

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000613/17

Giudice Dr. **MAGGIORE Giancarlo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:*



**Beni in Copertino (Lecce) Via Don Luigi Sturzo  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Copertino (Lecce) Via Don Luigi Sturzo.

Composto da Al piano terra: Locale artigianale, ufficio, vano scala, deposito e due locali w.c.

Al piano seminterrato: locale deposito e w.c. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **313,96**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 64 mappale 3254 subalterno 1, categoria C/3, classe 1, superficie catastale mq 156, composto da vani mq 202, posto al piano T, - rendita: € 479,89.  
Coerenze: a Sud con [REDACTED] ad Ovest con via Sturzo, ad Est con [REDACTED] con altra proprietà confinante.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 64 mappale 3254 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 181, composto da vani mq 186, posto al piano S1, - rendita: € 336,21.  
Coerenze: a Sud con [REDACTED] ad Ovest con via Sturzo, ad Est con [REDACTED] a Nord con altra proprietà confinante.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un fabbricato composto di piano seminterrato e rialzato, adibito ad ex falegnameria  
Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), ospedali (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Il lotto di terreno sul quale insiste la costruzione è classificato nel PAI Puglia ad alta pericolosità idraulica.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

[REDACTED]



[REDACTED] Restrizione dei Beni e resta ipotecato il solo bene oggetto del lotto corrente

[REDACTED] la Restrizione dei Beni e resta ipotecato il bene oggetto del lotto corrente.

4.2.2. *Pignoramenti:*

[REDACTED] Restrizione dei Beni e resta pignorato il solo bene oggetto del lotto corrente.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, il piano scantinato è di dimensione maggiore di quella autorizzata. Anche il piano rialzato ha una superficie leggermente maggiore di quella autorizzata. regolarizzabili mediante art.34 Testo Unico Edilizia 380/2001 La domanda di sanatoria dovrà prevedere la riduzione della superficie del piano interrato mediante costruzione di una muratura di contenimento idonea a sostenere il peso del materiale di riempimento che si utilizzerà per colmare la superficie da eliminare per riportare il piano interrato nella quantità autorizzata. Inoltre, per contrastare la pericolosità idraulica, la rampa presente dovrà essere demolita, l'attuale cancello d'ingresso dovrà essere rimosso ed al suo posto dovrà essere realizzata una muratura per evitare l'eventuale ingresso di acqua nel locale interrato. La comunicazione tra la superficie al piano terra e quella al piano interrato, avverrà attraverso il montacarichi esistente. La parte difforme del piano rialzato, che non si può demolire per non arrecare pregiudizio alla statica, sarà oggetto di sanzione pari al doppio del valore venale, determinato dall'agenzia del





Locale artigianale al p. terra	Sup. reale netta	171,17	1,00	171,17
ufficio p. terra	Sup. reale netta	15,55	1,00	15,55
vano scala	Sup. reale netta	12,32	1,00	12,32
w.c. al p. terra	Sup. reale netta	2,14	1,00	2,14
deposito al p. terra	Sup. reale netta	6,38	1,00	6,38
altro w.c. al p. terra	Sup. reale netta	2,17	1,00	2,17
Locale deposito al piano seminterrato	Sup. reale netta	140,77	0,60	84,46
superficie complessiva lorda	Sup. reale lorda	313,96	1,00	313,96
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>313,96</b>		<b>313,96</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>350,50</b>		<b>294,19</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: si riferisce al piano terra.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra locale, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi squadri di pietra locale, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: serranda scorrevole verticalmente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: da ristrutturare.

#### Impianti:

<i>Montacarichi:</i>	tipologia: a fune, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: scarsa, condizioni: da normalizzare, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

confronto con beni comparabili per caratteristiche e vetustà.



**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Copertino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locali, Tecnici locali esperti di compravendite immobiliari. Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		313,96	€ 109.886,00	<b>€ 109.886,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 16.482,90</b>
- Riduzione monetaria: Costruzione muratura per riduzione superficie p. interrato	<b>€ 6.000,00</b>
- Riduzione monetaria: demolizione rampa	<b>€ 2.000,00</b>
- Riduzione monetaria: rimozione serranda e costruzione muretto	<b>€ 500,00</b>
- Riduzione monetaria: spese tecniche e di istruzione pratica per UTC e Catasto	<b>€ 2.500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 6.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 82.403,10</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 76.403,10</b>



**Beni in Copertino (Lecce)**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno sito in Copertino (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **2295**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 2/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 3/12: foglio 37 mappale 181 qualità AA Uliveto ed AB Vigneto, classe AA 2, AB 2, superficie catastale AA mq 197, AB mq 2098, - reddito agrario: AA € 0,56, AB € 16,25, - reddito domenicale: AA € 0,61, AB €34,67.

Coerenze: a Nord con p.lla 180, a Sud con p.lla 486 e 437, ad Est con p.lla 496 e ad Ovest con p.lla 486.

Note: L'accesso al fondo avviene da una traversa sterrata che si innesta alla strada provinciale Copertino-S. Isidoro. La coltura presente in loco è unica ed è di uliveto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): ()

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene è in comproprietà con altri [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

[REDACTED]

Con annotazione [REDACTED] avviene la Restrizione dei Beni e resta ipotecato il bene oggetto del lotto corrente

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da [REDACTED]

[REDACTED]



4.2.3. *Altre trascrizioni:*

[REDACTED]

[REDACTED] e con altra annotazione del 09/07/2013

[REDACTED] avviene la Restrizione dei Beni.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 3/12 di terreno sito in Copertino (Lecce) .  
Superficie complessiva di circa mq **2295**.





Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] proprietario per 2/12; [redacted] proprietario per 1/12; [redacted] proprietario per 3/12; [redacted] proprietario per 3/12; [redacted] proprietario per 3/12: foglio 37 mappale 181 qualità AA Uliveto ed AB Vigneto, classe AA 2, AB 2, superficie catastale AA mq 197, AB mq 2098, - reddito agrario: AA € 0,56, AB € 16,25, - reddito dominicale: AA € 0,61, AB € 34,67. Coerenze: a Nord con p.lla 180, a Sud con p.lla 486 e 437, ad Est con p.lla 496 e ad Ovest con p.lla 486.

Note: L'accesso al fondo avviene da una traversa sterrata che si innesta alla strada provinciale Copertino-S. Isidoro. La coltura presente in loco è unica ed è di uliveto. Il terreno ha una forma pressoché trapezoidale, una orografia pianeggiante. La tessitura è costituita prevalentemente da terreno vegetale. Le sistemazioni agrarie presenti sono sesto classico 10x10. I sistemi irrigui presenti sono non ci sono sistemi irrigui. Le colture in atto sono: arboree: ulivi.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1690 del 28/11/2001 l'immobile è identificato nella zona E1 - Agricola normale interessata dal PAI con Bassa Pericolosità Idraulica

Norme tecniche ed indici: Attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici Iff 0.05mc/mq di cui 0,03 per la residenza, altezza massima 7,50 m.

Residenza a servizio dell'azienda agricola Iff 0,03 mc/mq, lotto minimo 10.000 mq, Sup. massima d'intervento: massimo accorpamento 20.000 mq, altezza massima 7,50 m, distanza dai confini in assoluto m 10,00, distanza dal filo stradale m 15,00 per le strade interpoderali - per le altre sedi viarie secondo quanto previsto dalle norme in vigore e dal PRG.

Residenza a titolo oneroso Iff 0,03 mc/mq, lotto minimo 10.000 mq, Sup. massima d'intervento: massimo accorpamento 20.000 mq, altezza massima 7,50 m, distanza dai confini in assoluto m 10,00, distanza dal filo stradale m 15,00 per le strade interpoderali - per le altre sedi viarie secondo quanto previsto dalle norme in vigore e dal PRG.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
fondo agricolo ad uliveto	Sup. reale lorda	2.295,00	1,00	2.295,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.295,00</b>		<b>2.295,00</b>

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

Stima con beni comparabili per caratteristiche

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Copertino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale, Tecnici ed esperti locali di compravendite.

#### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno</b>	2295	€ 2.754,00	<b>€ 688,50</b>



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 103,28

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 137,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 447,53



**Beni in Porto Cesareo (Lecce) Via Gobetti 22**  
**Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Gobetti 22.

Composto da Salotto, letto, cucina, w.c., ripostiglio, veranda coperta, scoperto di proprietà. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,19**

Identificato al catasto fabbricati: partita 1000373 intestata a [REDACTED] proprietario per 2/12; [REDACTED] proprietario per 1/12; [REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED] proprietario per 3/12. foglio 22 mappale 802 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 65 mq, totale escluse aree scoperte mq 63, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 178,95.

Note: ad Est con stessa ditta, ad Ovest con via Gobetti, a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED]

- B.** Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Gobetti 22.

Composto da ingresso, tinello, cucina, letto, w.c., veranda coperta e scoperto di proprietà posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66,07**

Identificato al catasto fabbricati: partita 100373 intestata a [REDACTED] proprietario per 2/12; [REDACTED] proprietario per 1/12; [REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED] proprietario per 3/12. foglio 22 mappale 802 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq., composto da vani 4 vani, - rendita: € 159,07.

Coerenze: a Sud con via San Giuliano ad Est con proprietà [REDACTED] a Nord con stessa ditta e ad Ovest proprietà [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di due distinte unità immobiliari, poste sullo stesso lotto di terreno, e tra loro comunicanti attraverso un piccolo spazio scoperto delimitato dai due prospetti posteriori. Alle due unità si accede da due distinti ingressi ubicati uno in via Gobetti civico n.22 e l'altro in via San Giuliano civico 20.

Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Area Marina Protetta, le attrazioni storiche presenti sono: Scalo di Furno.

**3. STATO DI POSSESSO:**

in comproprietà con i seguenti signori: [REDACTED] proprietario per 2/12; [REDACTED] proprietario per 1/12; [REDACTED] proprietario per 3/12;



proprietario per 3/12; [REDACTED] proprietario per 3/12.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

[REDACTED]

Con annotazione presentata [REDACTED] avviene la Restrizione dei Beni e resta ipotecato il bene oggetto del lotto corrente.

4.2.2. *Pignoramenti:*

[REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

[REDACTED]

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED], proprietaria per 2/6; [REDACTED]  
 [REDACTED], proprietario per 1/6; [REDACTED]  
 [REDACTED], proprietario per 1/6; [REDACTED]  
 [REDACTED], proprietario per 1/6; [REDACTED]  
 [REDACTED], proprietario per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in  
 forza di denuncia di successione in data 22/10/1983 registrato a Lecce in data 01/02/1984

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED], proprietario per 2/12;  
 [REDACTED], propr4taro  
 per 1/12; [REDACTED], proprietario per  
 3/12; [REDACTED], proprietario per 3/12;  
 [REDACTED], proprietario per 3/12.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 48-38** per lavori di costruzione di un fabbricato in via Colmonese Porto Cesareo intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia presentata in data 14/04/1961 rilasciata in data 11/07/1961- n. prot. 48-38 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Gobetti 22. Composto da Salotto, letto, cucina, w.c., ripostiglio, veranda coperta, scoperto di proprietà. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,19**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED] intestata a [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per 2/12; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per 1/12; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per 3/12; [REDACTED] proprietario per  
 3/12. foglio 22 mappale 802 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 65 mq, totale escluse aree scoperte mq 63, composto da vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 178,95.

Note: ad Est con stessa ditta, ad Ovest con via Gobetti, a Nord con proprietà [REDACTED]  
 [REDACTED] ed a Sud con proprietà [REDACTED]

L'edificio è stato costruito nel nel 1961.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa m 3,30.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera di Giunta Regione Puglia n. 105 del 23.01.2012 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Iff 3,5 mc/mq

Rc 50%

numero piano p.t. + 1 piano

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
salotto	Sup. reale netta	15,02	1,00	15,02
letto	Sup. reale netta	16,67	1,00	16,67
cucina	Sup. reale netta	9,32	1,00	9,32
w.c.	Sup. reale netta	1,95	1,00	1,95
ripostiglio	Sup. reale netta	11,96	1,00	11,96
veranda coperta	Sup. reale netta	4,35	0,80	3,48

Giudice Dr. MAGGIORE Giancarlo  
 Perito: Ing. Nicola Lemma



scoperto di proprietà	Sup. reale netta	9,39	0,35	3,29
superficie lorda totale	Sup. reale lorda	73,19	1,00	73,19
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>73,19</b>		<b>73,19</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>68,66</b>		<b>61,69</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: trave di fondazione sotto muratura, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: scarse.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: una parte è in condizioni pessime.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre squadrate di pietra locale, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: conci squadrate di pietra locale, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.

## Impianti:

<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da demolire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

**Accessori:**Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 3/12 di appartamento sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Gobetti 22. Composto da ingresso, tinello, cucina, letto, w.c., veranda coperta e scoperto di proprietà posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66,07**

Identificato al catasto fabbricati: [redacted] intestata a [redacted] proprietario per 2/12; [redacted] proprietario per 1/12; [redacted] proprietario per 3/12; [redacted] proprietario per 3/12; [redacted] proprietario per 3/12. foglio 22 mappale 802 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 59 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq., composto da vani 4 vani, - rendita: € 159,07.

Coerenze: a Sud con via San Giuliano ad Est con proprietà [redacted] a Nord con stessa ditta e ad Ovest proprietà [redacted]

L'edificio è stato costruito successivamente al 1961 e precedentemente al 1977, secondo quanto si evince dalla aerofotogrammetria comunale del 1977..

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20 di via San Giuliano di interno, ha un'altezza interna di circa m 3,30.



**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera di Giunta Regione Puglia n.105 del 23/01/2012 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: Iff 3,5 mc/mq

Rc 50%

numero piano p.t. + 1 piano

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	7,31	1,00	7,31
tinello	Sup. reale netta	12,04	1,00	12,04
cucina	Sup. reale netta	15,59	1,00	15,59
letto	Sup. reale netta	10,89	1,00	10,89
w.c.	Sup. reale netta	1,96	1,00	1,96
veranda coperta	Sup. reale netta	3,45	0,80	2,76
scoperto di proprietà	Sup. reale netta	11,47	0,35	4,01
superficie totale lorda	Sup. reale lorda	66,07	1,00	66,07
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>62,71</b>		<b>54,56</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: trave in c.a. sotto muratura, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Travi:* materiale: cordoli su muratura, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: scorrevole, materiale: plastica, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: lastre squadrate di pietra locale, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: blocchi squadrate di pietra locale, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: w.c., materiale: piastrelle di cemento, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

confronto con beni comparabili per caratteristiche e vetustà.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Porto Cesareo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali, Tecnici ed esperti locali di compravendite immobiliari. Quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio..

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	73,19	€ 36.595,00	€ 9.148,75
B	appartamento	66,07	€ 49.108,05	€ 12.277,01
			€ 85.703,05	€ 21.425,76

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.213,86

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 4.285,15

- Riduzione monetaria: quota parte della demolizione del corpo B

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.926,75

il perito  
Ing. Nicola Lemma

