

## TRIBUNALE DI LECCE

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro:  
[REDACTED]

**R.G.E. 126/2014**

**Giudice: Alessandro Silvestrini**

### ELABORATO PERITALE

del 11/04/2015

*Tecnico incaricato: Francesco D'Ercole*  
*iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecce al N. 1070*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*CF: DRCFNC66P29E506F*  
*con studio in Lecce (LE) via Arcivescovo Petronelli, 18*  
*telefono: 0832277835*  
*email: archfra@libero.it*  
*email (pec): francesco.dercole@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribu Office 5 - Astalegate.net Spa



**PROCEDURA N. R.G.E. 126/2014 Lecce**  
**LOTTO 1**  
**BENI IN TAURISANO**

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

Taurisano Via F. Bottazzi 30:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (Edil Pek coop. costruzioni e lavoro) di **appartamento**, della superficie commerciale di **193,48 Mq.**

L'appartamento ha una superficie utile netta di 147,15 mq, il balcone ha superficie utile netta 12,54 mq, il vano scala al piano primo ha superficie utile netta 12,66 mq, il locale caldaia al piano terra ha superficie utile netta 10,86 mq. La superficie coperta del primo piano (corpo scala incluso e balcone escluso) è di 181,96 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 3,50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2296 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Bottazzi, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante da variazione del 23/02/2004 n. 1997.1 in atti dal 23/02/2004 da c/s proposto a c/s d'ufficio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 193,48</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 122.509,80</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.133,33</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 104.483,33</b>
- Data della valutazione:	<b>11/04/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[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: Nessuno.*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*



**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- pignoramento, stipulata il 04/02/2014, trascritta il 24/02/2014 a Lecce ai nn. Reg. Gen. [REDACTED] e Reg. Part. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Con nota di variazione per unità afferenti edificate in sopraelevazione n. 5048.1/2003 del 03/10/2003 in atti dal 03/10/2003 veniva denunciata all'UTE l'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. Foglio 12 part. 2296/2 p.t-1° ctg. A/3 via Bottazzi cl. 2^ vani 8 Rc. 301,61 euro in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Con nota di variazione n. 1997.1/2004 del 23/02/2004 in atti dal 23/02/2004 dal classamento proposto al classamento d'ufficio alla particella 2296/2 ctg A/3 cl.2^ vani 8 Rc. 301,61 euro veniva attribuita la nuova cl. 4^ per una Rc. di 409,03 euro.

**6.1. Attuale proprietario:**

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (da [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] di particolare, in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] in comunione di beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce - esecuzione immobiliare n. [REDACTED] (dal [REDACTED] fino al 18/06/2007), trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] di particolare, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce - esecuzione immobiliare n. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), registrato il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] d'ordine e n. [REDACTED] di particolare, in forza di atto di donazione.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] l'intero primo piano del fabbricato in Taurisano alla via Filippo Bottazzi di vano 4 ed accessori nello stato grezzo non censito perché non ancora completato.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. Pratiche edilizie:**

- N. 189/1974, intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] Commissione edilizia del [REDACTED] La pratica non è più rintracciabile presso l'ufficio



tecnico del comune di Taurisano

- Condono edilizio ai sensi dell'art. 31 L. 47/85 N. [REDACTED] intestata a [REDACTED] presentata il [REDACTED].  
Diniego per mancata integrazione documentale prof. [REDACTED]. All'interno della pratica è presente una richiesta del [REDACTED] prot. n. [REDACTED] di [REDACTED] con la quale si chiede l'archiviazione della pratica di condono edilizio n. [REDACTED] del [REDACTED] atteso che con pratica n. [REDACTED] il sig. [REDACTED] proprietario in quel momento dell'appartamento interessato dal condono, ha provveduto a richiedere nuova sanatoria relativa alla stessa opera abusiva.
- Condono Edilizio ai sensi della L. [REDACTED] N. [REDACTED] intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] per lavori di Piccolo ampliamento a piano primo di un fabbricato sito alla via Bottazzi, presentata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] di protocollo, ril. [REDACTED]
- Licenza Edilizia [REDACTED], intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione da erigersi alla via F. Bottazzi, presentata il [REDACTED] rilasciata [REDACTED].  
Il titolo è riferito solamente a costruzione del piano terra

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 1018 del 21/07/2005 pubblicata sul BURP n. 106 del 23/08/2005, l'immobile ricade in zona B.11 Residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B.11 comprendono gli isolati dell'area urbana a carattere prevalentemente residenziale non ancora completamente saturi, la cui configurazione urbanistica si è venuta a definire in base a strumentazione esecutiva d'insieme formata antecedentemente alla L.R. n. 56/80. In tali zone sono consentite le destinazioni stabilite nell'art. 44 per le zone B10. Sono ammessi i seguenti interventi edili diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento igienico ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione; nuova costruzione ed ampliamento; con il rispetto dei seguenti indici: Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 4,00 mc/mq Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq Altezza massima H max = 8,50 m Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 (piano terra + primo piano) Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti. Variante al PRG adottata con delibera del C.C. n. 7 del 11/02/2010.

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

##### 8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

##### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Lecce il 03/10/2003 prot. n. 24252 e non è stata aggiornata con le variazioni sopravvenute con il Permesso a Costruire in Sanatoria n. 219/04 rilasciato il 14/10/2011. Le difformità riguardano le due verande coperte sanate come bagno e cucina e il ripostiglio del disimpegno.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate, mod. D1, modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali - accertamento della proprietà immobiliare urbana.  
L'immobile risulta **conforme**.



Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale sulla base del Permesso a costruire in Sanatoria n. 2 19/04 rilasciato il 14/10/2011 : 350,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

• L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN TAURISANO VIA F. BOTTAZZI 30**  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di **193,48** Mq.

L'appartamento ha una superficie utile netta di 147,15 mq, il balcone ha superficie utile netta 12,54 mq, il vano scala al piano primo ha superficie utile netta 12,66 mq, il locale caldaia al piano terra ha superficie utile netta 10,86 mq. La superficie coperta del primo piano (corpo scala incluso e balcone escluso) è di 181,96 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di 3,50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2296 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Bottazzi, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante da variazione del 23/02/2004 n. 1997.1 in atti dal 23/02/2004 da cfs proposto a cfs d'ufficio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

L'appartamento ha accesso da via F. Bottazzi n. 30: al piano terra oltre al corpo scala c'è il vano caldaia di



10,86 mq. Al primo piano l'appartamento ha due porte d'accesso dal pianottolo: la prima immette in un ingresso, la seconda nel vano pranzo. E' composto da ingresso, salotto, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, due bagni. Dal salotto e da una camera da letto si accede al balcone su via Bottazzi. L'altezza interna netta è 3,50 m.

E' allacciato alla rete elettrica, all'Aquedotto Pugliese. Non è allacciato alla rete fognaria comunale ma ad un pozzo nero. L'impianto di riscaldamento e la caldaia se pur presenti non sono utilizzati. La cottura viene effettuata tramite bombole di gas.

- delle componenti edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato dipinto	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, gres e tavelloni 50x50 a scaglie di marmo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : serrande realizzati in in plastica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
	193,48	x 100 %	= 193,48
<b>Totale:</b>	<b>193,48</b>		<b>193,48</b>

*Accessori:*

1. .

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

*Sviluppo valutazione:*

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce è disponibile l'ultima valutazione per il comune di Taurisano riferita al primo semestre 2014: per abitazioni in condizioni normali nelle zone D2/periferiche/zone di recente espansione, i valori per le abitazioni di tipo economico vanno da un minimo di 570 euro ad un massimo di 700 euro.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo:	<b>122.859,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 122.859,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 122.859,80</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, ufficio tecnico di



Taurisano, agenzie: Taurisano

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	193,48	0,00	122.859,80	122.859,80

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 350,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 122.509,80

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-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: €. 18.376,47

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.133,33

data 11/04/2015

il tecnico incaricato  
Francesco D'Ercole

