
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000016/19**

Giudice Dr. **Sergio Memmo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavolaro@libero.it



Beni in Squinzano (Lecce) Cristoforo Colombo, civ. *
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Squinzano (Lecce) Cristoforo Colombo, civ. ***.

L'immobile è sito nel Comune di Squinzano alla via Cristoforo Colombo civ. ***.

L'appartamento è ubicato al Piano terra di un fabbricato formato da piano terra e primo piano edificati in tempi diversi. E' costituito da ingresso, disimpegno, tinello, cucina, ripostiglio, soggiorno, pranzo, due camere da letto e un bagno oltre a degli spazi scoperti, di cui uno posto antistante l'ingresso e l'altro sul retro, sul quale è stato realizzato un volume tecnico abusivo ed una scala che conduce al piano primo.

Inoltre, è annesso un garage con vano scala. L'alloggio è finito in ogni sua parte, risulta essere occupato. Le rifiniture sono di livello medio con pavimenti in marmette di pietra calcarea, infissi interni in legno tamburato e risulta essere allacciato alle reti pubbliche cittadine di luce, acque, fogna e metano.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **238,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 4463 intestata a ***** nato a ***** il ***** , Proprietà 10/1000 foglio 42 mappale 162 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 37,00, composto da vani 31,00 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 70,44.

Note: La proprietà di 10/1000 riportata in catasto risulta essere errata per un mero errore di trascrizione, in quanto quella reale verificata dagli atti trascritti risulta essere 1000/1000 di piena proprietà. Pertanto, deve essere effettuata la dovuta rettifica catastale.

- fabbricati: intestata a ***** nato a ***** C.F. ***** , proprietà 10/1000 foglio 42 mappale 162 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, superficie catastale mq 233,00, composto da vani 8,5, posto al piano T, - rendita: € 526,79.

Note: La proprietà di 10/1000 riportata in catasto risulta essere errata per un mero errore di trascrizione, in quanto quella reale verificata dagli atti trascritti risulta essere 1000/1000 di piena proprietà. Pertanto, deve essere effettuata la dovuta rettifica catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di **BANCA**

, a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data 17/05/2002 ai nn. 65945

importo ipoteca: € 46.000,00

importo capitale: € 23.000,00

Iscrizione nn. 18106/1940 del 22.05.2002, nascente da ipoteca volontaria-
 concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Dell'Anna
 Paolo con sede in Copertino (LE) in data 17.05.2002 rep. n. 65945 a favore di
 Banca*****. sede Roma C.F. ***** contro ***** nato il

***** a ***** C.F. ***** debitore non datore

***** nata il ***** a ***** C.F. *****

Importo capitale 23.000,00, Importo totale 46.000,00 e durata anni dieci. Gravante
 su Squinzano (Le) foglio 42 p.lla 162 sub 2..

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a favore di **BANCA**

, a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data 18/09/2003 ai nn. rep. 74711

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 70.000,00

Iscrizione nn. 37150/4066 del 25.09.2003, nascente da ipoteca volontaria -
 concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Dell'Anna
 Paolo con sede in Copertino (Le) in data 18.09.2003 rep. 74711 a favore di Banca
 ***** con sede Roma C.F. ***** contro *****

***** nato il ***** a ***** C.F. *****

debitore non datore ***** nato il ***** C.F.

***** , ***** a nata il ***** a *****

(**) C. F. ***** nata ***** il *****

C.F. ***** importo capitale €URO 70.000,00, importo totale

€uro 140.000,00 durata venti anni..

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:

Pignoramento immobili derivante da Verbale di pignoramento a favore di *****
 ***** S.P.A. sede Conegliano (TV) contro ***** a firma di Ufficiale
 Giudiziario (Le) in data 17/09/2014 ai nn. rep. 8800/2014

Pignoramento immobili derivante da Verbale di pignoramento a favore di *****
 ***** S.P.A. Conegliano Veneto (TV) contro ***** a firma di U. n.e.p.
 della Corte d'Appello di Lecce in data 02/01/2019 ai nn. rep. 8177

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **difforme. Vano tecnico abusivo**

4.3.2. Conformità catastale: **difforme**

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:

6.2 Precedenti proprietari:



RELAZIONE NOTARILE

Notaio Antonio Trotta via Spallanzani, 5 - 27100 Pavia C.F. TRTNTN51B22G230R

Procedura esecutiva a carico di *****

sui seguenti immobili:

- 1/1 Piena proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di Squinzano foglio 42 p.lla 162 sub. 2;
- 1/1 Piena proprietà su abitazione di tipo civile sito nel Comune di Squinzano (Le) foglio 42 p.lla 162 sub. 7.

Nel ventennio preso in esame alla data del 14.02.2019 si rilevano le seguenti provenienze e formalità sugli immobili di cui sopra:

Premesso che, si rilevano nelle visure storiche quote di 10/1000 in ditta all'esecutato sugli immobili oggetto di pignoramento, quote frutto di mero errore di trascrizione, in quanto quelle reali verificate dagli atti trascritti risultano essere di 1/1 piena proprietà su entrambi gli immobili in ditta all'esecutato.

Pervenne all'esecutato ***** nato il ***** a ***** (***) C.F. ***** per quota di 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Resta Vincenzo da Squinzano (Le), in data 02.08.1966 Rep. non indicato e trascritto il 20.08.1966 ai nn. 42105/38639 da potere di ***** nato il *****

Nel ventennio preso in esame detto immobile hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 18106/1940 del 22.05.2002, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai Rogiti di Dell'Anna Paolo con sede in Copertino (Le) in data 17.05.2002 rep. n. 65945 a favore di Banca ***** S.P.A. sede Roma C.F. ***** contro ***** nato a ***** il ***** debitore non datore *****

Importo capitale Euro 23.000,00, importo totale Euro 46.000,00 e durata dieci anni. Gravante su Squinzano (Le) foglio 42 p.lla 162 sub 2.

N.B. all'interno della presente iscrizione, l'immobile ipotecato viene ipotecato come sub 2 di categoria A/2 il quale è invece sin dalla costituzione in fabbricato categoria C/6.

Iscrizione n. 37150/4066 del 25.09.2003, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai Rogiti di Dell'Anna Paolo con sede in Copertino in data 18.05.2003 rep. n. 74711 a favore di Banca ***** sede Roma contro ***** debitore non datore ***** (***) ***** a ***** e ***** a *****

Importo capitale Euro 70.000,00 importo totale Euro 140.000,00 e durata venti anni.

Trascrizione n. 33510/27805 del 24.10.2014, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Lecce in data 17.09.2014 Rep. n. 8800/2014 a favore di ***** S.P.A. sede Conegliano (TV) contro ***** a ***** Lecce.

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali quanto oggetto della presente relazione, comune di Squinzano (Le) Catasto fabbricati foglio 42 p.lla 162 sub 2 natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3, Rendita Euro 70,44 superficie 31,00 mq, superficie lorda 37,00mq , indirizzo via Cristoforo Colombo *** P.T.

Dati derivanti da variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario, da variazione nel classamento del 01.10.1985 in atti dal 20.09.1999 (n. 32492.1/1985), da impianto meccanografico del 31.01.1988.

Comune di Squinzano (Le), catasto fabbricati foglio 42, p.lla 162 sub 7, natura 2 - abitazione di tipo civile, classe 1 Rendita Euro 526,79, vani 8,5, superficie netta 227,00 mq , superficie lorda 233,00 mq.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 24.03.2012 prot. n. LE 0114767 in atti dal 24.03.2012 variazione di classamento (n. 9472.1/2012), ex p.lla 162 sub 5 variazione del 14.03.2011 prot. n. LE 0144509 in atti dal 24.03.2011 divisione - ampliamento (n. 26922.1/2011) da variazione nel classamento del 27.09.2001 prot. n. 272603 in atti dal 27.09.2001 variazione di classamento (n. 3259.1/2001), ex p.lla 162 sub 1 graffato ai sub 3 e 4 variazione del 10.08.2001 prot. n. 236789 in atti dal 10.08.2001 frazionamento (n. 11452.1/2001), da variazione del 01.01.1992 variazionme del quadro tariffario, da variazione del classamento del 10.10.1985 in atti dal 20.09.1999 (n.32492.1/1985), da impianto meccanografico del 31.01.1988.

In ditta *****

In atti a: ***** , piena proprietà 10/1000.



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Comune di Squinzano per lavori di Costruzione di una civile abitazione intestata a *****. Permesso di Costruzione n° 175/1975 presentata in data 28/10/1975- n. prot. 9072 rilasciata in data 21/11/1975

P.E. n. Comune di Squinzano intestata a Sig. *****. Rilievo- Fabbriato civile a P.T. oggetto di sanatoria edilizia art. 13 L.N. 47/85 per ampliamento Concessione in sanatoria n° 3775 del 15/03/2002 relativa ai due locali ripostiglio, oltre ad una maggiore superficie della camera da letto e del tinello.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Squinzano (Lecce) Cristoforo Colombo, civ. ***.

L'immobile è sito nel Comune di Squinzano alla via Cristoforo Colombo civ. ***. L'appartamento è ubicato al Piano terra di un fabbricato formato da piano terra e primo piano edificati in tempi diversi. E' costituito da ingresso, disimpegno, tinello, cucina, ripostiglio, soggiorno, pranzo, due camere da letto e un bagno oltre a degli spazi scoperti, di cui uno posto antistante l'ingresso e l'altro sul retro, sul quale è stato realizzato un volume tecnico abusivo ed una scala che conduce al piano primo.

Inoltre, è annesso un garage con vano scala. L'alloggio è finito in ogni sua parte, risulta essere occupato. Le rifiniture sono di livello medio con pavimenti in marmette di pietra calcarea, infissi interni in legno tamburato e risulta essere allacciato alle reti pubbliche cittadine di luce, acque, fogna e metano.

posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **238,00**

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 4463 intestata a ***** nato a ***** (**) il ***** C.F. ***** , Proprietà 10/1000 foglio 42 mappale 162 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 37,00, composto da vani 31,00 mq, posto al piano T, - rendita: €uro 70,44.

Note: La proprietà di 10/1000 riportata in catasto risulta essere errata per un mero errore di trascrizione, in quanto quella reale verificata dagli atti trascritti risulta essere 1000/1000 di piena proprietà. Pertanto, deve essere effettuata la dovuta rettifica catastale.

- fabbricati: intestata a ***** nato a ***** (**) il ***** C.F. ***** , proprietà 10/1000 foglio 42 mappale 162 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, superficie catastale mq 233,00, composto da vani 8,5, posto al piano T, - rendita: € 526,79.

Note: La proprietà di 10/1000 riportata in catasto risulta essere errata per un mero errore di trascrizione, in quanto quella reale verificata dagli atti trascritti risulta essere 1000/1000 di piena proprietà. Pertanto, deve essere effettuata la dovuta rettifica catastale.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero *** di interno, ha un'altezza interna di circa 3,55.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B1 omogenea di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO+ GARAGE	Sup. reale lorda	238,00	1,00	238,00
	Sup. reale lorda	238,00		238,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continue, materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in latero cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: plastica, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di tufo, rivestimento: dipintura, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette in pietra calcarea, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si è ricorsi al metodo sintetico comparativo, che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Lecce.

8.3. Valutazione corpi



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	238,00	€ 178.000,00	€ 178.000,00

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:

€ 26.700,00

- Riduzione monetaria: Per aggiornamento quota di proprietà catastale

€ 150,00

- Riduzione monetaria: Per demolizione volume tecnico abusivo

€ 1.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 149.350,00

Relazione lotto 001 creata in data 17/06/2019
Codice documento: E067-19-000016-001

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

