
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. [REDACTED]

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. TVLPCR56M13L2061W- 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 Scorrano (Lecce) via Ravel angolo via Mozart
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Scorrano (Lecce) via Ravel angolo via Mozart.
- L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte del complesso edilizio sito nel Comune di Scorrano, tra le vie Veris via Ravel e via Mozart con accesso da via Ravel civ. 25,6 catastalmente via Mozart. Posto al piano secondo della scala "D", è composto da ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere da letto con annesso un piccolo balcone, con pertinente locale ad uso autorimessa di mq 18,00 ubicato nel piano interrato del medesimo edificio con accesso da rampa carraia da via Veris. L'appartamento è finito in ogni sua parte, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e avvolgibili, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Tutti gli impianti: idrico fognario, elettrico e gas metano sono collegati alle reti pubbliche.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scorrano si è constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla Concessione di Costruzione n° 22 del 22.04.2003, pratica n. 33 2002. Inoltre, risulta essere conforme agli elaborati catastali. Posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,00

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; [redacted] abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 18 mappale 233 subalterno 199, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 105, composto da vani 5, posto al piano 2°, - rendita: Euro 198,84.
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; [redacted] abitazione per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 18 mappale 233 subalterno 203, categoria C/6, classe 2, composto da vani mq 18,00, - rendita: € 23,24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Campa Antonio in qualità di proprietario del bene

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:
- 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:

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo ipotecario a favore [redacted]
[redacted] PA, contr [redacted], a firma di [redacted]

Notaio [redacted]
importo ipoteca: [redacted]
importo capitale: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:

Verbale Pignoramento immobili a favore di [redacted]
A [redacted] Appello di Lecce in data 04/01/2017 ai [redacted]

Verbale Pignoramento immobili a favore di [redacted]
[redacted] Corte di Appello Lecce in data 20/07/2020 ai nn. reg. part.
[redacted] reg. generale [redacted]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

Annue preventivate

€ 400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Sergio Manno
Patto: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia 116 del 21.12.1988 intestata a Società Cooperativa Edilizia Leonardo da Vinci. Concessione Edilizia. Il complesso edilizio è stato realizzato come edificio convenzionato ed è stato prodotto il relativo atto d'obbligo unilaterale relativo ad interventi di edilizia abitativa convenzionata (art. 7 e 8 della legge 28.01.1977 n. 10, legge Regionale 12.02.1979 n. 6, legge Regionale 31.10.1979 n. 66 e Legge Regionale 22.04.1980 n. 26) come da atto a firma del Notaio Alfredo Positano in Poggiorio del 19.12.1988 rep. n. 24659 ranc. n. 22667

P.E. n. Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 58 del 13.09.1990 intestata a Società Cooperativa Edilizia Leonardo Da Vinci. Variante in corso d'opera

P.E. n. Concessione in sanatoria n. 4757 del 21.05.2002 Concessione in sanatoria

P.E. n. Permesso di costruire n. 22 del 22.04.2003 Permesso di costruire. Fagibilità è stata rilasciata in data 13/04/2004- n. 10 prot. 4576

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Scorrano (Lecce) via Ravel angolo via Mozart.

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte del complesso edilizio sito nel Comune di Scorrano, tra le vie Veris via Ravel e via Mozart con accesso da via Ravel civ. 25, (catastalmente via Mozart). Posto al piano secondo della scala "D", è composto da ingresso, soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere da letto con annesso un piccolo balcone, con pertinente locale ad uso autorimessa di mq 18,00 ubicato nel piano interrato del medesimo edificio con accesso da rampa carraia da via Veris. L'appartamento è finito in ogni sua parte, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocromato e avvolgibili, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Tutti gli impianti: idrico fognario, elettrico e gas metano sono collegati alle reti pubbliche.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scorrano si è constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla Concessione di Costruzione n° 22 del 22.04.2003, pratica n. 33 2002. Inoltre, risulta essere conforme agli elaborati catastali.

Posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/1 in [redacted] abitazione [redacted] e [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 18 mappale 233 subalterno 199, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 105, composto da vani 5, posto al piano 2°, - rendita: Euro 198,84.
- fabbricati: intestata a [redacted] per 1/1 in [redacted] abitazione [redacted] regime di separazione dei beni; e [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 18 mappale 233 subalterno 203, categoria C/6, classe 2, composto da vani mq 18,00, - rendita: € 23,24.

L'edificio è stato costruito nel 2003.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona di espansione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento mq 105,00 garage mq 18,00	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
	Sup. reale netta	18,00	0,50	9,00
	Sup. reale lorda	105,00		105,00
	Sup. reale netta	18,00		9,00

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: Latero cemento e travetti in c.a..
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: Lastre in pietra di Cursi, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a [*] rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: Lastre in pietra di Cursi, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: rasato in resina colorata, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

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



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
A	appartamento	114	€ 102.600,00	€ 102.600,00

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:

€ 15.390,00

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 87.210,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/03/2021
Codice documento: E067-20-000266-001

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Causale Dr. Sergio Menzoni
Perito Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

7 di 7

Firmato Da: PAOLO CARMELO TAVOLARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a44e2de059fa122

