
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEVERANO
contro
*****(DATO OSCURATO)

N. Gen. Rep. **000079/21**

Giudice Dr. **PAOLO MORONI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Barbara Bruno
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1377
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 112004
C.F. BRNBBR73M52D862G

con studio in Lecce (Lecce) Via Antonio Galateo n°36

cellulare: 347/4937779

email: arch.barbarabruno@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr. PAOLO MORONI
Perito: Arch. Barbara Bruno



Beni in Leverano (Lecce) VIA GIUSTI 26
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Leverano (Lecce) VIA GIUSTI 26.

Composto da SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE CON CAMINO, N.3 CAMERE DA LETTO, BAGNO. VI E' UN ORTALE INTERNO (DI CIRCA 45 MQ) A CUI SI HA ACCESSO DALLA CUCINA. DALL'ORTALE SI ENTRA IN UN RIPOSTIGLIO. AL PIANO PRIMO VI E' UNA SOFFITTA DI CIRCA 18 MQ A CUI SI ACCEDE DALLA SCALA SITUATA NELL'AUTORIMESSA.

ANCHE IN CUCINA SI PUO' ACCEDERE DALL'AUTORIMESSA. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **149**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4706 intestata a ***(DATO OSCURATO) foglio 29 mappale 384 subalterno 1/3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 149 MQ, composto da vani 6,5 VANI, posto al piano T, - rendita: 285,34.

A.1. ORTALE INTERNO:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sito in Leverano (Lecce) VIA GIUSTI 26.

Composto da PICCOLO GARAGE CON SCALA CHE CONDUCE ALLA SOFFITTA. DA QUI SI PUO' ANCHE ACCEDERE ALLA CUCINA ABITABILE DELL'ABITAZIONE. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4706 intestata a NESTOLA BENITO foglio 29 mappale 384 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 22 MQ, composto da vani 15 MQ, posto al piano T, - rendita: 22,47.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono PORTO CESAREO.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ***(DATO OSCURATO) in qualità di proprietario del bene. IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE E' ***(DATO OSCURATO).

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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEVERANO contro *******(DATO OSCURATO) a firma di Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte D'Appello in data 01/03/2021 ai nn. Repertorio n. 865/2021 trascritto a LECCE in data 05/03/2021 ai nn. REGISTRO GENERALE N. 7596 - REGISTRO PARTICOLARE N. 6034

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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: l'immobile risulta conforme al catastale ma in riferimento alle autorizzazioni edilizie non è mai stata accolta la richiesta di Sanatoria relativa all'ampliamento presentata in data 23.04.1986 prot. n. 3556 in quanto, lo stesso Comune, chiede in data 29.04.1998 integrazione delle planimetrie mai presentate.

Per il resto, l'immobile è stato costruito nel 1964 ed è privo di autorizzazioni in quanto non richieste. regolarizzabili mediante Condono Edilizio

oneri tecnico per presentazione pratica: € 500,00

oneri Comune per autorizzazione ampliamento: € 500,00

Oneri totali: € 1.000,00

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**

Ulteriori avvertenze: casa indipendente quindi priva di oneri condominiali

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali Proprietari:

*******(DATO OSCURATO) Nato a Leverano il
25.10.1937 C.F.: *******(DATO OSCURATO)

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. per lavori di AMPLIAMENTO CIVILE ABITAZIONE intestata a *******(DATO OSCURATO). Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 23/04/1986- n. prot. 3556

Riferito limitatamente a: L'immobile è stato costruito nel 1964 senza alcuna concessione edilizia in quanto non richiesta in quel periodo. E' stata presentata richiesta di condono per l'ampliamento dell'immobile mai però concretizzatosi in quanto il Comune di Leverano, in data 29/04/1998, planimetria dell'ampliamento mai presentata.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Leverano (Lecce)

VIA GIUSTI 26.

Composto da SOGGIORNO,CUCINA ABITABILE CON CAMINO, N.3 CAMERE DA LETTO, BAGNO. VI E' UN ORTALE INTERNO (DI CIRCA 45 MQ) A CUI SI HA ACCESSO DALLA CUCINA. DALL'ORTALE SI ACCEDE AD UN RIPOSTIGLIO.

AL PIANO PRIMO VI E' UNA SOFFITTA DI CIRCA 18 MQ A CUI SI ACCEDE DALLA SCALA SITUATA NELL'AUTORIMESSA.

ANCHE IN CUCINA SI PUO' ACCEDERE DALL'AUTORIMESSA. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **149**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4706 intestata a *******(DATO OSCURATO) foglio 29 mappale 384 subalterno 1/3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 149 MQ, composto da vani 6,5 VANI, posto al piano T, - rendita: 285,34.

L'edificio è stato costruito nel 1964.



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Accessori:

**A.1. ORTALE
INTERNO:**

Svilupa una superficie complessiva di 45 mq.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sito in Leverano (Lecce)
VIA GIUSTI 26.
Composto da PICCOLO GARAGE CON SCALA CHE CONDUCE ALLA SOFFITTA.
DA QUI SI PUO' ANCHE ACCEDERE ALLA CUCINA ABITABILE DELL'ABITAZIONE.
posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22**.
Identificato al catasto fabbricati: partita 4706 intestata a ***(DATO OSCURATO) foglio 29
mappale 384 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 22 MQ, composto da
vani 15 MQ, posto al piano T, - rendita: 22,47.
L'edificio è stato costruito nel 1964.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



PER LA STIMA DELL'IMMOBILE SI E' PROCEDUTO PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE LO STATO DI CONSERVAZIONE, LA POSIZIONE, LE VALUTAZIONI OMI E QUELLE DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA SU CUI INSISTE.

PERTANTO LE VALUTAZIONI OMI PREVEDONO, IN QUESTA ZONA I SEGUENTI VALORI:

PER CIVILI ABITAZIONI UN VALORE COMPRESO TRA 430 €/MQ E 580 €/MQ MENTRE PER LE AUTORIMESSE E' INDICATO UN VALORE COMPRESO TRA 325 €/MQ E 365 €/MQ.

VISTO LO STATO DELL'IMMOBILE E' STATO STABILITO: PER L'ABITAZIONE UN VALORE DI 560 €/MQ MENTRE PER L'AUTORIMESSA UN VALORE DI 350 €/MQ.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LEVERANO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI E MERCATO IMMOBILIARE DI LEVERANO.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso ortale interno.	149	€ 84.440,00	€84.440,00
B	autorimessa	22	€ 7.700,00	€ 7.700,00
			€ 92.140,00	€92.140,00

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:

€ 13.821,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 78.319,00

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:

€ 77.319,00



**Beni in Nardo' (Lecce) Via Comunale Carignani - Salmenta
Lotto 002**

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
 - A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino sito in Nardo' (Lecce) Via Comunale Carignani - Salmenta.
Composto da cucina, pranzo, n.3 camere da letto ed un bagno.
All'esterno, sul prospetto principale, vi e' una veranda coperta di circa 30 mq.
L'immobile è circondato da tanto terreno sui tre lati.
Ha un cancello esterno che dà accesso alla proprietà. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **107**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 17 mappale 473 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 107 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: 326,66.
 - A.1. **terreno:**

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (malfamata) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Porto Cesareo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto Selvaggio.

3. **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'IMMOBILE RISULTA ESSERE 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:*
 - 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 - 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEVERANO contro ***(DATO OSCURATO) a firma di Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte D'Appello in data 01/03/2021 ai nn. Repertorio 865/2021 trascritto a Lecce in data 05/03/2021 ai nn. Registro Generale n. 7596 e Registro Particolare n. 6034
 - 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 - 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: l'immobile, rispetto alla planimetria catastale, presenta delle varianti interne. non è stata aumentata cubatura regolarizzabili mediante Cila bisogna presentare la planimetria con le modifiche interne.
Oneri Comune: € 150,00
Oneri tecnico per presentazione pratica edilizia: € 500,00
Oneri totali: € 650,00

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:
***(DATO OSCURATO) nata a Nardo' il
22.02.1940 C.F.: ***(DATO OSCURATO)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. intestata a [REDACTED]. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 n 6880/86

Descrizione **villino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino sito in Nardo' (Lecce)
Via Comunale Carignani - Salmenta.
Composto da cucina, pranzo, n.3 camere da letto ed un bagno.
All'esterno, sul prospetto principale, vi e' una veranda coperta di circa 30 mq.
L'immobile è circondato da tanto terreno sui tre lati.
Ha un cancello esterno che dà accesso alla proprietà. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **107**.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 17 mappale 473 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 107 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: 326,66.
L'edificio è stato costruito nel 1986.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Caratteristiche descrittive:				
Componenti edilizie e costruttive:				
<i>Cancello:</i> tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.				
<i>Infissi esterni:</i> tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.				
<i>Pavim. Interna:</i> materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.				
Accessori:				
A.1. terreno:				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. PAOLO MORONI
Perito: Arch. Barbara Bruno



PER LA STIMA DELL'IMMOBILE SI E' PROCEDUTO PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE LO STATO DI CONSERVAZIONE, LA POSIZIONE, LE VALUTAZIONI OMI E QUELLE DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA.

PERTANTO LE VALUTAZIONI OMI IN QUESTA ZONA SONO LE SEGUENTI:

PER VILLE E VILLINI PREVEDE UN MINIMO DI 590 €/MQ ED UN MASSIMO DI 740 €/MQ.

SI E' DATO QUINDI UN VALORE DI 740 €/MQ.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Valutazioni OMI e Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villino con annesso terreno.	107	€ 82.180,00	€ 82.180,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.327,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 650,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 69.853,00

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:

€ 69.203,00

il perito
Arch. Barbara Bruno



Nome file: ELABORATO PERITALE N.79 DEL 2021
Directory: C:\Documents and Settings\Administrator\Desktop\PERIZIE IN CORSO\rge
79_2021
Modello: C:\Documents and Settings\Administrator\Dati
applicazioni\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Titolo:
Oggetto:
Autore: Admin
Parole chiave:
Commenti:
Data creazione: 13/02/2022 8.50.00
Numero revisione: 43
Data ultimo salvataggio: 14/02/2022 0.41.00
Autore ultimo salvataggio: Admin
Tempo totale modifica 62 minuti
Data ultima stampa: 14/02/2022 0.44.00
Come da ultima stampa completa
Numero pagine: 8
Numero parole: 2.428 (circa)
Numero caratteri: 13.843 (circa)

