

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Immobiliare**

.....

contro

.....

N. Gen. Rep. **00388/15**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Niccolò Marati*  
*iscritto all'albo della provincia di Lecce N. 488*  
*C.F. MRTNCL47T27E979Y - P.Iva 00348210758*  
*indirizzo: Lecce via Formoso Lubello n°10 le*  
*telefono: 337 834849*  
*email: nicomarati@tiscali.it*

---

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1

## Beni in Novoli -Le- via Cupa n°12



### Lotto Unico

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Novoli -Le- via Cupa n.12.

Composto da appartamento al piano secondo interno 8, costituito da: ingresso, studio, soggiorno, pranzo, disimpegno, cucina, tra camere da letto, ripostiglio due bagni e due balconi.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **205<sup>1</sup>**

Identificato in catasto: in testa alla ditta....., proprietario: **foglio 20 mappale 467 subalterno 9**, categoria A/2, classe 1<sup>^</sup>, vani 9,5, posto al piano 2 interno 8, via Cupa - rendita: € 564,23 (vedi allegato).

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero. l'appartamento è utilizzato dalla famiglia del sig. ....

#### 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: **Nessuna**

##### 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 per un credito di € 278,204,77 derivante da Atto esecutivo o

cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore della .....

- a firma dell' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce, in

data..... nn. ....

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

##### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* In riferimento agli elaborati grafici allegati alla concessione si è riscontrato all'atto del sopralluogo l'accorpamento all'appartamento di parte del pianerottolo d'accesso agli alloggi del piano.

Per detta modifica interna nell'anno 1989 era stato presentato elaborato grafico con la modifica interna sopra descritta (vedi allegato).

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Novoli non risulta atto autorizzativo per detta modifica.

Pertanto per regolarizzare la modifica è necessario produrre Scia in sanatoria con i seguenti oneri:

Oneri: oblazione: € 516,46; oneri ASL: € 80; oneri tecnico: € 1.200.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

..... proprietario per 1000/1000. Il bene prevenne per atto di divisione  
 Notaio .....

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n° 85/77** lavori di costruzione di un edificio con negozi e garage al piano terra, ed appartamenti per civili abitazioni al primo e secondo piano, intestata a  
 .....cessione edilizia rilasciata in data 20/07/77 n. 105/77 (vedi allegato).  
 L'abitabilità è stata rilasciata in data 05/11/92 (vedi allegato).

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Novoli -Le-, via Cupa n.12.

Composto da appartamento al piano secondo interno 8, costituito da: ingresso, studio, soggiorno, pranzo, disimpegno, cucina, tra camere da letto, ripostiglio due bagni e due balconi (vedi pianta e documentazione fotografica).

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **205<sup>2</sup>**

La costruzione è stata realizzata nell'anno 1977.

Il fabbricato in cui è posto il locale è costituito da 3 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	160	1	160		
Balconi	45	0.5	22,50		
Totale	205	1	182,50		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai (struttura):* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: anta a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro; protezione: tapparelle; materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura (componente edilizia):* materiale: lastre di pietra del tipo definito di Corsi., coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):* materiale: muratura in conci di pietra locale, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco del tipo civile, condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

*Rivestimento (componente edilizia):*ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche con elementi delle dimensioni di cm 20\*35, condizioni: buone, altezza rivestimento: h = m 2,20.

Note: il rivestimento descritto è quello del bagno adiacente al vano pranzo.

*Rivestimento (componente edilizia):*ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramiche con elementi delle dimensioni di cm 20\*25, condizioni: buone, altezza rivestimento: h = m 2,75.

Note: il rivestimento descritto è quello del bagno adiacente al vano cucina.

*Portone di ingresso (componente edilizia):*tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

*Scale (componente edilizia):* posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

*Ascensore (componente edilizia):* tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.

*Citofonico (impianto):* tipologia: audio, condizioni: buone.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220, condizioni: sufficienti.

*Fognatura (impianto):* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore comunale, condizioni: sufficienti.

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, apparecchi alimentati: lavabo, w.c, bidet, doccia, vasca.

*Termico (impianto):* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di una struttura ad uso residenziale non v'è dubbio che la stima sintetica - comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso difficilmente individuabile.

Invece per poter applicare il metodo preso in esame si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata nel caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

Per quanto sopra argomentato si è attribuito all'appartamento il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, pari a €/mq 1.000, mentre per le pertinenze costituite dai balconi si è considerato il 50% della superficie.

### 8.2. Fonti di informazione

Tecnici locali del settore immobiliare. Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Appartamento</b>	205	€ 182.500	<b>€ 182.500</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:

**€ 27.375**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.796**





**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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: **€. 155.000**

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: **€. 153.300**

martedì, 28 febbraio 2017

il perito  
Ing. Niccolò Marati



---

Giudice Dr.ssa C. Elia  
Perito: Ing. Niccolò Marati  
5 di 5

