

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

**FINO SECURITISATION s.r.l. Milano**

contro

**[REDACTED]** – Maglie (Le)

**N. Gen. Rep. 02/2018 - LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott. Giancarlo MAGGIORE**

**ELABORATO PERITALE**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Buggemi".

*Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750*  
*con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9*  
*telefono/fax: 0832/256299*  
*Cell. 338/5285379*  
*email: studiobuggemi@virgilio.it*

**Beni in MAGLIE (Le)**  
**Lotto UNICO – Civile abitazione**  
Via Tahon de Revel angolo via Adigrat n°1/b

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al primo piano e composta da cinque vani oltre servizi disimpegno e balcone e con altro ampio vano posto al piano ammezzato.

**L'immobile è così costituito da:**

- All'unità si accede da spazio esterno coperto su strada, in comune con altre unità e mediante un vano scala sempre in comune, si prosegue poi sino al primo piano.

L'abitazione in oggetto, è composta da un lungo ingresso-corridoio anche con funzione di disimpegno, per le altre due camere da letto, per un grande salone suddiviso in due ambienti, di cui uno con camino; da un disimpegno poi, posto in maniera rialzata, si accede sia al servizio igienico che alla cucina con fracassè e collegata con il balcone, e con un'altra scala interna all'abitazione dalla quale si scende fino all'ampio vano posto a livello ammezzato con un'altezza interna di soli 1,69 mt.

In tale vano scala è stato inoltre ricavato un ulteriore piccolo servizio igienico a livello ed una piccola lavanderia al piano ammezzato.

Gli ambienti del piano primo, hanno altezza interna di circa 3,60 mt., e complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **190,00** mq. con balconi di circa **8,0** mq. e deposito al piano ammezzato di circa **25,00** mq.

**Identificato in catasto: NCEU di Maglie (Le):**

- Abitazione al **foglio 19, con particella n°276, e sub 5** avente cat. A/3, cl. 4, consistenza di 8,5 vani e rendita di € 570,68;

**Tutto il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietaria:**

Sig. [REDACTED] nato a Maglie il [REDACTED] - propr. per 1000/1000.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico alto, con parcheggi sufficienti e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari.

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

Principali collegamenti: bus extraurbani e ferroviario;

Servizi offerti dalla zona: numerose attività commerciali a circa 20 mt, una chiesa a 100 mt, scuola superiore a circa 350 mt., l'ospedale a 700 mt., ed a circa 1000 mt. la sede municipale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento, attualmente risulta occupato dalla famiglia del proprietario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 02/18 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. Mauro Giorgio quale, titolare dell'Agencia per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un ulteriore indagine eseguita presso l'Agencia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita presso l'Agencia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce a partire dalla data **03/11/1992** sino al **20/09/2018**, risulta quanto segue:

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

///

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

Il Sig. [REDACTED] nato a Maglie (LE) il [REDACTED] 51 risulta dal registro degli atti di matrimonio, è coniugato in Maglie dal 30/12/1989 con la sig. ra [REDACTED] nata a Maglie il 02/04/1964 in regime di comunione dei beni.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

///

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### 4.1.5. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta il 02/03/1999 al numero di particolare 935 e di generale 7014 a favore della RoIo Banca 1473 SPA con sede in Bologna (BO), numero di codice fiscale 00303060370, contro il Sig. [REDACTED] nato a Maglie (LE) il [REDACTED], per la quota di 1 / 1 sull'immobile suddetto, a garanzia del credito di £ 150'000'000 per un totale di £ 300'000'000.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta il 16/12/2003 al numero di particolare 5395 e di generale 47329 a favore della Unicredit Banca SPA con sede in Maglie (LE), numero di codice fiscale 12931320159, contro il Sig. [REDACTED] nato a Maglie (LE) il [REDACTED], per la quota di 1 / 1 sull'immobile suddetto, a garanzia del credito di £ 140'000'000 per un totale di £ 280'000'000.

4.1.6. *Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 15/03/2018 al numero di particolare 6674 e di generale 8579 a favore della Fino 1 Securitisation SRL con sede in Milano (MI) numero di codice fiscale 09966380967, contro il Sig. [REDACTED] nato a Maglie (LE) il [REDACTED], per la quota di 1 / 1 sull'immobile suddetto.

4.1.7. *Altri oneri:* Nessuno

**4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa presenta delle DIFFORMITA'.**

Risulta essere stato realizzato l'ampliamento del salone con l'annessione di un vano letto e l'ampliamento del servizio igienico come previsto, oltre alla diversa distribuzione del vano ammezzato e alla realizzazione del balcone posto sul prospetto retrostante.

Le modifiche risultano comunque regolarizzabili, con la seguente pratica edilizia:

CILA (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..)

Oblazioni e oneri: € 1.000,00

Spese tecniche € 800,00

**Oneri totali: € 1.800,00**

4.2.2. *Conformità catastale:*

**Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenzia la regolare CONFORMITA':**

L'abitazione, viene correttamente riportata in atti nella propria planimetria.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Spese del condominio scadute ed insolute alla data della perizia:

€ \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1 Precedenti proprietari

In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. [REDACTED], ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenda per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data del 03/11/1992 sino al 20/09/2018, risulta quanto segue:

- la proprietà deriva in virtù dell'atto di donazione dell'area solare del 04/05/1983 atto per Ufficiale rogante Notaio Dott. Fulvio Carnicelli, trascritto il 24/05/1983 al numero di particolare 17285 e di generale 19356, a favore del Sig. [REDACTED] nato a Maglie (LE) il [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi), contro la Sig.ra [REDACTED] nata a Otranto (LE) il 01/07/1910, che cede la quota di 1/1 (mille/millesimi).

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario:

Sig. [REDACTED] nato a Maglie il [REDACTED] avente diritto di piena proprietà per la quota di 1 / 1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione in esame, è stata realizzata in virtù di regolare "Concessione di costruzione" n°90/89 del 10/10/1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Maglie a seguito di parere favorevole con provvedimento n°122 della seduta del 29/7/1987 della Commissione Edilizia C. Il fabbricato non è in possesso del certificato di agibilità rilasciato in data 28/5/1997.

Descrizione: **Civile abitazione al primo piano** di cui al punto **A**

**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al primo piano e composta da cinque vani oltre servizi disimpegno e balcone e con altro ampio vano posto al piano ammezzato.

### L'immobile è così costituito da:

- All'unità si accede da spazio esterno coperto su strada, in comune con altre unità e mediante un vano scala sempre in comune, si prosegue poi sino al primo piano.

L'abitazione in oggetto, è composta da un lungo ingresso-corridoio anche con funzione di disimpegno, per le altre due camere da letto, per un grande salone suddiviso in due ambienti, di cui uno con camino; da un disimpegno poi, posto in maniera rialzata, si accede sia al servizio igienico che alla cucina con fracassè e collegata con il balcone, e con un'altra scala interna all'abitazione dalla quale si scende fino all'ampio vano posto a livello ammezzato con un'altezza interna di soli 1,69 mt.

In tale vano scala è stato inoltre ricavato un ulteriore piccolo servizio igienico a livello ed una piccola lavanderia al piano ammezzato.

Gli ambienti del piano primo, hanno altezza interna di circa 3,60 mt., e complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa 190,00 mq. con balconi di circa 8,0 mq. e deposito al piano ammezzato di circa 25,00 mq.

### **Identificato in N.C.E.U. di Maglie (Le):**

- Abitazione indicata al foglio 19, con particella n°276, e sub 5 avente cat. A/3, cl. 4, consistenza di 8,5 vani e rendita di € 570,68;

**Il suddetto immobile risulta intestato al seguente proprietario:**

Sig. [redacted] nato a Maglie il [redacted] avente diritto di piena proprietà per la quota di 1000 / 1000.

**Destinazione urbanistica:**

L'unità immobiliare, risulta edificata secondo le norme dell'allora vigente P.d.F. di Maglie, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°57 del 30/7/1969 ed approvato con provvedimento del Provveditorato alle opere pubbliche della Puglia n°8012/9/urb del 16/06/1970. Ad oggi risulta vigente il PRG adottato con delibera del C.C. n° 27 del 20/09/2012 ed approvato con delibera della G.R. n°1114 del 26/5/2015. L'area è indicata nelle planimetrie come zona "B/1 - Zona di completamento edilizio" con i seguenti indici previsti per le costruzioni edilizie in sopraelevazione:

Iff = 5 mc./mq. - H max = 8,0 mt. - Rc = < 80% - NP = 1 piano su piano terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	8,00	0,20	1,60
Deposito	Sup. reale lorda	25,00	0,20	5,00
	Sup. reale lorda	223,00		196,60

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali (struttura):* materiale: Struttura in murature portanti con travi e cordoli, condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: copertura con solai piani, condizioni sufficienti;

*Pareti esterne:* materiale: muratura in blocchi di pietra leccese, condizioni: sufficienti.  
*Infissi esterni:* materiale: legno con vetro semplice senza oscuranti, condizioni: buone. in alluminio bianco con tapparelle in pvc sul retro prospetto, condizioni buone.

*Infissi interni:* materiale: legno bianco laccato condizioni: buone

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: pavimentazione in ceramica ed in parte in ceramica antica, condizioni: buone.

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., e in tutta la cucina condizioni, sufficienti.

**Impianti:**

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

*Elettrico (impianto):* tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.

*Fognatura (impianto):* tipologia: tubazioni sottopavimento e con flessibili collegate ad AQP condizioni, sufficienti.

*Idrico (impianto):* tipologia: sottopavimento, tubazioni in rame collegate ad AQP: condizioni, sufficienti.

*Termico (impianto):* tipologia: impianto a gas metano con caldaia e termosifoni in ghisa e caminetto, condizioni: buone.

*Climatizzazione:* tipologia: impianto del tipo a split con pompa di calore elettrico, condizioni: buone

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.  
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Abitazione al primo piano avente una superficie coperta di circa 190 mq. lordi, e circa 8,0 mq. di scoperto di pertinenza con deposito di 25 mq lordi.		€ 225.000,00	€ 225.000,00
			€ 225.000,00;

### 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: € 33.750,00;  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: ///  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste: € \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche): € 1.800,00;

### 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 dell'acquirente: € 189.450,00;

Lecce, 11 Ottobre 2018.

Il perito

Ing. Marcello Buggemi

