
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000379/22**

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. RLLGLC72C11E5060 - P.Iva 03680430752

con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15

cellulare: 3388458172

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

Beni in Galatone (Lecce) Via Palombaio n° 77
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Galatone (Lecce) alla Via Palombaio n° 77.

Civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su tre piani fuori terra (foto n° 1), oltre al piano interrato e lastrico solare. E' composta da: ingresso (foto n° 2), disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura (foto n° 3, 4), due camere da letto (foto n° 5), due bagni di cui uno con antibagno (foto n° 6, 7), balcone antistante e retrostante; costituiscono pertinenza esclusiva due ripostigli (foto n° 8) posti sul lastrico solare a cui si accede dal vano scala passando dallo stenditoio; nella vendita è compresa la comproprietà del vano scala, dello stenditoio e del lastrico solare che sono identificati con il subalterno 11 (bene comune non censibile ai subalterni 8 e 10).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatone (Lecce):

partita intestata a: _____, proprietà 1/1.

Foglio 26, particella 2065, sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 278,89, indirizzo Via Palombaio n° 77, piano T-1-2-3.

bene comune non censibile. Foglio 26, particella 2065, sub. 11, indirizzo Via Palombaio n° 77, piano T-1-2-3.

Confini: Via Palombaio, p.lle 2065/6, 2065/8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato e lastrico solare. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Caratteristiche zona: residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal _____

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:**

Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____, e contro _____

Iscritta a Lecce in data 08/06/2011 al n° 3658 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatone (Lecce) con foglio 26, particella 2065, sub. 10, categoria A/3, vani 6.

Ipoteca giudiziale a favore di _____ con sede in _____ e contro _____

Iscritta a Lecce in data 06/05/2014 al n° 1089 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 17.401,52.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare identificata nel _____

Catasto Fabbricati del Comune di Galatone (Lecce) con foglio 26, particella 2065, sub. 10, categoria A/3, vani 6.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare a favore di
 _____, con sede in _____, e contro

Trascritto a Lecce in data 26/01/2015 al n° 2128 di Reg. Part.

Il pignoramento grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatone (Lecce) con foglio 26, particella 2065, sub. 10, categoria A/3, vani 6.

Pignoramento Immobiliare a favore di
 sede in _____ e contro

Trascritto a Lecce in data 29/11/2022 al n° 35508 di Reg. Part.

Il pignoramento grava per l'intera proprietà sull'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatone (Lecce) con foglio 26, particella 2065, sub. 10, categoria A/3, vani 6.

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:*

In difformità dalla concessione edilizia n° 262 del 17/04/1990 sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

- a) è stata demolita la parete divisoria tra le due camere da letto antistanti ed è stata murata una delle due porte di accesso, creando così un unico ambiente trasformato nell'attuale soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- b) la cucina-tinello ed il soggiorno retrostanti sono stati trasformati nelle attuali camere da letto;
- c) sul lastrico solare sono stati realizzati tre ripostigli (gli ultimi due di pertinenza dell'immobile pignorato) ed uno stenditoio aventi altezza interna di 2,20 m.

Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono suscettibili di sanatoria; è possibile presentare una CILA postuma che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 1.000.

Costi totali presumibili per presentazione della CILA, onorario del tecnico, pari a circa **€ 2.000,00**

Gli interventi di cui al punto c) non sono suscettibili di sanatoria in quanto in contrasto con le prescrizioni dettate nella concessione edilizia che all'art. 7 riporta "a condizione che vengano eliminati gli stenditoi"; inoltre i due ripostigli hanno altezza interna inferiore alla minima di 2,40 m prescritta dal regolamento edilizio; occorre procedere pertanto alla loro demolizione, previa presentazione del necessario titolo edilizio.

Costi totali presumibili per la demolizione, diritti di segreteria, onorario del tecnico, pari a circa **€ 5.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Una volta regolarizzata la situazione dal punto di vista urbanistico-edilizio, occorre presentare una denuncia di variazione catastale.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico e diritti catastali pari a circa **€ 500,00**

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:**

, proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita per notar Andreina DE NUNZIO del 06/06/2011 n° 7033 di Rep., trascritto a Lecce il 08/06/2011 al n° 14288 di Reg. Part..

Con tale atto : ha venduto a una casa per civile abitazione sita in Galatone (LE) alla Via Palombaio n. 77 e censita nel CF con fgl. 26, p.lla 2065, sub. 10, cat. A/3, vani 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l' esecuzione di opere n° 262 del 17/04/1990, rilasciata ai per la demolizione di edificio esistente e costruzione di fabbricato a piano interrato, terra, primo e secondo piano sito in Galatone alla Via Palombaio.

Note: all' art. 7 - Prescrizioni speciali è riportato "a condizione che vengano eliminati gli stenditoi e le prese d' aria poste sulla pubblica via".

Certificato di agibilità prot. n° 9731 del 19/06/2006 relativo alle due civili abitazioni ai piani primo e secondo site in Galatone alla Via Palombaio, riportate in catasto al fgl. 26, p.la 2065, sub. 8, cat. A/3, vani 6 e sub. 9, cat. A/3, vani 5,5.

Note: con denuncia di variazione del 24/03/2011 (pratica n. LE0144446) per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, il sub. 9 è stato soppresso ed ha originato l' attuale sub. 10.

Descrizione **civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Galatone (Lecce) alla Via Palombaio n° 77.

Civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su tre piani fuori terra (foto n° 1), oltre al piano interrato e lastrico solare. E' composta da: ingresso (foto n° 2), disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura (foto nn° 3, 4), due camere da letto (foto n° 5), due bagni di cui uno con antibagno (foto nn° 6, 7), balcone antistante e retrostante; costituiscono pertinenza esclusiva due ripostigli (foto n° 8) posti sul lastrico solare a cui si accede dal vano scala passando dallo stenditoio; nella vendita è compresa la comproprietà del vano scala, dello stenditoio e del lastrico solare che sono identificati con il subalterno 11 (bene comune non censibile ai subalterni 8 e 10).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **145,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatone (Lecce):

partita intestata a:

proprietà 1/1. Foglio 26,

particella 2065, sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109 mq, rendita € 278,89, indirizzo Via Palombaio n° 77, piano T-1-2-3.

bene comune non censibile. Foglio 26, particella 2065, sub. 11, indirizzo Via Palombaio n° 77, piano T-1-2-3.

Confini: Via Palombaio, p.lle 2065/6, 2065/8.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta piano secondo	Sup. reale lorda	115,00		
sup. scoperta piano secondo	Sup. reale lorda	20,00		
sup. coperta lastrico solare	Sup. reale lorda	10,00		
	Sup. reale lorda	145,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: solai piani in latero-cemento; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: discrete.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE

Perito: Ing. Gianluca ROLLO

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia, diffusori: termosifoni in ghisa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

OMI - Agenzia delle Entrate; agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	145,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

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:

€ 19.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.500,00

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:

€ 110.500,00

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:

€ 103.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 20/11/2023
Codice documento: E067-22-000379-001

il perito
Ing. Gianluca ROLLO



Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Ing. Gianluca ROLLO