
TRIBUNALE DI LECCE
III SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000206/22**

Giudice Dr. **Giancarlo Maggiore**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Barbara
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3373
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. BRBMRC65D25A184U- P.Iva 04610040752

con studio in Lecce (Lecce) Via Lupiae 12
cellulare: 3388447264

email: marco.barbara@yahoo.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Gallipoli (Lecce) Via Pier Paolo Pasolini, 27
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) Via Pier Paolo Pasolini, 27.

Composto da appartamento posto al primo piano del condominio "Pasolini", uscendo dall'ascensore a sinistra, composto da ingresso, soggiorno con balcone di pertinenza con affaccio su via G. Deledda, cucina con balcone, tre camere da letto, di cui una con balcone esclusivo, due bagni e un ripostiglio.

L'appartamento è dotato di box auto ubicato al piano interrato.

Posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 16 mappale 985 subalterno 15, categoria A3, classe 4, superficie catastale 117 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 1, - rendita: € 596,51.
- fabbricati: foglio 16 mappale 985 subalterno 86, categoria C6, classe 3, superficie catastale 22 mq, composto da vani 22 mq, posto al piano S1, - rendita: € 87,49.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] 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: 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:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted]

[redacted], a firma di Pubblico Ufficiale Cardelli Paola in data 10/12/2004 ai nn. 17600/3777 iscritto a Lecce in data 22/12/2004 ai nn. 49881/6995

importo ipoteca: € 450.000,00

importo capitale: € 225.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da credito di € 343.893,36 a favore di [redacted] S.R.L. contro [redacted]

a firma di Uff. Giud. Corte D'Appello in data 27/05/2022 ai nn. 2351/2022 trascritto a Lecce in data 14/06/2022 ai nn. 22264/17467

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:**

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Marco Barbara



Sono state riscontrate le seguenti difformità: è presente una chiusura di un balcone con vetrata fissa regolarizzabili mediante sostituzione vetrata fissa con vetrata tipo VEPA

Lavori sostituzione vetrata : € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 576,00

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:

€ 2.945,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 14/12/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Pubblico Ufficiale Pallara Rosario in data 14/12/2005 ai nn. 15371/5042 in data 11/01/2006 ai nn. 1296/1042

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 30/11/2004 al 14/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Pubblico Ufficiale Pallara Rosario in data 30/11/2004 ai nn. 12719 trascritto a Lecce in data 13/12/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione ad edificare per lavori di Costruzione di alloggi su aree in diritto di proprietà II P.E.E.P. Comparto 3 - Lotto n. 12, Fabbricato A intestata a Concessione di Variante in corso d'opera. Concessione Edilizia presentata in data 11/03/2000- n. prot. 6841 rilasciata in data 16/05/2002- n. prot. 13455

P.E. n. Concessione Edilizia Concessione Edilizia rilasciata in data 09/08/2000- n. prot. 6838/2000

P.E. n. Attestazione di Agibilità rilasciata in data 18/07/2003

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) Via Pier Paolo Pasolini, 27.

Composto da appartamento posto al primo piano del condominio "Pasolini", uscendo dall'ascensore a sinistra, composto da ingresso, soggiorno con balcone di pertinenza con affaccio su via G. Deledda, cucina con balcone, tre camere da letto, di cui una con balcone esclusivo, due bagni e un ripostiglio.

L'appartamento è dotato di box auto ubicato al piano interrato.

Posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 16 mappale 985 subalterno 15, categoria A3, classe 4, superficie catastale 117 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano 1, - rendita: € 596,51.
- fabbricati: foglio 16 mappale 985 subalterno 86, categoria C6, classe 3, superficie catastale 22 mq, composto da vani 22 mq, posto al piano S1, - rendita: € 87,49.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera L.R. 31.05.80, n.56 l'immobile è identificato nella Zona Residenziale di nuovo insediamento - C1a, Piani per l'edilizia economica e popolare



Norme tecniche ed indici: Gli interventi ricadenti nei suddetti strumenti urbanistici esecutivi vigenti e convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati costituenti i P.E.E.P..

Nelle aree relative ai Piani di Lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in parte, gli interventi edilizi, per le parti di lottizzazione attuata con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si realizzeranno secondo le prescrizioni edificatorie delle rispettive lottizzazioni, senza limiti di scadenza.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	121,00	1,00	121,00
balconi	Sup. reale lorda	18,30	0,40	7,32
box auto	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
	Sup. reale lorda	161,30		150,32

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Impianti:

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Note: L'appartamento è dotato di contatore di sottrazione, poichè il titolare del contratto è l'intero condominio.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	121,00	€ 1.400,00	€ 169.400,00

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Marco Barbara



balconi	7,32	€ 1.400,00	€ 10.248,00
box auto	22,00	€ 700,00	€ 15.400,00
	150,32		€ 195.048,00

- Valore corpo:	€ 195.048,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 195.048,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 195.048,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	160	€ 195.048,00	€ 195.048,00

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:

€ 29.257,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Riduzione monetaria: spese condominiali scadute

€ 2.945,00

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:

€ 165.790,80

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:

€ 157.845,80

Relazione lotto 001 creata in data 20/04/2023
Codice documento: E067-22-000206-001

il perito
Ing. Marco Barbara

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Marco Barbara

