

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Il tuo testo qui 1

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000227/24**

Giudice Dr. Sergio Memmo

Custode Giudiziario Avv. Salvatore Arnesano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386

con studio in Lecce via Luigi Sturzo n.31

email: dario.perrone@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Galatone (Lecce) Via Lillo n. 10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità immobiliare sito in Galatone (Lecce) Via Lillo n. 10.

Composto da un edificio composto da 3 piani di cui 2 fuori terra posto su un lotto di terreno di circa 133 m².

Lo stato dei luoghi rilevato si presenta con la seguente distribuzione interna:

PIANO SEMINTERRATO

Il piano interrato, collegato al piano rialzato tramite una scala interna è adibito a cantinola. Sono presenti anche degli spazi a destinazione centrale termica e lavanderia. Al piano seminterrato si accede anche dall'esterno tramite una rampa laterale inclinata.

PIANO RIALZATO

Il piano terra/rialzato è composto da un Ingresso/soggiorno/cucina e da un bagno e da un cortile retrostante a cui si accede tramite una piccola rampa di scale. L'accesso è possibile direttamente dall'esterno tramite una rampa di scale che termina in una veranda coperta. Il collegamento con il piano primo è dato da una scala interna.

PIANO PRIMO

Il piano primo costituisce la zona notte dell'abitazione e risulta composta da: una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno attualmente attrezzato come ripostiglio, un balcone.

Dal piano primo è possibile accedere al piano solare attraverso una scala.

Completano l'unità immobiliare la torre del vano scala per l'accesso all'area solare.

Posta al piano Seminterrato-Terra-Primo sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 203.

Identificato al catasto fabbricati:

[REDACTED] di 1000, [REDACTED] di 500/1000

Foglio 24 mappale 670 categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 169 m² escluse aree scoperte: 157 m², composto da vani 8 vani, posto al piano S-T-1, - rendita: Euro 433,82.

- A.1. Torre vano scala piano solare:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Nardò.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

Durante il sopralluogo del 24 gennaio 2024 la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di risiedere presso l'immobile oggetto della presente perizia insieme alla propria famiglia.

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:

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Salvatore Arnesano

Perito: Ing. DARIO PERRONE



Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) [redacted] di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, contro [redacted] a firma di P.U. Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 04/03/2022 ai nn. Rep. 3362/5922 in data 04/03/2022 ai nn. Reg. Part. 897, Reg. Gen. 7795.

Importo ipoteca: Euro 103.969,22

Importo capitale: Euro 51.984,61

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.**, contro [redacted] a firma di P.U. De Nuzzo Andreina in data 29/12/2008 ai nn. Rep. 4418/3094 in data 02/01/2009 ai nn. Reg. Part. 6, Reg. Gen. 13.

Importo ipoteca: Euro 101.888,00

Importo capitale: Euro 67.925,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] s.r.l. contro [redacted] a firma di P.U. Corte d'Appello di Lecce in data 03/07/2024 ai nn. Rep. n. 3070 trascritto a Lecce in data 19/07/2024 ai nn. Reg. gen. n. 27141, Reg. part. n. 22695 - Verbale di pignoramento immobili per Euro 64.698,46 oltre interessi e competenze legali.

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: *Nessuna difformità*

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
Il confine sinistro del cortile retrostante risulta aperto e privo di qualsiasi elemento di separazione con l'altra proprietà.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] (Le) il 14.01.1976 - Proprietà 500/1000
 - [redacted] (le) il 03.07.1975 - Proprietà 500/1000
 Proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Costituzione del 23.11.2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n. 30/15 - Permesso di Costruire in Sanatoria per il "Progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 34 e 36 del D.P.R. 380/01 di una civile abitazione a P.S1 - P.T. e P.P. tipo duplex in difformità dalla C.E. 52/2001" intestata a [redacted] Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità presentata in data 17/06/2015- n. prot. 13274 rilasciata in data 09/02/2016.

Precedente titolo edilizio: **C.E. n.52/2001**

Descrizione Unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Unità immobiliare sito in Galatone (Lecce) Via Lillo n. 10.

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Salvatore Arnesano

Perito: Ing. DARIO PERRONE



Composto da un edificio composto da 3 piani di cui 2 fuori terra posto su un lotto di terreno di circa 133 m².

Lo stato dei luoghi rilevato si presenta con la seguente distribuzione interna:

PIANO SEMINTERRATO

Il piano interrato, collegato al piano rialzato tramite una scala interna è adibito a cantinola. Sono presenti anche degli spazi a destinazione centrale termica e lavanderia. Al piano seminterrato si accede anche dall'esterno tramite una rampa laterale inclinata.

PIANO RIALZATO

Il piano terra/rialzato è composto da un Ingresso/soggiorno/cucina e da un bagno e da un cortile retrostante a cui si accede tramite una piccola rampa di scale. L'accesso è possibile direttamente dall'esterno tramite una rampa di scale che termina in una veranda coperta. Il collegamento con il piano primo è dato da una scala interna.

PIANO PRIMO

Il piano primo costituisce la zona notte dell'abitazione e risulta composta da: una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno attualmente attrezzato come ripostiglio, un balcone.

Dal piano primo è possibile accedere al piano solare attraverso una scala.

Completano l'unità immobiliare la torre del vano scala per l'accesso all'area solare.

Posta al piano Seminterrato-Terra-Primo sviluppa una superficie lorda equivalente complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **293**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] Proprietà 500/1000: [REDACTED] Proprietà 500/1000.

Foglio 24 mappale 670 categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 169 m². Totale escluse aree scoperte: 157 m², composto da vani 8 vani, posto al piano S-T-1, - rendita: Euro 433,82.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il civico 10, ha un'altezza interna di circa 2,85 m a P.T. e 2,70 m a P.1.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente, Piano Urbanistico Generale: in forza di delibera di C.C. n.46 del 06/08/2024, l'immobile è identificato nella zona B1 - CUC1 - Contesti Urbani residenziali Consolidati.



Norme tecniche ed indici: Il PUG conferma i parametri e gli indici della pregressa strumentazione approvata, con aggiornamenti e precisazioni.

Indici e parametri e parametri urbanistici:

- Iff: 5,00 mc/mq;
- P: n. 3 - n. 4 compreso piano interrato o seminterrato;
- H: mt 11,00;
- Sp: min 20% del lotto.

Indici e parametri per interventi di sopraelevazione di edifici esistenti a piano terra e per sostituzione edilizia di singoli edifici

a) Per sopraelevazione e/o ampliamento di immobili esistenti alla data di adozione del PUG:

Strumento di Attuazione: interventi diretti

H: mt 11,00;

P: n. 3 - n. 4 compreso piano interrato o seminterrato;

SC: 70% riferito al lotto su cui insiste l'edificio oggetto di sopraelevazione;

Distacchi minimo dal ciglio stradale: in allineamento con gli edifici esistenti;

Distacchi minimi dagli edifici:

- in assoluto: mt 10,00 o mt 0,00 per case continue;

Distacchi minimi dai confini: in aderenza sul confine o mt 5,00 fatti salvi gli spazi interni come da R.E.T.;

- parcheggi interni: 1mq. ogni 10 mc. di costruzione o monetizzazione delle aree dovute;

b) Per sostituzione edilizia:

Strumento di Attuazione: interventi diretti

SC: 65% del lotto

H: non superiore a quella degli edifici preesistenti e comunque pari o inferiore a mt 11,00;

P: n. 3 - n. 4 compreso piano interrato o seminterrato;

Distacchi dal ciglio stradale: in allineamento con gli edifici esistenti;

Distacchi minimi dagli edifici:

- in assoluto: mt 10,00 o mt 0,00 per case continue;

Distacchi minimi dai confini: in aderenza sul confine o mt 5,00 fatti salvi gli spazi interni come da R.E.T.;

Parcheggi interni: 1mq. ogni 10 mc. di costruzione;

SP: min 20% del lotto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta al piano interrato	Sup. reale lorda	127,02	1,00	127,02
Superficie coperta piano rialzato	Sup. reale lorda	80,84	1,00	80,84
Superficie coperta a piano primo	Sup. reale lorda	76,90	1,00	76,90
Superficie lorda scoperta retrostante	Sup. reale lorda	45,60	0,10	4,56
Superficie lorda scoperta anteriore	Sup. reale lorda	6,68	0,10	0,67
Balcone piano primo (pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	9,20	0,30	2,76
	Sup. reale lorda	346,24		292,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Impianti:

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Salvatore Arnesano

Perito: Ing. DARIO PERRONE



Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

A.1. Torre vano scala piano solare:

Sviluppa una superficie complessiva di 14,30 m²

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda dei vari piani, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di Lecce, Tecnici della zona in cui è sito l'immobile.

8.3. Valutazione corpi

A. Unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie coperta al piano interrato	127,02	€ 500,00	€ 63.510,00
Superficie coperta piano rialzato	80,84	€ 820,00	€ 66.288,80
Superficie coperta a piano primo	76,90	€ 820,00	€ 63.058,00
Superficie lorda scoperta retrostante	4,56	€ 100,00	€ 456,00
Superficie lorda scoperta anteriore	0,67	€ 100,00	€ 66,80
Balcone piano primo (pertinenza di ornamento)	2,76	€ 350,00	€ 966,00
	292,75		€ 194.345,60

- Valore corpo: **€ 194.345,60**
 - Valore accessori: **€ 7.000,00**
 - Valore complessivo intero: **€ 201.345,60**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 201.345,60**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	unità immobiliare con A annesso torre vano scala piano solare.	293	€ 201.345,60	€ 201.345,60

Giudice Dr. Sergio Memmo
 Curatore/Custode: Avv. Salvatore Arnesano
 Perito: Ing. DARIO PERRONE

Firmato Da: DARIO PERRONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 109a9d3

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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 30.201,84

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 171.143,76

Relazione lotto 001 creata in data 06/02/2025
Codice documento: E067-24-000227-001

il perito
Ing. DARIO PERRONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Sergio Memmo
Curatore/Custode: Avv. Salvatore Arnesano
Perito: Ing. DARIO PERRONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI:

1. Foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Verbale di sopralluogo del 24.01.2025;
4. Visura catastale Fg. 24 part. 670;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Planimetria catastale Fg. 24 part. 670;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Permesso di Costruzione in sanatoria n. 30/15;
9. Stralci elaborati grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 30/15;
10. Relazione tecnica allegata al P.d.C. in sanatoria n. 30/15;
11. Copia della bolletta del gas;
12. Estratto dal registro degli atti di matrimonio.

