
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000280/24**

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Custode Giudiziario Avv. Ilaria Marzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing.
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386
con studio in Lecce (Lecce) via Luigi Sturzo 31
e mail: dario.perrone@gmail.com





**Beni in Galatina (Lecce) via Ticino angolo via Val D'Aosta
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sito in Galatina (Lecce) via Ticino angolo via Val D'Aosta.
Composto da Autorimessa con n.3 ingressi. Attualmente risulta suddivisa in n.3 locali.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127,00**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
foglio 84 mappale 371 subalterno 5, categoria C/6, classe 2,
superficie catastale 127 mq, composto da vani 125 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 316,33.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in 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 a favore di, contro, a firma di Notaio
in data 22/02/2006 ai nn. 2940 Rep. iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce
in data 27/02/2006 ai nn. 7609 Reg. Gen., 1093 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 169.040,59
importo capitale: Euro 112.693,73

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di contro a firma di
Unep Corte Appello di Lecce in data 07/08/2024 ai nn. 4702/2024 Rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 11/09/2024 ai nn. 27723 Reg. Part., 33069 Reg. Gen.

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. Annafrancesca Capone
Curatore/Custode: Avv. Ilaria Marzo
Perito: Ing. DARIO PERRONE





Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'autorimessa è stata suddivisa in tre locali attraverso la costruzione di 2 murature divisorie. Inoltre è stato murato il varco di accesso da via Val D'Aosta.

L'immobile risulta accatastato come "autorimessa" mentre il titolo edilizio riporta la destinazione d'uso "Deposito".

Nell'ultimo titolo edilizio non è specificato il frazionamento dalle due abitazioni. Regularizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01.

Opere di completamento delle murature: € 3.000,00

Spese tecniche e oneri concessori: € 4.000,00

Oneri totali: € 7.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'autorimessa è suddivisa in tre locali attraverso la costruzione di 2 murature divisorie. Inoltre è stato murato il varco di accesso da via Val D'Aosta.

Non vi è allineamento tra la destinazione d'uso del titolo edilizio e quella catastale. Regularizzabili mediante Presentazione di aggiornamento catastale

Spese tecniche e oneri di accatastamento: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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:

..... (C.F.:) proprietà 1/1 proprietario dal 29/11/2002
ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di Notaio..... in data 30/07/1988 ai
nn. 80009 Rep. trascritto a Lecce in data 13/08/1988 ai nn. 23182 Reg. Part., 27648 Reg.
Gen. Donazione dai signori nato a il e
..... nata a il

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.O. Esecuzione lavori edili Pratica n.11052 per lavori di "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione" intestata a Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciato in data 31/08/1968

C.E. n. 15/03 per lavori di "Realizzazione di un vano cantina e modifiche interne a 1° piano, per la formazione di n.2 unità immobiliari ad uso civile abitazione, al fabbricato sito in Galatina alla via Val D'Aosta angolo via Ticino" intestata a Concessione Edilizia presentata in data 14/01/2003 rilasciata in data 17/02/2003- n. prot. 1639/03.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. non è risultato che l'agibilità sia stata rilasciata.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sito in Galatina (Lecce) via Ticino angolo via Val D'Aosta.

Composto da Autorimessa con n.3 ingressi. Attualmente risulta suddivisa in n.3 locali.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a (C.F.:) foglio 84 mappale 371 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 127 m², composto da vani 125 m², posto al piano T, - rendita: Euro 316,33.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80 mt.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Curatore/Custode: Avv. Ilaria Marzo
Perito: Ing. DARIO PERRONE



Nello strumento urbanistico, Piano Urbanistico Generale vigente in forza di delibera n. 62 del 06.12.2005, l'immobile è identificato nella zona B1 - Zone Sature

Norme tecniche ed indici:

Art. 4.5

I.F.F.: 5 mc/mq, sono ammesse densità superiori purché non eccedano il 70% delle densità preesistenti

R.c.: 60 %

Hmax: 10,50

Dc: 5,0 m oppure nulla per costruzione in aderenza

Df: 10,0 m oppure nulla per costruzione in aderenza

Ds: 5,0 m oppure secondo allineamento preesistente.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda coperta	Sup. reale lorda	127,00	1,00	127,00
	Sup. reale lorda	127,00		127,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, condizioni: buone.

Solai:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi squadri, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: pessime, conformità: non a norma.



Accessori:



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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di Lecce, Tecnici del posto.

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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 lorda coperta	127,00	€ 550,00	€ 69.850,00
- Valore corpo:			€ 69.850,00

Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Curatore/Custode: Avv. Ilaria Marzo
Perito: Ing. DARIO PERRONE





- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 69.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 69.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	127	€ 69.850,00	€ 69.850,00

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:

€ 10.477,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

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:

€ 59.372,50

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:

€ 51.372,50

Relazione lotto 001 creata in data 10/02/2025
Codice documento: E067-24-000280-001

il perito
Ing. DARIO PERRONE



Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Curatore/Custode: Avv. Ilaria Marzo
Perito: Ing. DARIO PERRONE





ELENCO ALLEGATI:

1. Foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Verbale di sopralluogo del 15.01.2025;
4. Visura catastale Fg. 24 part. 371 sub. 5;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Planimetria catastale Fg. 24 part. 371 sub. 5;
7. Elaborato planimetrico;
8. Ispezione ipotecaria;
9. Titolo di proprietà;
10. Nulla Osta del sindaco del 31.08.1968;
11. Concessione Edilizia n.15/03;
12. Stralci elaborati grafici allegati alla C.E. n.15/03;
13. Tav.1: Rilievo pianta dello stato di fatto;
14. Estratto dal registro degli atti di matrimonio.



Giudice Dr. Annafrancesca Capone
Curatore/Custode: Avv. Ilaria Marzo
Perito: Ing. DARIO PERRONE

