

**Esecuzione Forzata**

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
N. Gen. Rep. 000289/23+000199/24

Giudice Dr. **Italo Mirko DE PASQUALE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO*

**Beni in Nardò (Lecce) - Via Pietro Toselli n° 39  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione a piano primo sita in Nardò (Lecce) alla Via Pietro Toselli n° 39.

Civile abitazione a piano primo con accesso autonomo (foto n° 1). Composta da: ingresso (foto n° 2), tre vani (foto n° 3, 4), bagno (foto n° 5), due piccoli balconi antistanti; completa la proprietà un piccolo vano accessorio non abitabile (H=1,72 m) posto a piano ammezzato (foto n° 6). Tramite scala interna si accede al lastrico solare di proprietà esclusiva.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale ed il catasto è emerso che il bagno ed il vano accessorio sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,00**

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

intestato a: \_\_\_\_\_, proprietà 1/2 in

regime di separazione dei beni, e

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Foglio 130, particella 2241, subalterno 10,

categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 92 mq, superficie

catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 202,45, indirizzo Via Pietro Toselli

n° 39, piano 1.

Confini: Via Pietro Toselli, p.la 2238, p.la 2242.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Civile abitazione a piano primo con accesso autonomo e lastrico solare di proprietà esclusiva sita in Nardò alla Via Pietro Toselli n° 39. Sono stati eseguiti degli abusi edilizi. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

Caratteristiche zona: Piano Regolatore Generale Vigente:

- zona B10 - residenziale urbane miste a destinazioni direzionali e commerciali.

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale:

- componenti culturali e insediative - ulteriori contesti: città consolidata.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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**

\_\_\_\_\_, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, e contro

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 del diritto

di proprietà.





- responsabile del competente ufficio tecnico comunale;
- per l' intervento di cui al punto b), dato che non è regolarizzabile perché il vano non è abitabile, può richiedere, in sostituzione della demolizione, la fiscalizzazione dell' abuso edilizio mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento di valore dell' immobile che verrà determinato dal responsabile del competente ufficio tecnico comunale (art. 33 Dpr 380/01).

Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico, escluse oblazione e sanzione pecuniaria, pari a circa € 1.000,00

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



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,  
 , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,



#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Per accertare lo stato legittimo dell' immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico edilizia; dalla consultazione dei registri è emerso che non risultano presentate pratiche edilizie.

Descrizione **civile abitazione a piano primo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione a piano primo sita in Nardò (Lecce) alla Via Pietro Toselli n° 39.

Civile abitazione a piano primo con accesso autonomo (foto n° 1). Composta da: ingresso (foto n° 2), tre vani (foto n° 3, 4), bagno (foto n° 5), due piccoli balconi antistanti; completa la proprietà un piccolo vano accessorio non abitabile (H=1,72 m) posto a piano ammezzato (foto n° 6). Tramite scala interna si accede al lastrico solare di proprietà esclusiva.

Dalle indagini eseguite presso l' ufficio tecnico comunale ed il catasto è emerso che il bagno ed il vano accessorio sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96,00**

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

intestato a: \_\_\_\_\_, proprietà 1/2 in regime di  
 separazione dei beni, e \_\_\_\_\_, proprietà 1/2 in

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE  
 Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

regime di separazione dei beni. Foglio 130, particella 2241, subalterno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 92 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 202,45, indirizzo Via Pietro Toselli n° 39, piano 1.  
Confini: Via Pietro Toselli, p.la 2238, p.la 2242.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta abitazione	Sup. reale lorda	87,00		
sup. balconi	Sup. reale lorda	1,50		
sup. coperta vano accessorio	Sup. reale lorda	7,50		
	Sup. reale lorda	96,00		

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: solai a volta, solai piani; condizioni: mediocri.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno con vetro, condizioni: mediocri.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: mediocri.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, non allacciato alla rete elettrica, condizioni: da rifare.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, non allacciato alla rete idrica, condizioni: da rifare.

## 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

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione a piano primo	96,00	€ 49.500,00	€ 49.500,00

### 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:

€ 7.425,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

€ 42.075,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 41.075,00

Relazione lotto 001 creata in data 03/03/2025  
Codice documento: E067-23-000289-001



Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE  
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

