TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000292/23**

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. RLLGLC72C11E506O - P.Iva 03680430752

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

cellulare: 3388458172

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Galatina (Lecce) Via Fiume n° 124
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni di una civile abitazione sita in Collemeto - frazione di Galatina (Lecce) - alla Via Fiume n° 124.
   Civile abitazione in zona agricola con accesso diretto dalla strada pubblica (foto n° 1). Si sviluppa interamente al piano terra ed è così composta: soggiorno-pranzo (foto n° 2), cucina (foto n° 3), disimpegno (foto n° 4), due camere da letto (foto nn° 5, 6), bagno (foto n° 7), piccolo w.c. che comunica direttamente con la cucina (foto n° 8).
   Il terreno circostante, in parte piantumato (foto n° 9) ed in parte incolto (foto n° 10), è recintato con muretto a secco e con rete metallica e paletti in ferro; vi insistono un piccolo ripostiglio (foto n° 11) ed una vasca di accumulo di acqua piovana per uso irriguo (foto n° 12); alcune aree di terreno si trovano ad un livello più basso perché in passato è stato interessato da attività estrattiva (foto n° 13).
   Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3558,00**
   Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce):
   partita intestata a , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 17, particella 853, subalterno 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 149 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 165,01, indirizzo Via Fiume n° 124, piano T.
   Confini: Via Fiume, p.lle 153, 383.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
   Civile abitazione in zona agricola con accesso diretto dalla strada pubblica. L' immobile è parzialmente tinteggiato esternamente (foto nn° 14, 15, 16, 17); le finestre e portefinestre sono prive di chiusure oscuranti, e sono protette con inferriate costituite da tondini di ferro; il lastrico solare è stato soltanto impermeabilizzato con guaina liquida ma non vi è pavimentazione (foto n° 18); l' immobile è collegato alla rete elettrica ed idrica; non è collegato alla rete fognaria (è servito da pozzo nero) ed alla rete del gas (bombole gas per uso domestico); l' impianto termico è costituito da condizionatori split con pompa di calore.
   Sono stati realizzati degli interventi abusi.
   Caratteristiche zona: agricola.
   Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

3. **STATO DI POSSESSO:**
   L' immobile è occupato dal sig.

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 a favore di
   e contro
   Iscritta a Lecce in data 06/04/2022 ai nn° 12492 di Reg. Gen. e 1558 di Reg. Part..
   Importo ipoteca: € 52.852,32.
   L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce): foglio 17, particella 853, subalterno 1, categoria A/4, vani 4,5.
   Ipoteca giudiziale a favore di con sede in Padova (PD), e contro
   Iscritta a Lecce in data 16/06/2022 ai nn° 22738 di Reg. Gen. e 2859 di Reg. Part..
   Importo ipoteca: € 18.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo capitale: € 11.138,77.
L' ipoteca grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce): foglio 17, particella 853, subalterno 1, categoria A/4, vani 4,5.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di
, e contro
Trascritto a Lecce in data 30/10/2023 ai nn° 39913 di Reg. Gen. e 32779 di Reg. Part..
Il pignoramento grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce): foglio 17, particella 853, subalterno 1, categoria A/4, vani 4,5.

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:

sono stati eseguiti i seguenti interventi in difformità dal permesso di costruire n° 63 del 30/04/2013:

1) è stata realizzata una nuova finestra sulla parete sud del soggiorno-pranzo;
2) è stata realizzato un piccolo w.c. che comunica direttamente con la cucina.
3) l' ingresso del ripostiglio è stato spostato sul lato est.

Gli interventi di cui ai punto 1) e 3) sono regolarizzabili mediante presentazione di una s.c.i.a. in sanatoria ex art. 37 D.P.R. n° 380/01 pagando una sanzione pecuniaria stabilita dal responsabile del procedimento; l' intervento di cui al punto 2) non è sanabile e pertanto si deve procedere alla demolizione e rimessa in pristino. L' aggiudicatario dovrà presentare la pratica edilizia entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.
Costi totali presumibili per onorario del tecnico, per la demolizione e rimessa in pristino, diritti di segreteria, esclusa la sanzione pecuniaria, pari a circa **€ 4.500,00**

4.3.2. Conformità catastale:

la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi; non risultano rappresentati la finestra sulla parete sud del soggiorno-pranzo ed il piccolo w.c. e l' ingresso del ripostiglio è stato spostato sul lato est; una volta reso regolare l' immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio, occorre presentare una nuova denuncia di variazione catastale.
Costi totali presumibili per onorario del tecnico, diritti catastali, pari a circa **€ 550,00**

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 regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita per notar Antonio GALATI del 06/10/2011 rep. n° 22564, trascritto a Lecce il 27/10/2011 al n° 26028 di Reg. Part.
Con tale atto i sigg.ri

hanno venduto a le seguenti unità immobiliari:

a) fabbricato a piano terra di antichissima costruzione in CF fgl. 17, p.lla 853, cat. F/2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) fabbricato a piano terra di antichissima costruzione in CF fgl. 17, p.lla 856, cat. F/2;
c) appezzamento di terreno con ivi insistente una vasca di accumulo di acqua piovana per l' irrigazione in CT fgl. 17, p.lle 852, 854;
d) appezzamento di terreno in CT fgl. 17, p.lle 49, 165.

Note: con denuncia di variazione catastale del 17/12/2019 per "cambio di destinazione e fusione" dalle unità di cui alle lettere a), b) e c) è scaturita l' attuale unità così identificata: foglio 17, particella 853, subalterno 1, categoria A/4, vani 4,5.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n° 63 del 30/04/2013, rilasciato a , per la ristrutturazione di un fabbricato di vecchissima costruzione da adibire a civile abitazione sito in Collemeto alla Via Fiume distinto in CF al fgl. 17, p.lla 853.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni di una civile abitazione sita in Collemeto - frazione di Galatina (Lecce) - alla Via Fiume n° 124.
Civile abitazione in zona agricola con accesso diretto dalla strada pubblica (foto n° 1). Si sviluppa interamente al piano terra ed è così composta: soggiorno-pranzo (foto n° 2), cucina (foto n° 3), disimpegno (foto n° 4), due camere da letto (foto nn° 5, 6), bagno (foto n° 7), piccolo w.c. che comunica direttamente con la cucina (foto n° 8).
Il terreno circostante, in parte piantumato (foto n° 9) ed in parte incolto (foto n° 10), è recintato con muretto a secco e con rete metallica e paletti in ferro; vi insistono un piccolo ripostiglio (foto n° 11) ed una vasca di accumulo di acqua piovana per uso irriguo (foto n° 12); alcune aree di terreno si trovano ad un livello più basso perché in passato è stato interessato da attività estrattiva (foto n° 13).
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3558,00**
Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce):
partita intestata a , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 17, particella 853, subalterno 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 149 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 165,01, indirizzo Via Fiume n° 124, piano T.
Confini: Via Fiume, p.lle 153, 383.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta abitazione	Sup. reale lorda	97,50		
sup. coperta ripostiglio	Sup. reale lorda	8,00		
sup. terreno circostante	Sup. reale lorda	3452,50		
	Sup. reale lorda	**3558,00**		

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Solai: tipologia: solai piani in latero-cemento; condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno con vetro, protezione: nessuna, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, w.c., cucina materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: pozzo nero.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
Termico: tipologia: autonomo, diffusori: condizionatori split con pompa di calore.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**	3558,00	€ 50.300,00	**€ 50.300,00**

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: **€ 7.545,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.050,00**

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: **€ 42.755,00**

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: **€ 37.705,00**

Relazione lotto 001 creata in data 31/05/2024
Codice documento: E067-23-000292-001

il ctu
Ing. Gianluca ROLLO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009