



TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata



contro

N. Gen. Rep. 000034/2024



Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Paola De Donno
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n.° 1208
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750

con studio a Maglie (Lecce) – Via Cesare Battisti 200
Cellulare: 334 269 65 66

e mail: archpaoladedonno@libero.it
mail PEC: paola.dedonno@archiworldpec.it



Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
Perito: Arch. Paola De Donno
Pag. 1 a 9



PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggitodi cui alla presente perizia di stima è costituito da una abitazione distribuita su tre livelli, con annesso posto auto sita nel comune di Squinzano, alla via Sant'Elia.

- **LOTTO UNICO**

Abitazione in fabbricato a schiera, di recente costruzione; distribuita su tre livelli, con annesso posto auto sita alla via Sant'Elia civ. 91 a **SQUINZANO**. Allo stato attuale si presente in ottimo stato di conservazione e dotato di impianti tecnologici e sottoservizi.

Edificio di classe energetica globale B.

1.3 Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Alla data dei sopralluoghi del 26.06.2024 si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del fabbricato di cui al Lotto Unico. Il bene è in ottime condizioni di conservazione.

Bene in SQUINZANO Via Sant'Elia 91
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di **1000/1000** di piena proprietà di **abitazione in fabbricato a schiera di recente costruzione**, disposta su 3 livelli, con annesso posto macchina; sita alla via Sant'Elia civ 91.

L'immobile in questione fa parte di un recente fabbricato, composto da 6 abitazioni a schiera, tutte disposte su tre livelli e dotato di area di accesso comune pedonale e carrabile pavimentata, antistante l'intero fabbricato. Classe energetica edificio B.

A tale area comune si accede direttamente dalla pubblica via; il lotto è dotato di muri di cinta e di grande cancello per l'accesso pedonale e carrabile.

L'immobile è inserito nel tessuto residenziale e commerciale della c.d. città consolidata, in area residenziale con adeguati servizi e attività commerciali.

L'abitazione ha la seguente distribuzione:

- PIANO TERRA: androne/posto auto coperto dal quale si accede all'ingresso dell'abitazione, che si compone di soggiorno, ampio tinello con zona cottura, bagno/lavanderia, corpo scala di accesso ai piani superiori, piccolo cortiletto retrostante di pertinenza esclusiva; altezza interna h280 cm;
- PIANO PRIMO: il corpo scala smonta su ampio disimpegno, 1 camera matrimoniale, 2 camere da letto minori, bagno, terrazzo pertinenziale che affaccia sul prospetto principale; altezza interna h280 cm;
- PIANO SECONDO: si compone di locale soggiorno/pluriuso con annesso terrazzo e balcone retrostanti, ampio balcone sul prospetto principale; altezza interna h270 cm.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda** di circa 230 mq, di cui circa 170 mq di superficie coperta sui tre livelli (65mqPT +65mqPP +40mqPS) e circa 60 mq di superficie scoperta sui tre livelli (relativa a terrazzini/cortiletto/balconi e androne). Applicando gli adeguati coefficienti di omogenizzazione e ragguaglio la **superficie commerciale complessiva equivalente** risulta di 200 mq, come specificato nelle tabelle che seguono.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'esecutato [REDACTED], [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED]
NCEU SQUINZANO Fg 43, P.III 427 Sub 1: categoria A3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita € 504,84 - PT-1-2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi centrale, con caratteristiche normali, a traffico limitato e con parcheggi sufficienti.

Trattasi di Zona B11, definita dallo strumento urbanistico vigente PUG come Zone residenziali esistenti urbanisticamente definite.

Servizi della zona:

Caratteristiche zone

limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: zone limitrofe prevalentemente residenziali, con servizi, aree a verde e attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi 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****4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo edilizio n° 18410/9683 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con sede a Lecce Cod. fisc. [REDACTED].

Annotazioni a margine della suddetta iscrizione riportano le quote di frazionamento del mutuo edilizio e in particolare: Frazione di € 208.000,00 (€ 104.000,00) per il Fg 43 P.Ila 427 sub 1.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° rep. 6186 del 29/12/2023**, notificato in data 14/02/2024 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], contro [REDACTED], per rate insolute e non pagate alla scadenza, per Eur 201.681,59

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Squinzano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo originario e alle successive varianti e pratiche edilizie.

Pertanto il fabbricato risulta legittimo, per ciò che concerne la distribuzione interna dei vani e volumi.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Squinzano, Piano Urbanistico Generale (PUG) con annesse Norme Tecniche di attuazione NTA risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea B11** - Zone residenziali esistenti urbanisticamente definite

4.3.2. Conformità paesaggistica:

Il bene in questione ricade secondo il PPTR vigente in Ambito Città Consolidata.

Secondo il PAI l'immobile non ricade in zona interessata ad aspetti idrogeologici e/o geomorfologici.

4.3.3. Conformità catastale:

L'immobile risulta conformemente accatastato.

4.3.4. Agibilità/abitabilità:

E' presente Certificato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 5.11.2012 dal Comune di Squinzano, su istanza della [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] (precedente proprietario).

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

Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
Perito: Arch. Paola De Donno
Pag. 4 a 9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari:**

Il bene giunge all'esecutato [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà per atto pubblico di compravendita per Notaio L. Di Pietro del 16.07.2014 rep. 858/612, trascritto presso C.R.R.I.I. di Lecce in data 22.07.2014 da [REDACTED] con sede a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], amministratore unico [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED].

A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile NCT Fg 43 Plla 402 (suolo edificatorio soppresso catastalmente che ha generato l'ente urbano su cui è stato realizzato l'intero fabbricato di cui il bene staggito fa parte) giunge con atto di compravendita Notaio C. Franco del 14.04.2009 rep. 17315/9028 trascritto presso C.R.R.I.I. di Lecce in data 16.04.2009 da [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] ([REDACTED]) cod. fisc. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

- **PERMESSO di COSTRUIRE n.° 5051/2008** rilasciato dal Comune di Squinzano il 18.11.2008 alla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - "Costruzione di un complesso Edilizio per civili abitazioni in via Sant'Elia";
- Nella titolarità del suddetto Permesso di Costruire subentra successivamente la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di amministratore delegato delle società [REDACTED], divenuta intanto proprietaria del suolo edificatorio relativo al progetto del Permesso di Costruire, con atto di compravendita del Notaio Cesare Franco del 14.04.2009; domanda di voltura del 17.08.2009;
- **PERMESSO di COSTRUIRE in VARIANTE n.° 5496/2010** rilasciato dal Comune di Squinzano il 19.10.2010 alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] - "Variante in corso d'opera al progetto di Costruzione di un complesso Edilizio per civili abitazioni in via Sant'Elia";
- **SCIA per "Completamento dei lavori di costruzione del complesso edilizio per civili abitazioni alla Via Sant'Elia", del 29.05.2012; pratica 24/2012;**
- **Certificato di Agibilità/Abitabilità** rilasciato dal Comune di Squinzano il 5.11.2012.

Descrizione abitazione su tre livelli di cui al punto A

Quota di **1000/1000** di piena proprietà di **abitazione in fabbricato a schiera di recente costruzione**, disposta su 3 livelli, con annesso posto macchina; sita alla via Sant'Elia civ 91.

L'immobile fa parte di un recente fabbricato, composto da 6 abitazioni a schiera, tutte disposte su tre livelli e dotato di area di accesso comune pedonale e carrabile pavimentata, antistante l'intero fabbricato.

A tale area comune si accede direttamente dalla pubblica via; il lotto è dotato di muri di cinta e di grande cancello per l'accesso pedonale e carrabile.

L'immobile è inserito nel tessuto residenziale e commerciale della c.d. città consolidata, in area residenziale dotata di servizi e attività commerciali.

Classe energetica globale B.

L'abitazione ha la seguente distribuzione:

- **PIANO TERRA:** androne/posto auto coperto dal quale si accede all'ingresso dell'abitazione, che si compone di soggiorno, ampio tinello con zona cottura, bagno/lavanderia, corpo scala di accesso ai piani superiori, piccolo cortiletto di pertinenza esclusiva; altezza interna h 280 cm;
- **PIANO PRIMO:** il corpo scala smonta su ampio disimpegno, 1 camera matrimoniale, 2 camere da letto minori, bagno, terrazzo pertinenziale che affaccia sul prospetto principale; altezza interna h 280 cm;
- **PIANO SECONDO:** si compone di locale soggiorno/pluriuso con annesso terrazzo e balcone retrostante, ampio balcone sul prospetto principale; altezza interna h 270 cm.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente PUG in Comune di Squinzano il bene ricade in zona omogenea **B11** - Zone residenziali esistenti urbanisticamente definite-.

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Abitazione	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
Posto auto/scoperti pertinenziali	Sup. reale lorda	60,00	0,50	30,00
	Sup. reale lorda	230,00		200,00

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Fondazioni: materiale: ca; condizioni: ottime.
Strutture verticali: materiale: muratura e struttura in c.a., condizioni: ottime; materiale: c.a.
Solai: tipologia: solaio piano in c.a. precompresso; condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente; materiale: legno/alluminio vetro-camera; protezione: tapparelle in PVC Condizioni: ottime.
Infissi interni: bussole in legno tamburato; condizioni: ottime.
Pav. Interna: materiale: pavimento in ceramica; condizioni: ottime.
Pareti esterne: materiale: muratura perimetrale in pacchetto isolante mattoni con camera; rivestimento: piastrelle e intonaco; condizioni: ottime.
Impianti:
Fognatura: tipologia: mista; recapito: collettore a rete urbana; condizioni: ottime.
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete urbana di approvvigionamento idrico; rete di distribuzione: tubi in polipropilene; condizioni: ottime.
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: ottime.
Termico: tipologia: predisposizione dell'impianto con alimentazione caldaia a gas metano, con radiatori. Non sono installati i radiatori interni né la caldaia di produzione.
Condizionamento: tipologia: predisposizione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di Stima****8.1 Market Comparison Approach**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (*comparabili*) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

A tal proposito va ricordata la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il parametro di riferimento è la **superficie lorda-commerciale**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano, Agenzie immobiliari di Squinzano e OMI Squinzano (dato disponibile II° sem. 2023/Zona Squinzano); tecnici locali di Squinzano.

8.3 Valutazione dei corpi

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione cn posto auto e scoperti pertinenziali	200,00	€ 1.200,00	€ 240.000,00
	200,00		€ 240.000,00
- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 240.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 240.000,00
- Valore complessivo diritto di piena proprietà (1000/1000):			€ 240.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Abitazione cn posto auto e scoperti pertinenziali	200,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00

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;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (accatastamento conforme allo stato dei luoghi);

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 36.000,00

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 204.000,00

Relazione lotto Unico creata in data 10.09.2024
Codice documento: E067-24-000034-00 UNICO

Il perito
Arch. Paola DE DONNO