
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000450/16**

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. RLLGLC72C11E5060- P.Iva 03680430752

con studio in Lecce (Lecce) Via Montegrappa 2/A

cellulare: 3388458172

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

Beni in Salice Salentino (Lecce) Via S. D' Acquisto n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento, due box auto, ed una porzione del lastrico solare, siti in Salice Salentino (Lecce) alla Via S. D' Acquisto n. 13. Appartamento posto al piano rialzato del fabbricato "C" (FOTO N° 1) facente parte di un complesso edilizio costituito da 4 corpi di fabbrica ("A/1", "D/1", "B", "C"). L' appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, (FOTO N° 2), pranzo (FOTO N° 3), cucinino (FOTO N° 4), disimpegno, tre camere da letto (FOTO N° 5), due bagni di cui uno cieco, tre balconi. Sono pertinenze dell' appartamento ed ubicate nel medesimo fabbricato: due box auto singoli a piano terra attualmente uniti (FOTO NN° 6 e 7) ed una porzione del lastrico solare (FOTO N° 8).

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **241,50**

Identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Salice Salentino (Lecce):

- partita intestata a *** proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 28, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 136, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 132, rendita € 278,37, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano T, lotto C.
- partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 22, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 17, rendita € 27,89, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano T, lotto C.
- partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 23, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 17, rendita € 27,89, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano T, lotto C.
- partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 33, categoria lastrico solare, consistenza mq 59, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano 3, lotto C.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento posto al piano rialzato del fabbricato "C" facente parte di un complesso edilizio costituito da 4 corpi di fabbrica ("A/1", "D/1", "B", "C") e sito in Salice Salentino (Lecce) alla Via S. D' Acquisto n. 13. Sono pertinenze dell' appartamento e ubicate nel medesimo fabbricato: due box auto singoli a piano terra attualmente uniti ed una porzione del lastrico solare. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona: residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data odierna gli immobili sono occupati da terzi senza titolo.

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:*

- **Ipoteca volontaria** a favore di *** - e contro ***
Iscritta a Lecce in data 15/11/2005 al n. 7672 di Reg. Part.
Importo ipoteca: € 3.200.000,00.
Importo capitale: € 1.600.000,00.

Note: l' ipoteca ha ad oggetto gli immobili allo stato rustico da cui è derivato il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili eseguiti, nonché l' area sul quale il medesimo fabbricato insiste, ed, in relazione alla quale si specifica quanto segue:

- con atto del 17/08/2006, rep. n. 127920 a ministero del notaio Alfredo Positano, annotato a margine delle predetta iscrizione ipotecaria il 14/03/2007 ai numeri 11040/1419, la predetta ipoteca è stata frazionata in quote, con la precisazione che l' appartamento (fgl. 33, p.lla 1700, sub. 28) ed il box auto (fgl. 33, p.lla 1700, sub.

23) costituiscono la quota o lotto numero 1 del predetto mutuo;

- con atto del 17/08/2006, rep. n. 127920 a ministero del notaio Alfredo Positano, annotato a margine delle predetta iscrizione ipotecaria, il 14/03/2007 ai numeri 11039/1418, il lastrico solare (fgl. 33, p.lla 1700, sub. 33) è stato sottratto e svincolato dalla predetta iscrizione ipotecaria;

- che pertanto, stante tutto quanto sopra esposto, la predetta iscrizione ipotecaria continua a sussistere in capo all' appartamento (fgl. 33, p.lla 1700, sub. 28) ed al box auto (fgl. 33, p.lla 1700, sub. 23) in quanto con atto di compravendita del 06/07/2007 rep. n. 159844/23608 a rogito del Notaio Vincenzo Resta, trascritto a Lecce il 20/07/2007 ai numeri 31355/20550, *** si è accollata la quota del predetto mutuo, come sopra frazionato.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di *** - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro ***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Trascritto a Lecce in data 18/07/2016 al n. 16409 di Reg. Part., per il credito di € 20.046,89, oltre interessi, spese, ed accessori sino al soddisfo.

Il pignoramento grava sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Salice Salentino (Lecce): fgl. 33, p.lla 1700, sub. 22 (cat. C/6); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 23 (cat. C/6); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 28 (cat. A/3); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 33 (cat. lastrico solare).

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di ***- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro ***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Trascritto a Lecce in data 01/08/2017 al n. 19230 di Reg. Part., per il credito di € 92.376,62, oltre interessi, spese, ed accessori sino al soddisfo.

Il pignoramento grava sulle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Salice Salentino (Lecce): fgl. 33, p.lla 1700, sub. 22 (cat. C/6); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 23 (cat. C/6); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 28 (cat. A/3); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 33 (cat. lastrico solare).

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:*

Rispetto alla planimetria allegata alla D.I.A. n. 3/06 del 15/05/2006 prot. n. 6860 è stata riscontrata la seguente difformità: i due box auto singoli a piano terra (subb. 22, 23) sono stati uniti tra loro. Occorre pertanto ricostruire il muro divisorio previa richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Costi totali presumibili per richiesta titolo abilitativo edilizio, ricostruzione del muro divisorio ed onorario del tecnico. **€ 3.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie ed alla documentazione in atti presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) i due box auto singoli a piano terra sono stati uniti;

Per tale difformità non va presentata alcuna denuncia di variazione in quanto dovrà essere ricostruito il muro divisorio.

b) tutte le unità immobiliari eseguite risultano ancora riportate alla Via A. Gramsci snc anziché Via S. D' Acquisto n. 13.

Per tale difformità deve essere presentata una denuncia di variazione toponomastica.
Costi totali presumibili per onorario del tecnico **€ 50,00**

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:**

- ***, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita per notar Vincenzo RESTA del 06/07/2007, rep. n. 159844, trascritto a Lecce in data 20/07/2007 al n. 20550 di Reg. Part.. Con tale atto la società *** ha venduto alla ***, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Salice Salentino (LE): fgl. 33, p.lla 1700, sub. 22 (cat. C/6); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 23 (cat. C/6); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 28 (cat. A/3); fgl. 33, p.lla 1700, sub. 33 (cat. lastrico solare).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 8. P.E. n. 76/1979: Concessione Edilizia** n. 497 del 19/09/1979, rilasciata dal Comune di Salice Salentino (LE) *** per la costruzione di n. 24 alloggi per civili abitazioni.
- 9. P.E. n. 15/2005: Permesso di Costruire** n. 66 del 17/08/2005, rilasciato dal Comune di Salice Salentino (LE) a *** per i lavori di completamento del complesso P.E.E.P. in Via Gramsci autorizzato con Concessione Edilizia n. 497 del 19/09/1979.
- 10. D.I.A. n. 3/2006: Denuncia di Inizio Attività** n. 3 del 15/05/2006 prot. n. 6860, presentata al Comune di Salice Salentino (LE) da *** di Lecce, per l' esecuzione di opere interne presso il complesso P.E.E.P. in Via A. Gramsci.
- 11. Certificato di Agibilità** n. 11 del 14/03/2007 rilasciato dal Comune di Salice Salentino (LE) limitatamente alle Palazzine B e C del complesso edilizio composto da n. 4 corpi di fabbrica destinati a civili abitazioni, sito in Salice Salentino (LE) alla Via A. Gramsci - zona P.E.E.P. (**P.E. n. 15/2006 e D.I.A. n. 3/2006**).

Descrizione **appartamento, due box auto, ed una porzione del lastrico solare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento, due box auto, ed una porzione del lastrico solare, siti in Salice Salentino (Lecce) alla Via S. D' Acquisto n. 13.
Appartamento posto al piano rialzato del fabbricato "C" (FOTO N° 1) facente parte di un complesso edilizio costituito da 4 corpi di fabbrica ("A/1", "D/1", "B", "C"). L' appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, (FOTO N° 2), pranzo (FOTO N° 3), cucinino (FOTO N° 4), disimpegno, tre camere da letto (FOTO N° 5), due bagni di cui uno cieco, tre balconi. Sono

pertinenze dell' appartamento ed ubicate nel medesimo fabbricato: due box auto singoli a piano terra attualmente uniti (FOTO NN° 6 e 7) ed una porzione del lastrico solare (FOTO N° 8).

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **241,50**

Identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Salice Salentino (Lecce):

partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 28, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 136, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 132, rendita € 278,37, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano T, lotto C.

partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 22, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 17, rendita € 27,89, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano T, lotto C.

partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 23, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 17, rendita € 27,89, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano T, lotto C.

partita intestata a ***, proprietaria per 1/1. Foglio 33, particella 1700, subalterno 33, categoria lastrico solare, consistenza mq 59, indirizzo Via Antonio Gramsci snc, piano 3, lotto C.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento a piano rialzato	Sup. reale lorda	147,00		
2 box auto a piano terra	Sup. reale lorda	35,50		
porzione del lastrico solare	Sup. reale lorda	59,00		
	Sup. reale lorda	241,50		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: solai piani.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Interna: materiale: ceramica.

Rivestimento: ubicazione: cucinino, bagni, materiale: ceramica.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore comunale.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

Termico: tipologia: autonomo.

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' attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari private.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, due box				
A	auto, ed una porzione del lastrico solare	241,50	€ 108.000,00	€ 108.000,00

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:

€ 16.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.050,00

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:

€ 91.800,00

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:

€ 88.750,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/10/2017
Codice documento: E067-16-000450-001

il perito
Ing. GIANLUCA ROLLO