
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 000217/2019

Giudice Dr. MEMMO SERGIO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008
C.F. CRTGNN48C04E5061- P.Iva 01166740751*

con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47

telefono: 0832 316055

cellulare: 339 4850872

fax: 0832 316055

email: giovanni.carata@libero.it



**Beni in Galatina (Lecce) Via Parini n° 17
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Galatina(Lecce) alla Via Giuseppe Parini n°17

L'immobile, sito al piano primo senza ascensore, è accessibile dalla pubblica via previo portone d'ingresso che conduce al vano scala di pertinenza e si compone di 2 vani, , bagno, balcone che affaccia sul prospetto dell'immobile, scala interna che conduce al piano secondo dove insistono due altri vani ed un corridoio ed un terrazzo a livello. L'intero immobile è completamente a rustico.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,40**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 75 mappale 152 subalterno 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non è occupata in quanto è completamente a rustico priva di ogni servizio e impianti

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. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di .

, a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 25/06/2019, per un credito di € 5.001,79 oltre interessi e spese, trascritto a Lecce in data 25/06/2019 al nn. 21751 Registro Generale e 16900 Registro Particolare.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: urbanistico - edilizio che si sostanziano in un ampliamento volumetrico definito mediante chiusura di una veranda posta sul retro prospetto dell'edificio per una superficie di mq 14,00 al piano primo, oltre alla realizzazione dell'intero piano secondo senza alcun titolo abilitativo .

Opere regolarizzabili mediante demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Oneri e spese per la demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato

Giudice Dr. MEMMO SERGIO
Perito: Geom. Giovanni Carata



dei luoghi assentito: € 6.000,00

Oneri totali: € 6.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

È stata riscontrata la seguente difformità: al momento del sopralluogo l'abitazione risulta completamente al rustico; regolarizzabile mediante pratica DOCFA.

Oneri e spese tecniche per la presentazione di una pratica DOCFA presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio:

€ 800,00.

Oneri totali: € 800,00.

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 1/1.

Atto di provenienza: DONAZIONE risultante da atto in data 04/10/1993, a firma di Notaio Fulvio Carnicelli, reg. a Maglie il 25/10/1993 al n. 1422 e trascritto a Lecce il 28/10/1993 al num.d'ordine.30180 form. 24892, l'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 75, Part. 152 Sub. 2

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione a Costruire del 25.11.1956 un fabbricato sito in Galatina alla via Giuseppe Parini n° 17 Piano Primo, intestata alla

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Galatina(Lecce) alla Via Giuseppe Parini n°17

L'immobile, sito al piano primo senza ascensore, è accessibile dalla pubblica via previo portone d'ingresso che conduce al vano scala di pertinenza e si compone di 2 vani, , bagno, balcone che affaccia sul prospetto dell'immobile, scala interna che conduce al piano secondo dove insistono due altri vani ed un corridoio ed un terrazzo a livello. L'intero immobile è completamente a rustico. L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,40** Identificato al catasto fabbricati: foglio 75 mappale 152 subalterno 2.

Destinazione urbanistica:

Nel piano urbanistico generale vigente: in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 62 del 06 - 12 - 2005 l'immobile è identificato nella zona B1 - Zone Sature

Zona B1:

sono le zone "sature" realizzate quasi esclusivamente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte notevoli.

Per gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere vanno rispettati i seguenti indici:

Giudice Dr. MEMMO SERGIO
Perito: Geom. Giovanni Carata

- IF = 5,00 mc/mq ;sono ammesse densità superiori purchè non eccedano il 70% delle densità preesistenti (riferite all'intera maglia) al momento dell'adozione del PUG
 - RC = Massimo 60% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere , compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici sui dettati ,sull'intera superficie dell'edificio esistente;
 - H Max = ml. 10,5
 - Dc distanza dai confini : min. ml. 5,0 oppure nulla per costruzioni in aderenza;
 - Df distanza tra i fabbricati: min. ml. 10 oppure nulla per costruzioni in aderenza.
- Ds distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente.
Per tutte le zone B1 ricomprese in Piani Particolareggiati vigenti valgono le norme sui distacchi e distanze ivi previsti.

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	18,55	1,00	18,55
Cucina -Tinello	Sup. reale lorda	24,70	1,00	24,70
Bagno	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Vano 1	Sup. reale lorda	12,45	1,00	12,45
Vano 2	Sup. reale lorda	13,60	1,00	13,60
Corridoio	Sup. reale lorda	6,00	1,00	6,00
Vano Scala	Sup. reale lorda	12,00	0,30	3,60
Balcone + Terrazzo	Sup. reale lorda	28,00	0,30	8,40
	Sup. reale lorda	121,40		92,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continue.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cementizio.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: /, materiale: /; condizioni: /.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: privo; condizioni:.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: condizioni:
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni:.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale;; condizioni:.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale;; condizioni:.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione;; condizioni:
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: condizioni:
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia:
<i>Elettrico:</i>	tipologia:
<i>Fognatura:</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Idrico:</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Termico:</i>	autonomo

Giudice Dr. MEMMO SERGIO
Perito: Geom. Giovanni Carata



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	18,55	€ 400,00	€ 7.420,00
Cucina -Tinello	24,70	€ 400,00	€ 9.880,00
Bagno	5,50	€ 400,00	€ 2.200,00
Vano 1	12,45	€ 400,00	€ 4.980,00
Vano 2	13,60	€ 400,00	€ 5.440,00
Corridoio	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Vano Scala	3,60	€ 400,00	€ 1.440,00
Balcone + Terrazzo	8,40	€ 400,00	€ 3.360,00
	92,80		€ 37.120,00

- Valore corpo:	€ 37.120,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 37.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 37.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	121,40	€ 37.120,00	€ 37.120,00

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: € 5.568,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.800,00

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 lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 31.552,00

Giudice Dr. MEMMO SERGIO
Perito: Geom. Giovanni Carata



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:

€ 24.752,00

Il Perito

Geom. Giovanni Carata

Giudice Dr. MEMMO SERGIO
Perito: Geom. Giovanni Carata

6 di 6

