
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **172/2021**

Giudice Dr. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Leuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2471
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. LZZFNC78M31E506B- P.Iva 04058310758

con studio in Via Trappeto n. 87, Magliano (fraz. di Carmiano), LE

mobile: +393473574541

Posta Elettronica Certificata: francesco.leuzzi2@ingpec.eu



**Beni in Casarano (Lecce) in Via Wolfgang Goethe n. 16, scala "B", interno 16
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casarano (Lecce) in Via Wolfgang Goethe n. 16, scala "B", interno 16, piano quarto.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a (proprietà per 1/1), foglio 7 mappale 971 subalterno 46, categoria A/3, classe 3, composto da 6,5 vani, superficie catastale totale: 112 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 110 mq, posto al piano quarto, interno 16 - rendita: 335,70 €.

Coerenze: l'appartamento affaccia su Via Wolfgang Goethe e sua area condominiale, confina con vano scala/ascensore comune e con altri due appartamenti di cui al sub. 47 e sub. 49 (cfr. *Allegato 04 - Planimetria catastale abitazione* ed *Allegato 07 - Elaborato planimetrico*).

A.1. Box auto:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in Casarano (Lecce) in Via Wolfgang Goethe, interno 6, piano seminterrato.

Identificato al catasto fabbricati: (proprietà per 1/1), foglio 7 mappale 971 subalterno 59, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale: 18 mq, posto al piano S1, interno 6 - rendita: 45,55 €. Il numero civico indicato nella visura catastale non è individuato sui luoghi. Coerenze: locale tecnico, zona di transito ed analoghi box auto posti su due lati di cui al sub. 58 ed al sub. 60 (cfr. *Allegato 06 - Planimetria catastale box auto* ed *Allegato 07*

- *Elaborato planimetrico*). Entrando dalla rampa di accesso posta su Via Wolfgang Goethe, il box auto in questione è il terzultimo sulla destra, posto nel primo corridoio/spazio di transito, il tutto come ben identificato nell'*Allegato 07 - Elaborato planimetrico*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico scorrevole e parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zona:

Servizi della zona: farmacia (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), ospedale (sufficiente)

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (3 km), superstrada (9 km), autobus

pubblici (km):

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati. L'accesso è stato reso possibile per il tramite del Custode Giudiziario nominato, ovvero I.V.G. s.r.l., con intervento di fabbri per l'apertura delle porte delle unità immobiliari oggetto di stima (cfr. *Allegato 18 - Verbali di sopralluogo*).

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**

Giudice Dr. Sergio MEMMO

Perito: Ing. Francesco Leuzzi



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria (attiva), derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – sede ROMA, contro (piena proprietà per la quota di 1/1), a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 27/06/2008 al Repertorio n. 106147 e Raccolta n. 19938, iscritto a Lecce in data 11/07/2008 al Registro Generale n. 28882 e Registro Particolare n. 5051. Importo ipoteca di _____ a garanzia di un mutuo di _____ €.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – sede ROMA, contro, a firma di Corte d'Appello di Lecce – UNEP in data 19/05/2021 al Repertorio n. 2161, trascritto a Lecce in data 28/09/2021 al Registro Generale n. 33832 e Registro Particolare n. 26966.

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:**

Per l'abitazione, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria dell'ultimo progetto approvata, ovvero quella relativa alla C.E. n. 423 del 03/12/1986, allo stato dei fatti sono presenti lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni. In particolare, attualmente non esiste la tramezzatura, rappresentata nella planimetria di progetto, che separa soggiorno e cucina, vani che, allo stato odierno, sono invece direttamente comunicanti. Inoltre, è stato chiuso il varco che, nella rappresentazione della planimetria di progetto, mette in comunicazione l'ingresso con la cucina. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si potrà procedere presentando una CILA.

Spese tecniche: € 550,00

Totale: € 550,00

4.3.2. Conformità catastale:

Per l'abitazione, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, allo stato dei fatti sono presenti lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni. In particolare, attualmente non esiste la tramezzatura, rappresentata in planimetria catastale, che separa soggiorno e cucina, vani che, allo stato odierno, sono invece direttamente comunicanti. Inoltre, è stato chiuso il varco che, nella rappresentazione della planimetria catastale, mette in comunicazione l'ingresso con la cucina. Pertanto, occorre procedere ad aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione.

Regolarizzabile mediante:

Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni;

Oneri: € 500,00

Spese tecniche: € 500,00

Oneri totali: € 550,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	non sono note
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non sono note
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non sono note

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

(piena proprietà per la quota di 1/1), proprietario dal 27/06/2008 ad oggi, in virtù di atto di compravendita del 27/06/2008 a firma di Notaio Paolo Dell'Anna al Repertorio n. 106146 e Raccolta n. 19937, trascritto a Lecce in data 09/07/2008 al Registro Generale n. 28400 e Registro Particolare n. 18879 (cfr. *Allegato 10 - Atto di compravendita ed Allegato 09 - Certificato di stato civile*).

Giudice Dr. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Francesco Leuzzi



6.2 Precedenti proprietari:

(piena proprietà per quota di 1/2 e nuda proprietà per la quota di 1/2) e (usufrutto per la quota di 1/2), proprietarie dal 11/10/2005 al 27/06/2008 in virtù di atto di compravendita del 11/10/2005 a firma di Notaio Roberto Vinci al Repertorio n. 18789 e Raccolta n. 10095, trascritto in data 19/10/2005 al Registro Generale n. 40523 e Registro Particolare n. 28120.

_____ acquistava la quota di 1/2 di piena proprietà da _____ e la quota di 1/2 di nuda proprietà da _____ la quale si riservava la quota di 1/2 di usufrutto.

_____ nato a _____ in comunione dei beni con _____ (piena proprietà per la quota di 1/1), proprietari dal 13/07/1987 al 11/10/2005 in virtù di atto di assegnazione di alloggio a socio del 13/07/1987 a firma di Notaio Italo Aromolo al Repertorio n. 108113, trascritto a Lecce in data 29/07/1987 al Registro Generale n. 24027 e Registro Particolare n. 19762.

_____, in comunione dei beni con _____, riceveva i beni oggetto di stima per la quota di 1/1 di piena proprietà dalla _____ con sede in _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 66 del 07/03/1981. Domanda presentata in data 27/02/1981 da _____ registrata in data 27/02/1981 al prot. n. 1906, per la costruzione di un fabbricato composto da locali commerciali al piano terra, direzionali al piano primo, e n. 24 appartamenti (n. 8 per piano) ubicati rispettivamente al 2°, 3° e 4° piano. Concessione rilasciata in data 07/03/1981. Pratica Edilizia n. 66 del 1981.

Concessione Edilizia n. 194 del 25/05/1983. Domanda presentata in data 27/04/1983 da _____, registrata in data 27/04/1983 al prot. n. 4081, per la variante esecutiva alla C.E. n. 66 del 07/03/1981 relativamente alla disposizione dei locali commerciali ubicati al piano interrato e al piano terra. Pratica Edilizia n. 194 del 1983.

Concessione Edilizia n. 177 del 13/05/1986. Domanda presentata in data 10/03/1986 dal sig. _____, quale Presidente della _____, registrata in data 10/03/1986 al prot. n. 3713, per la variante interna, eseguita in corso d'opera, al fabbricato di proprietà della suddetta società _____, autorizzato con C.E. n. 194 del 25/05/1983. Pratica Edilizia n. 177 del 1986.

Concessione Edilizia n. 423 del 03/12/1986. Domanda presentata in data 29/09/1986 dal sig. _____, quale Presidente della _____, registrata in data 29/09/1986 al prot. n. 14800, per le varianti interne al progetto autorizzato con C.E. n. 194 del 25/05/1983. Pratica Edilizia n. 423 del 1986. **Autorizzazione di Abitabilità del 11/12/1986**, relativa al fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale, di proprietà della _____, sito in Casarano in Via W. Goethe, composto da: n. 1 locale commerciale, n. 1 sottonegozio e n. 24 box auto al piano seminterrato; n. 5 locali commerciali, n. 3 locali direzionali al piano terra; n. 14 locali direzionali al piano primo; n. 24 alloggi distribuiti ai piani 2°, 3° e 4°. Pratica Edilizia n. 423 del 1986.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casarano (Lecce) in Via Wolfgang Goethe n. 16, scala "B", interno 16, piano quarto.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a (proprietà per 1/1), foglio 7 mappale 971 subalterno 46, categoria A/3, classe 3, composto da 6,5 vani, superficie catastale totale: 112 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 110 mq, posto al piano quarto, interno 16 - rendita: 335,70 €.

Coerenze: l'appartamento affaccia su Via Wolfgang Goethe e sua area condominiale, confina con vano scala/ascensore comune e con altri due appartamenti di cui al sub. 47 e sub. 49 (cfr. *Allegato 04 - Planimetria catastale abitazione ed Allegato 07 - Elaborato planimetrico*).

Giudice Dr. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Francesco Leuzzi



L'immobile è destinato ad uso civile abitazione, è posto al piano quarto di un complesso condominiale, ed è costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, disimpegno, bagno, W.C., ripostiglio, per una superficie lorda pari a circa 112,00 mq.

Vi è, inoltre, una veranda di pertinenza prospiciente Via Wolfgang Goethe, avente superficie lorda pari a circa 7,40 mq. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso condominiale identificato con il numero civico 16, scala "B", tramite vano scala/ascensore comune. L'abitazione si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani principali ed accessori: ingresso/soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio.	Sup. reale lorda	112,00 mq	1,00	112,00 mq
Veranda	Sup. reale lorda	7,40 mq	0,80	5,92 mq
	Sup. reale lorda	119,40 mq		117,92 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: struttura intelaiata in c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta doppia o singola a battente, materiale: PVC, condizioni: buone; protezione: tapparelle, materiale: PVC leggero, condizioni: buone
Infissi interni: tipologia: a soffietto, materiale: legno, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in ceramica smaltata, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno e W.C., materiale: piastrelle in ceramica smaltata, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: video, condizioni: da verificare.
Elettrico-TV: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.
Fognante: tipologia: sottotraccia; recapito: rete comunale, condizioni: buone.
Termico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, radiatori: in ghisa. Non è stata rinvenuta l'ubicazione della caldaia.
 L'immobile è altresì dotato di pompe di calore, con unità esterne ubicate sul balcone e sul piano terrazza, il cui funzionamento è da verificare.

Accessori:

A.1. Box auto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in Casarano (Lecce) in Via Wolfgang Goethe, interno 6, piano seminterrato.
 Identificato al catasto fabbricati: intestato a (proprietà per 1/1), foglio 7 mappale 971 subalterno 59, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale: 18 mq, posto al piano S1, interno 6 - rendita: 45,55 €. Il numero civico indicato nella visura catastale non è individuato sui luoghi.
 Coerenze: locale tecnico, zona di transito ed analoghi box auto posti su due lati di cui al sub. 58 ed al sub. 60 (cfr. *Allegato 06 - Planimetria catastale box auto ed Allegato 07 - Elaborato planimetrico*). Entrando dalla rampa di accesso posta su Via Wolfgang Goethe, il box auto in questione è il terzultimo sulla destra, posto nel primo corridoio/spazio di transito, il tutto come ben identificato nell'*Allegato 07 - Elaborato planimetrico*.
Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Paviment. interna: materiale: cemento, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Sergio MEMMO
 Perito: Ing. Francesco Leuzzi



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	20,00 mq	1,00	20,00 mq
	Sup. reale lorda	20,00 mq	1,00	20,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato più probabile del Lotto, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo parametrico che consiste nella comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche, le cui quotazioni sono accertate tramite indagini di mercato.

Pertanto, nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso degli immobili, dell'estensione e dell'epoca di realizzazione, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché delle caratteristiche costruttive e tecnologiche degli stessi. Le indagini di mercato sono state condotte interpellando professionisti ed imprenditori che operano nel settore, consultando siti *web* specializzati in quotazioni immobiliari ed in vendite immobiliari, nonché riviste dedicate a vendite immobiliari. In funzione delle indagini esperite e di tutti i fattori precedentemente citati, si è ritenuto congruo adottare una quotazione pari a 550,00 €/mq per l'abitazione e di 500,00 €/mq per il box auto. Per quanto riguarda la superficie commerciale lorda delle unità immobiliari, essa è stata calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, con misurazioni tratte dagli elaborati progettuali e catastali acquisiti.

8.2. Fonti di informazione

Osservatori del mercato immobiliare, siti *web* specializzati in quotazioni e vendite immobiliari, riviste di vendite immobiliari, professionisti ed operatori del settore.

8.3. Valutazione corpi appartamento

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
A. Abitazione	117,92 mq	€ 550,00	€ 64.856,00
A.1 Box auto	20,00 mq	€ 500,00	€ 10.000,00
			€ 74.856,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	119,40 mq	€ 64.856,00	€ 64.856,00
A1	box auto	20,00 mq	€ 10.000,00	€ 10.000,00
			TOTALE	€ 74.856,00

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:

€ 11.228,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.100,00

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:

€ 63.627,60

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:

€ 62.527,60

Magliano, 21/03/2022

il perito
Ing. Francesco Leuzzi

