
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. **000211/23**

Giudice Dr. **Giancarlo MAGGIORE**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce
C.F. RLLGLC72C11E5060 - P.Iva 03680430752

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

cellulare: 3388458172

email: ing.gianlucarollo@gmail.com
pec: gianluca.rollo@mgpec.eu



Beni in Martano (Lecce) Via dei Mille n° 22
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Martano (Lecce) alla Via dei Mille n° 22.

Civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra ed uno interrato e sito in angolo tra le Vie dei Mille (foto n° 1) e Risorgimento (foto n° 2). E' composta da: ingresso-soggiorno (foto n° 3), pranzo, cucina (parzialmente abusiva e sanabile) (foto n° 4), disimpegno, due bagni di cui uno con antibagno (foto nn° 5, 6), camera da letto singola, camera da letto matrimoniale (foto n° 7), balcone retrostante, balcone angolare antistante; sul sovrastante lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'abitazione, vi è un ripostiglio (totalmente abusivo e non sanabile) (foto nn° 8, 9). Il tutto con accesso da Via dei Mille da una scala esterna (non rivestita) che si diparte da una piccola area scoperta (non pavimentata) al piano terra di pertinenza esclusiva dell'abitazione (foto n° 10).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **187,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce):

partita intestata a:

Foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 445,44, indirizzo Via dei Mille sn, piano T-1-2.

Confini: Via dei Mille, Via Risorgimento, subalterno 2.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto singolo sito in Martano (Lecce) alla Via dei Mille n° 22.

Box auto singolo posto al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra ed uno interrato e sito in angolo tra le Vie dei Mille (foto n° 1) e Risorgimento (foto n° 2). Non è stato realizzato il muro che lo separa dal box confinante di proprietà di terzi (foto nn° 11, 12). Si accede direttamente da Via dei Mille dalla rampa carrabile (foto n° 13). Sono beni comuni all'intero fabbricato la rampa carrabile e l'area di manovra che conducono ai locali del piano interrato, nonché la scala esterna (foto n° 14) e l'area scoperta (foto n° 15) che conducono in Via dei Mille.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce):

partita intestata a:

Foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 26,03, indirizzo Via dei Mille sn, piano S1.

Confini: subalterni 5, 6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Civile abitazione con box auto singolo facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra ed uno interrato e sito in angolo tra le Vie dei Mille e Risorgimento. Non è stato realizzato il muro che separa il box auto da quello confinante di proprietà di terzi. Sono beni comuni all'intero fabbricato la rampa carrabile e l'area di manovra che conducono ai locali del piano interrato, nonché la scala esterna e l'area scoperta che conducono in Via dei Mille.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona: C2 "zone residenziali di espansione dotate di s.u.e. esistenti o in itinere" del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n° 1117 del 06/08/2005.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Ing. Gianluca ROLLO



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 conc. amministrativa/riscossione a favore di [REDACTED]

Iscritta a Lecce in data 31/01/2020 al n° 317 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 148.563,60.

Importo capitale: € 74.281,80.

L'ipoteca grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce): foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/2; foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6.

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

Iscritta a Lecce in data 30/03/2021 al n° 1063 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 176.731,10.

Importo capitale: € 81.347,42.

L'ipoteca grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce): foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/2; foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6; grava inoltre per la quota di 1/2 del diritto di uso sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce): foglio 20, particella 641, subalterno 11, categoria F/3; foglio 20, particella 641, subalterno 12, categoria F/3.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED]

Trascritto a Lecce in data 12/08/2021 al n° 23417 di Reg. Part., sino alla concorrenza di € 91.863,77 oltre interessi, spese ed accessori successivi sino al soddisfo.

Il pignoramento grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce): foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/2; foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6.

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED]

Trascritto a Lecce in data 11/07/2023 al n° 21239 di Reg. Part., sino alla concorrenza di € 91.863,77 oltre interessi maturati e maturandi, spese ed accessori successivi sino al soddisfo.

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce): foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/2; foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6.

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 realizzati i seguenti interventi in difformità dal progetto allegato alla concessione di costruzione del 12/01/1991:

Abitazione

- a) la cucina è stata ampliata chiudendo una porzione di balcone;



- b) l' ingresso ed il soggiorno sono un ambiente unico;
 c) il ripostiglio è stato trasformato in bagno ed è stata spostata la porta di ingresso;
 d) sul lastrico solare di pertinenza dell' abitazione è stato realizzato un ripostiglio;

Box auto

- e) non è stato realizzato il muro che lo separa dal box auto confinante di proprietà di terzi.

Gli interventi abusivi di cui alle lettere a), b), c), e) sono sanabili ai sensi dell' art. 46 comma 5 del D.P.R. 3801/01. L' aggiudicatario dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

L' intervento abusivo di cui alla lettera d) non è sanabile perché nel piano di lottizzazione in località "Ampelari-Casamala-Colonna" era prevista la costruzione di edifici fino ad un massimo di due piani fuori terra; pertanto il ripostiglio va demolito.

Costi totali presumibili per la demolizione del ripostiglio, la costruzione del muro divisorio, l' onorario del tecnico (presentazione pratica edilizia, direzione dei lavori, e coordinamento della sicurezza), esclusa l' oblazione per la sanatoria che verrà calcolata dal competente ufficio tecnico, pari a circa **€ 7.250,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - sono state apportate modifiche alle tramezzature interne di un bagno; dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico-edilizio, si dovrà presentare una denuncia di variazione.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico, diritti di segreteria pari a circa **€ 650,00**

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:**

[redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di donazione per notar Stefania MONOSI del 23/12/1993 rep. n° 3215, trascritto a Lecce il 10/01/1994 al n° 541 di Reg. Part.. Con tale atto i sigg.ri [redacted]

[redacted] coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno donato, a titolo di anticipata successione, alla comunione legale dei coniugi [redacted]

[redacted] la piena proprietà dell' appartamento posto al piano primo, allo stato rustico, del ripostiglio posto al piano secondo e tutta l' area solare relativa al medesimo appartamento, e del box auto posto al piano interrato, con esclusione della relativa area solare, facenti parte di un edificio sito in Martano (LE) alla Via dei Mille angolo Via Risorgimento. Sono comuni all' intero edificio la rampa di discesa e l' area di manovra che conducono ai locali del piano interrato, nonché la scala esterna e la passerella che conducono alla Via dei Mille.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce): foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria F/3; foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria F/3.

Note: con denuncia di variazione catastale per "ultimazione di fabbricato urbano" in atti dal 10/01/2008 sono state modificate le categorie catastali: foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 329,24; foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita € 26,03; in



data 12/11/2008 il classamento e la rendita proposti per l' appartamento sono stati rettificati d' ufficio: foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 445,44.

Note: dall' estratto per riassunto dell' atto di matrimonio risulta che i coniugi

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione del 12/01/1991, rilasciata ai sigg.ri

coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la costruzione di un nuovo fabbricato civile urbano alla Via dei Mille angolo Via Risorgimento, composto da: piano interrato ad uso deposito con annessi servizi igienici, due box, centrale termica e deposito gasolio, piano terra ad uso commerciale o assimilato; da due appartamenti per uso civile abitazione al primo piano.

Note: il fabbricato ricade nel lotto n° 55 del Piano di Lottizzazione in località "Ampelari-Casamala-Colonna".

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Martano (Lecce) alla Via dei Mille n° 22.

Civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra ed uno interrato e sito in angolo tra le Vie dei Mille (foto n° 1) e Risorgimento (foto n° 2). E' composta da: ingresso-soggiorno (foto n° 3), pranzo, cucina (parzialmente abusiva e sanabile) (foto n° 4), disimpegno, due bagni di cui uno con antibagno (foto nn° 5, 6), camera da letto singola, camera da letto matrimoniale (foto n° 7), balcone retrostante, balcone angolare antistante; sul sovrastante lastrico solare di pertinenza esclusiva dell' abitazione, vi è un ripostiglio (totalmente abusivo e non sanabile) (foto nn° 8, 9). Il tutto con accesso da Via dei Mille da una scala esterna (non rivestita) che si diparte da una piccola area scoperta (non pavimentata) al piano terra di pertinenza esclusiva dell' abitazione (foto n° 10).

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa mq **187,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce):

partita intestata a:

Foglio 20, particella 641, subalterno 1, categoria

A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 144 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 445,44, indirizzo Via dei Mille sn, piano T-1-2.

Confini: Via dei Mille, Via Risorgimento, subalterno 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta piano primo	Sup. reale lorda	126,00		
sup. scoperta piano primo	Sup. reale lorda	42,00		
sup. coperta lastrico solare	Sup. reale lorda	19,00		
	Sup. reale lorda	187,00		

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: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

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

Pavim. Interna: materiale: ceramica, marmo, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, bagni, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Ing. Gianluca ROLLO



Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
Termico: tipologia: caldaia, diffusori: termosifoni in ghisa.

Descrizione **box auto singolo** di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto singolo sito in Martano (Lecce) alla Via dei Mille n° 22.

Box auto singolo posto al piano interrato di un fabbricato di maggiore consistenza articolato su due piani fuori terra ed uno interrato e sito in angolo tra le Vie dei Mille (foto n° 1) e Risorgimento (foto n° 2). Non è stato realizzato il muro che lo separa dal box confinante di proprietà di terzi (foto nn° 11, 12). Si accede direttamente da Via dei Mille dalla rampa carrabile (foto n° 13). Sono beni comuni all'intero fabbricato la rampa carrabile e l'area di manovra che conducono ai locali del piano interrato, nonché la scala esterna (foto n° 14) e l'area scoperta (foto n° 15) che conducono in Via dei Mille.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Martano (Lecce):

partita intestata a:

Foglio 20, particella 641, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 26,03, indirizzo Via dei Mille sn, piano S1.

Confini: subaltermi 5, 6.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta	Sup. reale lorda	18,00		
	Sup. reale lorda	18,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solai piani in latero-cemento; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: acciaio zincato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

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'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima. **La superficie del ripostiglio non viene presa in considerazione perché va demolito.**

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	168,00	€ 137.000,00	€ 137.000,00
B	box auto singolo	18,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
			Totale:	€ 149.000,00

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Ing. Gianluca ROLLO



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:

€ 22.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.900,00

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:

€ 126.650,00

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:

€ 118.750,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/03/2024
Codice documento: E067-23-000211-001

il perito
Ing. Gianluca ROLLO

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE
Perito: Ing. Gianluca ROLLO

