
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000034/23

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 E. M. Buccarelli, 15

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

**Beni in San Pietro in Lama (Lecce) Via Fratelli Cervi n° 7
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 San Pietro in Lama (Lecce) alla Via Fratelli Cervi n° 7.

Civile abitazione articolata sui piani terra ed interrato, collegati tra loro da una scala interna ed una esterna, e facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza sito in angolo tra le Vie Fratelli Cervi e Giordano Bruno (foto n° 1). Al piano terra (altezza interna 2,70 m) è composta da: ingresso-soggiorno (foto n° 2), pranzo, cucina (foto n° 3), lavanderia, disimpegno (foto n° 4), due bagni, due camere da letto singole (foto n° 5), una camera da letto matrimoniale (foto n° 6) con bagno e cabina armadio, due verande antistanti (foto n° 7) ed una retrostante (foto n° 8). Al piano interrato (altezza interna 2,50 m) è composta da: quattro vani ad uso deposito (foto n° 9) di cui uno adibito a soggiorno con angolo cottura (foto n° 10), ripostiglio, bagno con antibagno, area scoperta retrostante.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **428,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce):

partita intestata a , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 3, particella 802, subalterno 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 349 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 334 mq, rendita € 249,45, indirizzo Via Fratelli Cervi sn, piano S1-T.

Confini: Via Fratelli Cervi, Via Giordano Bruno, particella 320.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto sito in San Pietro in Lama (Lecce) alla Via Fratelli Cervi n° 7.

Box auto posto al piano interrato di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza sito in angolo tra le Vie Fratelli Cervi e Giordano Bruno (foto n° 1). E' composto da un unico vano (foto nn° 11, 12) con rampa di accesso e spazio di manovra condominiali.

E' di pertinenza dell' abitazione di cui al punto A e direttamente collegato tramite una porta tagliafuoco.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce):

partita intestata a , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 3, particella 802, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 22,31, indirizzo Via Fratelli Cervi sn, piano S1.

Confini: subalterni 2, 7, 9, 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

~~— Civile abitazione con box auto di pertinenza facenti parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza sito in angolo tra le Vie Fratelli Cervi e Giordano Bruno.~~

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Caratteristiche zona: residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è occupato .

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 volontaria a favore di con sede in Roma (RM), e contro

Iscritta a Lecce in data 22/02/2016 al n° 558 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 548.000,00.

Importo capitale: € 274.000,00.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce): foglio 3, particelle 802/8, 802/4 e 802/3, tutte unità in corso di costruzione.

Note: con denuncia di variazione catastale del 08/08/2016 per "fusione e ultimazione di fabbricato" sono scaturite le attuali unità immobiliari così identificate: foglio 3, particella 802, subalterno 11, categoria A/3, consistenza 7 vani; foglio 3, particella 802, subalterno 8, categoria C/6, consistenza 18 mq.

Ipoteca giudiziale a favore di

Iscritta a Lecce in data 14/09/2022 al n° 4069 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 12.393,87.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce): foglio 3, particella 802, subalterno 11, categoria A/3, consistenza 7 vani; foglio 3, particella 802, subalterno 8, categoria C/6, consistenza 18 mq.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Lecce in data 27/01/2023 al n° 2672 di Reg. Part., sino alla concorrenza di € 14.937,05 oltre interessi e spese.

Il pignoramento grava per l' intera proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce): foglio 3, particella 802, subalterno 11, categoria A/3, consistenza 7 vani; foglio 3, particella 802, subalterno 8, categoria C/6, consistenza 18 mq.

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:*

in difformità dal progetto allegato dal Permesso di costruire n° 9 del 22/06/2016, un vano deposito del piano interrato è stato trasformato in soggiorno con angolo cottura. Va eliminato l' angolo cottura perché il piano interrato non è abitabile (altezza interna 2,50 m).

Costi totali presumibili per il ripristino dello stato dei luoghi pari a circa

€ 1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

un vano deposito del piano interrato è stato trasformato in soggiorno con angolo cottura. Tale vano risulta correttamente riportato come deposito sulla planimetria catastale. Pertanto, una volta regolarizzato l' immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio, non occorre presentare alcuna denuncia di variazione catastale.

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:

del 18/02/2016 rep. n° 115894, trascritto a Lecce il 22/02/2016 al n° 3606 di Reg.

Part..

Con tale atto la piena proprietà di tre unità immobiliari in corso di costruzione facenti parte di un fabbricato sito in San Pietro in Lama (LE) e così identificate nel Catasto Fabbricati: foglio 3, particelle 802/8, 802/4 e 802/3.

Note: con denuncia di variazione catastale del 08/08/2016 per “fusione e ultimazione di fabbricato” sono scaturite le attuali unità immobiliari così identificate: foglio 3, particella 802, subalterno 11, categoria A/3, consistenza 7 vani; foglio 3, particella 802, subalterno 8, categoria C/6, consistenza 18 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n° 13 del 25/07/2012, rilasciato per la costruzione di un fabbricato destinato a n° 4 alloggi residenziali in Via Fratelli Cervi angolo Via Giordano Bruno.

Permesso di costruire n° 9 del 22/06/2016, rilasciato alla in qualità di proprietari, per eseguire le opere di variante al Permesso di Costruire n° 13 del 25/07/2012 riferito alla nuova costruzione di un fabbricato destinato a n° 3 alloggi residenziali in Via Fratelli Cervi angolo Via Giordano Bruno. **Richiesta per il rilascio del certificato di agibilità acquisita al prot. n° 4244 del 23/08/2016** per la civile abitazione in Via Fratelli Cervi angolo Via Giordano Bruno. Con nota prot. n°4129 del 24/07/2017, il Responsabile del Settore Assetto e Sviluppo del Territorio del Comune di San Pietro in Lama ha comunicato ai proprietari e p.c. al tecnico progettista che la documentazione trasmessa è risultata carente e che a seguito dell'entrata in vigore del DLgs n°222/2016 il certificato di agibilità è stato sostituito dalla segnalazione certificata di agibilità; gli ha invitati a consegnare quest' ultima entro i successivi sette giorni dal ricevimento della comunicazione. Con successiva nota prot. n° 435 del 15/01/2019 il detto Responsabile ha comunicato ai proprietari e p.c. al tecnico progettista che la domanda di rilascio del certificato di agibilità acquisita al prot. n° 4244 del 23/08/2016 è stata archiviata, in quanto non si è dato riscontro alla nota prot. n° 4129 del 24/07/2017.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in San Pietro in Lama (Lecce) alla Via Fratelli Cervi n° 7.

Civile abitazione articolata sui piani terra ed interrato, collegati tra loro da una scala interna ed una esterna, e facente parte di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza sito in angolo tra le Vie Fratelli Cervi e Giordano Bruno (foto n° 1). Al piano terra (altezza interna 2,70 m) è composta da: ingresso-soggiorno (foto n° 2), pranzo, cucina (foto n° 3), lavanderia, disimpegno (foto n° 4), due bagni, due camere da letto singole (foto n° 5), una camera da letto matrimoniale (foto n° 6) con bagno e cabina armadio, due verande antistanti (foto n° 7) ed una retrostante (foto n° 8). Al piano interrato (altezza interna 2,50 m) è composta da: quattro vani ad uso deposito (foto n° 9) di cui uno adibito a soggiorno con angolo cottura (foto n° 10), ripostiglio, bagno con antibagno, area scoperta retrostante.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **428,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce):

partita intestata a , proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 3, particella 802, subalterno 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 349 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 334 mq, rendita € 249,45, indirizzo Via Fratelli Cervi sn, piano S1-T.

Confini: Via Fratelli Cervi, Via Giordano Bruno, particella 320.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta piano terra	Sup. reale lorda	194,00		
sup. scoperta piano terra	Sup. reale lorda	84,00		
sup. coperta piano interrato	Sup. reale lorda	137,00		
sup. scoperta piano interrato	Sup. reale lorda	13,00		
	Sup. reale lorda	428,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

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

Termico: tipologia: caldaia, diffusori: termosifoni in alluminio.

Descrizione box auto di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto sito in San Pietro in Lama (Lecce) alla Via Fratelli Cervi n° 7.

Box auto posto al piano interrato di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza sito in angolo tra le Vie Fratelli Cervi e Giordano Bruno (foto n° 1). E' composto da un unico vano (foto nn° 11, 12) con rampa di accesso e spazio di manovra condominiali.

E' di pertinenza dell' abitazione di cui al punto A e direttamente collegato tramite una porta tagliafuoco.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Lama (Lecce):

partita intestata a proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 3, particella 802, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 22,31, indirizzo Via Fratelli Cervi sn, piano S1. Confini: subalterni 2, 7, 9, 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta	Sup. reale lorda	19,00		
	Sup. reale lorda	19,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Pavim. Interna: materiale: cemento, condizioni: sufficiente.

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.

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	428,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
B	box auto	19,00	€ 9.500,00	€ 9.500,00
Totale:				€ 259.500,00

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:	€ 38.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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:	€ 220.575,00
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:	€ 219.075,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/02/2024
Codice documento: E067-23-000034-001

il perito
Ing. Gianluca ROLLO