

---

TRIBUNALE DI LECCE  
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

SPV PROJECT 1804 S.R.L.

Contro

INGROSSO SALVATORE AGOSTINO + altri

N. Gen. Rep. 000236/2024

Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA

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*  
CF C#GNN-18CII-IE506/ - P.fra U/ 1667-10751

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

*telefono: 0832 316055*

*cellulare: 339 4850872*

*fax: 0832 316055*

*email: giovanni.carata@libero.it*

---

---

Bene in Galatina (Lecce) Via Soletto n° 282

**Lotto 001**

---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di **Ingrosso Salvatore Agostino** nato a Galatina il **08/12/1963** e per la quota di 1/2 di **Pirongo Rosaria Piera** nata a Galatina il **07/04/1960** di un locale commerciale sito in Galatina (Lecce) alla Via Soletto n°282. Il locale ad uso commerciale ubicato al piano terra, è accessibile dalla pubblica via e si compone di un unico ambiente con annesso deposito, antibagno e bagno, disimpegno, un sottoscala che funge da ripostiglio ed un non scoperto posto sul retro prospetto di cui una palia risulta coperta dall'abitazione soprastante. Il locale comprende le superfici scoperte sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 115,50. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 75 Part. 297 sub.6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : semicentrale residenziale e commerciale, parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra **Pirongo Rosaria Piera** proprietaria al 50% .

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 :*

Iscrizione di ipoteca volontaria del 27/02/2006 Registro generale n. 7609 Particolare n. 1093, a favore di BANCA INTESA S.P.A. Sede Milano contro **INGROSSO SALVATORE AGOSTINO** nato a Galatina il **08/12/1963** per la quota di 1/2 e **PIRONGO ROSARIA PIERA** nata a Galatina il **07/04/1960** per la quota di 1/2. In regime di comunione legale dei beni. Totale € 169.040,59 (capitale € 12.693,73) debitore non datore d'ipoteca Gestione Alimentari Discount s.r.l. con sede in Soletto, derivante da Atto notarile per Notaio Cito Antonio con sede in Aradeo del 22/02/2006 Rep. n.2940

Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Padova sezione staccata Cittadella del 03/09/2009 e iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il 06/03/2012 Registro Gen.8444 Registro Part. 623 in favore di ARNEG.S.P.A. con sede in Campo San Martino (PD) contro **INGROSSO SALVATORE AGOSTINO** nato a Galatina il **08/12/1963** per i diritti di proprietà pari a 1/2 totale € 16.017,50 (capitale € 12.523,25)

4.2.2. *Pignoramenti :*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L. con sede in Milano codice fiscale 10459790969 contro **INGROSSO SALVATORE AGOSTINO** nato a Galatina il **08/12/1963** per la quota di 1/2 e **PIRONGO ROSARIA PIERA** nata a Galatina il **07/04/1960** per la quota di 1/2. In regime di comunione legale dei beni., a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 05/07/2024, trascritto a Lecce in data 31/07/2024 al 1m. Registro Generale 28796 Registro Particolare.24060.

---

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità urbanistico edilizia

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Luigi Salvatore Agostini nato a Galatina il 28/12/1961 per la quota di 1/2 e  
nata a Galatina il .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 2159/89 e 3408 del 30.01.1997 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale.

---

Descrizione Locale Commerciale di cui al A

---

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di Luigi Salvatore Agostini nato a Galatina il 28/12/1961 e per la quota di 1/2 di Rosa Maria Di Stefano nata a Galatina il 12/11/1961 di un locale commerciale sito in Galatina (Lecce) alla Via Soletto n°282 . Il locale ad uso commerciale ubicato al piano terra ,è accessibile dalla pubblica via e si compone di unico ambiente con annesso deposito,antibagno e bagno,disimpegno,un sottoscala che funge da ripostiglio ed uno scoperto posto sul retro prospetto di cui una parte risulta coperta dall'abitazione soprastante . Il locale comprende le superfici scoperte sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 115,50. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 75 Part. 297 sub.6.

Destinazione urbanistica:

Nel PUG vigente l'immobile è identificato nella zona B2b -Zone di completamento urbano

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Iff 0,45 mc./mq .
- Hmax 8,00 mt.
- Re massimo 30 % della superficie del lotto.
- Dc distanza dai confini: min ml 5.0;
- Df distanza tra i fabbricati: min. ml 10;
- Ds distanza dal ciglio delle strade: min . ml 5
- Ve non inferiore al 60% della superficie del lotto con sistemazione con alberi ad alto fusto di specie autoctone.

Consistenza:

Destinazione	Pa ra metro	Valore reale/!otenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale	Sup. reale lorda	48,90	1,00	48,90
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Bagno + Antibagno	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
Sottoscala	Sup. reale lorda	7,00	0,30	2,10
Scoeerto	Sue reale lorda	25,50	0,15	3,80
Porticato	Sup. reale lorda	24,10	0,35	8,35
	Sup. reale lorda	115,50		73,15

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

*Fondazioni:* tipologia: continue.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura e e.a.  
*Travi:* materiale : e.a.  
*Solai:* tipologia: latero cementizio.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: /, materiale: /;  
condizioni: /.  
*Infissi esterni:* tipologia: alluminio con vetrocamera;  
condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia:  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento in travertino: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: non pavimentato  
  
*Pavim. Interna:* materiale: Priva di Pavimentazione;  
condizioni:  
*Rivestimento:* ubicazione: bagni, materiale: Non rivestiti ;  
condizioni:  
*Portone di ingresso:* tipologia:Doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro;  
condizioni: buone  
  
*Impianti:*  
*Citofonico:* tipologia:  
*Eleltrico:* tipologia: impianto non eseguito  
*Fognatura:* recapito: rete cittadina . impianto non eseguito  
*Idrico:* recapito: rete cittadina. impianto non eseguito  
*Termico:*

## 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 della zona.

### 8.3. Valutazione corpo

#### A. Locale Commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
Locale	48,90	€ 1.000,00	€ 48.900,00
Disimpegno	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Bagno + Antibagno	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Sottoscala	2,10	€ 1.000,00	€ 2.100,00
Scoperto	3,80	€ 1.000,00	€ 3.230,00
Porticato	8,35	€ 1.000,00	€ 3.800,00
	73,15		€ 73.150,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore a corpo	€ 73.150,00,00
- Valore complessivo intero:	€ 73.150,00,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.525,00,00 cad

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero med ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale	115,50	€ 73.150,00	€ 36.525,00cad.

### 8.4. Adegua menti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tri butari 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: € 10.972,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € Nessuna

Oneri notari li 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: € 62.177,50

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: € 62.177,50

Il Perito

Geometra Giovanni Carata