
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

.....
contro
.....

N. Gen. Rep. 000204/24

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Custode Giudiziario IV⁶ Consorzio Stabile

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386
con studio in Lecce (Lecce) via Luigi Sturzo n. 31
email: dario.perrone@gmail.com

**Beni in Trepuzzi (Lecce) Via G. Salvemini n.22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Trepuzzi (Lecce) Via G. Salvemini n.22.

Composto da un appartamento al piano rialzato dell'edificio condominiale denominato condominio "Aurora". La distribuzione interna comprende: ingresso/pranzo/soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, antibagno, bagno, lavanderia, ripostiglio.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 132

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

Proprietà superficciaria 1/1 in regime di separazione dei beni: Comune di Trepuzzi

1)

Foglio 30 mappale 389 subalterno 5, categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totale: 123 m² escluse aree scoperte: 116 m², composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 224,40.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo + cantina sito in Trepuzzi (Lecce) Via G. Salvemini n.22.

Composto da Box singolo e da una cantina ubicati al piano interrato. Sia al box che alla cantina si può accedere attraverso degli ingressi autonomi ubicati all'interno dell'edificio e collegati ai piani superiori dal vano scala condominiale.

Posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

Proprietà superficciaria 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Trepuzzi (C.F.:

Foglio 30 mappale 389 subalterno 33, categoria C/10, classe 3, superficie catastale Totale: 27 m², composto da vani 24 m², posto al piano S1, - rendita: Euro 44,62.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Puce Geltrude in qualità di proprietario del bene

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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 389 foglio 30 nel comune di Trepuzzi (Le) per una superficie di 3438 m² a firma di Dott. Gabriele Di Palma in data 05/04/1984 ai nn. Rep. 21 registrato a Lecce in data 07/05/1984 ai nn. 6286 - Il fabbricato con autorimesse private in cui sono presenti ~~gli~~ immobili in questione è stato edificato in base alla convenzione della quale è stato concesso il diritto di superficie dell'area, con il comune di Trepuzzi (Le).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Si precisa che l'acquirente verrà trasferito il solo diritto di superficie, il quale può essere in piena proprietà soltanto avvalendosi del riscatto.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: IVG Consorzio Stabile
Perito: Ing. DARIO PERRONE

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da "0300 Iscrizione ex art.77 DPR 602/73" a favore di [redacted] a firma di Atto amministrativo esattoriale in data 19/09/2005 ai nn. 160407/2005 Rep. [redacted]

importo ipoteca: Euro 37.896,60

importo capitale: Euro 18.948,30

L'ipoteca viene iscritta per l'importo di euro 37.896,60 pari al doppio della somma complessiva di euro 18.948,30 iscritta a ruolo scaduta e non pagata a mente dell'art.77 DPR del 29/09/1973 n. 602 introdotto dall'art. 16 D.Lgs. 26/02/1999 n.46.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Lecce sez. distac. Campi Salentina in data [redacted] ai nn. [redacted] Rep. in data [redacted] ai nn. [redacted]

importo ipoteca: Euro 25.000,00

importo capitale: Euro 10.282,24

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] a firma di Uff. Giudiz. Tribuna di Lecce sez. distac, Campi Salentina in data [redacted] ai nn. [redacted] Rep. [redacted] ai nn. [redacted]

[redacted] - Per il credito di euro 11.857,00 oltre interessi e spese.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted]

Giudiz. UNEP Corte Appello di Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] sp. trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] Reg. part. - Per il credito di euro 7.422,07 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni e formalità: Si rimanda alla certificazione ipo-catastale allegata per l'elenco completo delle formalità ultra ventennali.**4.2.4. 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: La distribuzione interna del piano interrato, con la realizzazione di box e cantine, non risulta presente nell'ultima tavola grafica assentita (Pratica n.3344/bis). La difformità riguarda l'intero condominio denominato blocco "B".

Inoltre è presente un piccolo ripostiglio posto sul balcone del retrospetto ricavato con una struttura posticcia in alluminio e vetro.

Regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 (la richiesta deve essere presentata dall'amministrazione condominiale) e la rimozione della struttura in vetro e alluminio realizzata sul balcone retrostante.

Quota per Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (pro-quota): € 600,00

Spese di rimozione struttura sul balcone: € 300,00

Oneri totali: € 900,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 516,00
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 (cfr. atti giudiziari allegati al fascicolo):	€ 0,00

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: IVG Consorzio Stabile
Perito: Ing. DARIO PERRONE

Ulteriori avvertenze: Convenzione - Diritto di superficie per edificazione.
La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area su cui sorgono i beni, è ammessa e regolamentata dalla legge 23 dicembre 1998 n.448 e smi. (articolo 31).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Carnicelli in data 12/06/2003 registrato a Maglie (Le) in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce in data [redacted] i nn. [redacted] Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. Il titolo si riferisce alla proprietà superficaria dell'immobile mentre, per il suolo rimane la proprietà al comune di Trepuzzi

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nato ad [redacted] (Le) il 20/06/1933 e [redacted] [redacted] ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni, proprietari dal 09/04/2002 al 12/06/2003 in forza di atto di assegnazione a firma di Notaio Fulvio Carnicelli in data [redacted] i nn. [redacted] registrato a Maglie (Le) in data [redacted] i nn. [redacted] trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce in data [redacted] Reg. Part. e [redacted] Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione n. 3069 per lavori di Costruzione di un complesso residenziale sociale - Zona PEEP "CATENA" intestata [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 06/06/1984- n. prot. 12891/83

Concessione di Costruzione n. 3069/bis per lavori di: Variante di prospetti - Costruzione di un complesso residenziale sociale - Zona PEEP "CATENA" intestata [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 27/06/1985- n. prot. 12891/83

Concessione per Esecuzione lavori edili - Pratica n. 3344/Bis per lavori di: Apportare una variante in corso d'opera (sdoppiamento del vano autoclave, per le tramezzature ed i prospetti) alla Concessione Edilizia n° 3069 del 6/6/1984 che prevede la costruzione di n° 16 appartamenti, come da progetto allegato. intestata [redacted] Concessione per Esecuzione lavori edili rilasciata in data 05/02/1987- n. prot. 13685/86.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata Esiste anche la Pratica n.3344 ma è stata superata dalla n. 3344/bis con quest'ultima che ha ottenuto il titolo rilasciato il 5/2/1987.

La distribuzione in pianta dell'appartamento, nello stato di fatto, è conforme alla pratica n. 3344/bis.

L'edificio di riferimento è la "Palazzina B".

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Trepuzzi (Lecce) Via G. Salvemini n.22. Composto da un appartamento al piano rialzato dell'edificio condominiale denominato condominio "Aurora". La distribuzione interna comprende: ingresso/pranzo/soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, antibagno, bagno, lavanderia, ripostiglio.

Posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 132.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Trepuzzi (C.F.: 00463680751) [redacted]

[redacted] Foglio 30 mappale 389 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totale: 123 m² escluse aree scoperte: 116 m², composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 224,40.

L'edificio è stato costruito nel anni 80.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: IVG Consorzio Stabile
Perito: Ing. DARIO PERRONE

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Generale vigente: in forza di delibera Deliberazione di C.C. n. 23 del 17.12.2004 l'immobile è identificato nella zona Zone P.E.E.P.
Norme tecniche ed indici: Zona P.E.E.P.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta piano terra	Sup. reale lorda	116,00	1,00	116,00
Balcone1	Sup. reale lorda	7,55	0,30	2,27
Balcone2	Sup. reale lorda	8,55	0,30	2,57
	Sup. reale lorda	132,10		120,83

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da normalizzare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Note: Da quanto riferito dalla proprietà l'impianto non risulta funzionante.

Accessori:

Descrizione **box singolo + cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo + cantina sito in Trepuzzi (Lecce) Via G. Salvemini n.22.

Composto da Box singolo e da una cantina ubicati al piano interrato. Sia al box che alla cantina si può accedere attraverso degli ingressi autonomi ubicati all'interno dell'edificio e collegati ai piani superiori dal vano scala condominiale. Posto al piano Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 27.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] Proprietà superficciaria 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Trepuzzi (C.F.: 00463680751) "da verificare" [redacted] foglio 30 mappale 389 subalterno 33, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 27 m², composto da vani 24 m², posto al piano S1, - rendita: Euro 44,62.

L'edificio è stato costruito nel anni 80.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,50 m.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Generale vigente: in forza di delibera Deliberazione di C.C. n. 23 del 17.12.2004 l'immobile è identificato nella zona Zone P.E.E.P.

Norme tecniche ed indici: Zona P.E.E.P.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta piano seminterrato	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	27,00		27,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: da normalizzare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: basculante e porta ad un'anta, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

Data l'originaria assegnazione e, in ragione di una maggiore commerciabilità, il c.t.u. ha ritenuto di non separare in lotti l'appartamento e il box.

Inoltre, dato che i beni saranno posti in vendita per il Diritto di Superficie, con successiva facoltà dell'aggiudicatario di procedere direttamente al riscatto e trasformazione in diritto di proprietà, sono stati indicati i costi derivanti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Trepuzzi (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di Lecce, Tecnici della zona.

8.3. Valutazione corpi**A. 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
Superficie coperta piano terra	116,00	€ 620,00	€ 71.920,00
Balcone1	2,27	€ 350,00	€ 792,75
Balcone2	2,57	€ 350,00	€ 897,75
	120,83		€ 73.610,50

- Valore corpo:

€ 73.610,50

- Valore accessori:

€ 0,00

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: IVG Consorzio Stabile
Perito: Ing. DARIO PERRONE

- Valore complessivo intero: € 73.610,50
 - Valore complessivo diritto e quota: € 73.610,50

B. box singolo + cantina

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
Superficie coperta piano seminterrato	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
- Valore corpo:			€ 12.150,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	132	€ 73.610,50	€ 73.610,50
B	box singolo + cantina	27	€ 12.150,00	€ 12.150,00
			€ 85.760,50	€ 85.760,50

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:

€ 12.864,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 900,00

Valore del riscatto del Diritto di superficie ed affrancazione vincoli convenzionali presso il comune di Trepuzzi:

€ 2.809,10

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:

€ 72.896,43

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:

€ 69.187,33

Relazione lotto 001 creata in data 07/04/2025
 Codice documento: E067-24-000204-001

il perito
 Ing. DARIO PERRONE

Giudice Dr. Antonio Barbeta
 Curatore/Custode: IVG Consorzio Stabile
 Perito: Ing. DARIO PERRONE