

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000097/22

**Giudice Dr. Dott. Giancarlo Maggiore**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Antonucci*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Giorgio Antonucci



**Beni in Collepasso (Lecce) Via Puccini n.100**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Collepasso (Lecce) Via Puccini n.100.

Composto da unità immobiliare posta al piano primo. Si accede alla suddetta unità immobiliare tramite scoperto comune e scala di collegamento di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare al piano primo è composta da 5 vani più accessori, rispettivamente da salone, cucina, tre camere da letto, servizio igienico e ripostiglio oltre scoperto posto sul prospetto laterale.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 7 mappale 931 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 170 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 486,76.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:*

Obbligo edilizio n.30454 del 03/10/1983 – a favore Comune di Collepasso – contro [redacted] -rispetto convenzionale urbanistico riferito all'ampliamento di un locale ad uso artigianale in Collepasso, distinto in catasto al foglio 7, particella 931.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) n. 3059 del 01.10.2015, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted]

[redacted] in data 29/09/2015

importo ipoteca: 131.812,00

importo capitale: 65.906,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento n.8627 del 29.03.2022, derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [redacted]

a firma di Ufficiale Giudiziario notificato in data 11/03/2022

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 state riscontrate le seguenti difformità: Realizzazione di porta di accesso nel vano scala con altre proprietà al piano terra.

Regolarizzabile mediante Ripristino dello stato dei luoghi

Spese Tecniche (stimate): € 500,00

Spese (stimate): € 500,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione veranda  
regolarizzabili mediante Procedura DOCFA  
Spese Tecniche (stimate): € 500,00  
Oneri (stimati): € 50,00  
Oneri totali: € 550,00

**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] in regime di comunione legale dei beni  
proprietario dal 29/06/2005 ad oggi in forza di compravendita a firma di Notaio  
[REDACTED] trascritto in data 01/07/2005 ai nn.18500

**6.2 Precedenti proprietari:**

Con dichiarazione di Nuova Costruzione n.2076 del 05/03/1987 viene censita nel N.C.E.U.  
di Collepasso al foglio 7 p.la 931 sub 2 in ditta [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario dal 05/03/1987 al 29/06/2005

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**CONCESSIONE EDILIZIA N.245 DEL 09.01.78 e successive varianti** per lavori di  
realizzazione di unità abitativa al piano primo intestata a [REDACTED]  
Concessione Edilizia rilasciata in data 09/01/1978- n. prot. 245

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Collepasso (Lecce) Via Puccini  
n.100.

Composto da unità immobiliare posta al piano primo. Si accede alla suddetta unità immobiliare  
tramite scoperto comune e scala di collegamento di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare al piano primo è composta da 5 vani più accessori, rispettivamente da salone,  
cucina, tre camere da letto, servizio igienico e ripostiglio oltre scoperto posto sul prospetto laterale.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 7 mappale 931 subalterno 2, categoria A/2, classe 2,  
superficie catastale 170 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 486,76.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera del settore urbanistico regionale n°1067 del  
21.01.1976 l'immobile è identificato nella zona B - EDILIZIA ESISTENTE E DI  
COMPLETAMENTO

Norme tecniche ed indici: - Indice di fabbricabilità: 5 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	140,58	1,00	140,58
Veranda	Sup. reale lorda	92,00	0,30	27,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>232,58</b>		<b>168,18</b>

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Giorgio Antonucci





La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Collepasso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di 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
Residenziale	140,58	€ 700,00	€ 98.406,00
Veranda	27,60	€ 700,00	€ 19.320,00
	<b>168,18</b>		<b>€ 117.726,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 117.726,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 117.726,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 117.726,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	232,58	€ 117.726,00	<b>€ 117.726,00</b>

## 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:	<b>€ 17.658,90</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.550,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

## 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:	<b>€ 100.067,10</b>
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:	<b>€ 98.517,10</b>



---

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Perito: Ing. Giorgio Antonucci

