
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

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

N. Gen. Rep. 000292/22

Giudice Dr. **GIANCARLO MAGGIORE**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3281
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3281
C.F. LPRMRC84M28D8620 - P.Iva 04387220751

con studio in Lequile (Lecce) via Michelangelo, 45

cellulare: 3805165013

email: marco.luperto@ingpec.eu

Beni in Galatone (Lecce) via Nicola Pasanisi, 35
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galatone (Lecce) via Nicola Pasanisi, 35 angolo via Lillo.

Composto da appartamento a piano terra, di un immobile costituito da un solo piano fuori terra, di vani sei più accessori così suddivisi: ingresso-soggiorno caratterizzato da una copertura con volta a stella, un tinello-cucina in parte caratterizzato da una copertura con volta a stella ed in parte caratterizzato da copertura piana, numero tre vani letto, numero due ripostigli, un disimpegno, numero due bagni ed un pozzo luce. Si accede al lastricato solare attraverso una scala in muratura direttamente da via Pasanisi dove è stato installato un impianto fotovoltaico da 4,8 kWp.

Si accede al suddetto appartamento direttamente da via Nicola Pasanisi n.37 che conduce al vano ingresso-soggiorno.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 309,90

Identificato al catasto fabbricati: [redacted] foglio 24 mappale 490 subalterno 6, categoria A/3^a), classe 2, superficie catastale 169 mq totale escluse aree scoperte: 167 mq, composto da 8,5 vani, posto al piano Terra, rendita: Euro 338,02.

[redacted]

•

[redacted]

[redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted]

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

importo ipoteca: € 128.250,00

importo capitale: € 85.500,00

ISCRIZIONE NN.24214/2229 del 06/08/2013 Ipoteca volontaria [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Lecce [REDACTED]

Gravante sugli immobili:

- Galatone fg. 24 part. 490 subalterno 6 per 1/1 [REDACTED]

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:*

A seguito di richiesta formale di accesso agli atti non è stato possibile rinvenire l'ultimo titolo edilizio (DIA 25/2011 prot.0015233 del 10/06/2011), pertanto la valutazione dello stato legittimo dell'immobile si è basata sull'ultimo titolo edilizio presente negli archivi comunali (Concessione per l'esecuzione delle opere n.46/88).

Pertanto confrontando la concessione sopra riportata con quanto rilevato sul posto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un corridoio nel pozzo luce di collegamento tra la veranda coperta autorizzata ed il vano pluriuso, tale corridoio dovrà essere demolito ripristinando lo stato autorizzato;
- trasformazione della porta-finestra in finestra nel vano cucina che affaccia su via Pasanisi, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato;
- demolizione del muro divisorio tra ingresso-soggiorno e dispensa realizzando un unico vano che potrà essere regolarizzata;
- chiusura della porta di collegamento tra il vano ingresso e il vano letto che potrà essere regolarizzata;
- chiusura della porta di collegamento tra i due vani letto che affacciano su via Lillo che potrà essere regolarizzata;
- chiusura della porta tra il vano cucina e il vano letto che affaccia su via Lillo che potrà essere regolarizzata;
- chiusura della porta tra il vano cucina e il vano letto che affaccia nello scoperto che potrà essere regolarizzato;
- trasformazione del vano cucina in vano letto con demolizione del bagno esistente, il tutto potrà essere regolarizzato;
- realizzazione di due porte per l'accesso dal corridoio ai vani letto che affacciano su via Lillo che potranno essere regolarizzate;
- chiusura della porta tra il garage/ripostiglio e il vano pluriuso che potrà essere regolarizzato;
- trasformazione e fusione del vano pluriuso in bagno che potrà essere regolarizzato;
- realizzazione di un piccolo bagno/lavanderia nella camera da letto che affaccia nello scoperto che potrà essere regolarizzato.

Si sono riscontrate delle lievi difformità sulle altezze interne dei vani dovute alla realizzazione di alcuni gradini interni che potranno essere regolarizzate.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche: € 3.500,00

Oneri e lavori: € 15.000,00

Oneri totali: € 18.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Trasformazione del vano letto che affaccia su via Pasanisi in ingresso-soggiorno;
- Fusione in un unico vano dei vani indicati in planimetria come "ingresso-tinello" e "pranzo", trasformandoli in cucina-soggiorno;
- Trasformazione della porta-finestra che affaccia su via Pasanisi del vano ingresso-tinello in finestra;
- Chiusura della porta di collegamento tra pranzo e letto;
- Chiusura della porta tra pranzo e cucina;
- Demolizione del vano wc all'interno della cucina;
- Realizzazione di una wc-lavanderia in corrispondenza del sottoscala con conseguente apertura di una porta;
- Chiusura della porta tra i due vani letto prospicienti via Lillo;
- Apertura nel disimpegno di due porte per l'accesso ai due vani letto;
- Chiusura della porta di collegamento tra letto e ripostiglio;
- Realizzazione di un corridoio nello scoperto;
- Apertura di una porta tra il nuovo corridoio ed il vano ripostiglio;
- Chiusura della porta tra il ripostiglio e il disimpegno;
- Fusione del disimpegno con il bagno trasformando l'intera superficie in bagno.

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale

Regolarizzabili mediante PREGEO E DOCFA

Spese tecniche ed oneri: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

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]

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Per L'Esecuzione di Opere n.46/88 del 21/03/1988 per "Una modifica del prospetto e cambio di destinazione d'uso ad un fabbricato in Galatone alla via N. Pasanisi angolo via D. Lillo" [REDACTED]

CILA prot.0030463 del 05/12/2013 per "Installazione di un impianto fotovoltaico da 4,80 kWp i cui moduli saranno poggiati sul lastricato solare dell'immobile proprietà del Sig. Enzo Venuti; l'energia prodotta sarà destinata ad autoconsumo" [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Galatone (Lecce) via Nicola Pasanisi, 35 angolo via Lillo.

Composto da appartamento a piano terra, di un immobile costituito da un solo piano fuori terra, di vani sei più accessori così suddivisi: ingresso-soggiorno caratterizzato da una copertura con volta a stella, un tinello-cucina in parte caratterizzato da una copertura con volta a stella ed in parte caratterizzato da copertura piana, numero tre vani letto, due ripostigli, un disimpegno, numero due bagni ed un pozzo luce. Si accede al lastricato solare attraverso una scala in muratura direttamente da via Pasanisi dove è installato un impianto fotovoltaico da 4,8 kWp.

Si accede al suddetto appartamento direttamente da via Nicola Pasanisi n.37 che conduce al vano ingresso-soggiorno.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 309,90

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED] foglio 24 mappale 490 subalterno 6 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 169 mq totale escluse aree scoperte: 167 mq, composto da 8,5 vani, posto al piano Terra, rendita: Euro 338,02

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera Giunta Regionale n.1586 del 22/02/1982 l'immobile è identificato nella zona B/1, nel Piano Urbanistico Generale ADOTTATO CON Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 26/04/2022 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici:

Il PRG vigente approvato con DGR n°1586 del 22/02/1982 tipizza il terreno in mappa come:
 ZONA B/1 -Edificate – con destinazione d’uso: Abitazioni, negozi, ecc. – Indice max di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq – altezza max mt.11 – numero max dei piani:3 + seminterrato – distacchi tra edifici mt.10 o mt.00 per case continue – distacchi tra confini mt.5,00 o mt.00 per case continue – rapporto di copertura: 65%.

Il PUG adottato con DCC n°15 del 26/04/2022 tipizza il terreno come:

Contesti urbani residenziali consolidati – B1

Riguarda i contesti consolidati della città che si è sviluppata nell’ultimo cinquantennio. Il PUG/S ridefinisce le perimetrazioni, prevede il completamento sulla base dell’edificio esistente dei lotti interclusi e delle aree residue ancora libere e prevede il suo consolidamento con interventi diretti. Il PUG/P definisce l’assetto viario, ove non ancora definito, le aree attrezzate collettive e le modalità di attuazione sulla base della disciplina della progressa strumentazione.

Modalità di interventi:

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova edificazione

Destinazioni d’uso:

- Funzioni residenziali: U1
- Funzioni commerciali: U2
- Funzioni terziarie: U3 e ad esclusione di attività inquinanti e rumorose
- Funzioni per attività U4 piccolo artigianato e ad esclusione di attività inquinanti e rumorose
- Funzioni turistiche: U5
- Dotazioni territoriali: U7

Indici e parametri urbanistici:

- Iff: 5,00 mc/mq;
- Sc: 65% del lotto;
- P: n.3 – n.4 compreso piano interrato o seminterrato
- H: mt 11,00;
- Sp: min 20% del lotto

Modalità di attuazione:

-Per le maglie definite da viabilità esistente e da reticolo stradale indicato dal PUG/P, la modalità di attuazione è quella degli interventi diretti con titoli abilitativi da rilasciare previa cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, ove non già cedute o acquisite e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ove non esistenti.

- applicazione dei principi di sostenibilità di cui alla legge regionale 10 giugno 2008, n.1 “norme per l’abitare sostenibile”

- nelle aree interessate dal pAI si applica la disciplina agli artt. 23.2/S e 23.3/S delle presenti norme.

CUC – Contesti urbani residenziali consolidati – completamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia – B1

Il PUG/P conferma i parametri e gli indici della pregressa strumentazione approvata, con aggiornamenti e precisazioni.

Sopraelevazione di edifici esistenti a piano terra e per sostituzione edilizia di singoli edifici

a) Per sopraelevazione e completamento di immobili esistenti alla data di adozione del PUG:

Strumento di Attuazione: interventi diretti

H: mt 11,00;

P: n. 3 - n. 4 compreso piano interrato o seminterrato;

Rapporto H/L(larghezza stradale): mt/mt 1,50;

SC: 70%

Distacchi minimo dal ciglio stradale: min 2,00 mt

Distacchi minimi dagli edifici:

- in assoluto: mt 10,00 o mt 0,00 per case continue;

Distacchi minimi dai confini: - in rapporto all’altezza dell’edificio più alto: anche in aderenza sul confine (spazi

interni: chiostrina o cortile come da R.E.C.)

- distacchi in assoluto: mt 5,00 o mt 0,00 per case continue;

- parcheggi interni: 1mq. ogni 10 mc. di costruzione o monetizzazione delle aree dovute;

b) Per sostituzione edilizia e per edifici su suoli tra costruzioni:

Strumento di Attuazione: interventi diretti

SC: 65%

H: non superiore a quella degli edifici preesistenti e comunque pari o inferiore a mt 11,00;

P: n. 3 - n. 4 compreso piano interrato o seminterrato;

Rapporto H/L(larghezza stradale): mt/mt 1,50

Distacchi dal ciglio stradale: 2,00 mt

Distacchi minimi dagli edifici:

- in assoluto: mt 10,00 o mt 0,00 per case continue;

Distacchi minimi dai confini: - in rapporto all’altezza dell’edificio più alto: anche in aderenza sul confine (spazi

interni: chiostrina o cortile come da R.E.C.)

Distacchi in assoluto: mt 5,00 o mt 0,00 per case continue;

Parcheggi interni: 1mq. ogni 10 mc. di costruzione;

SP: min 20% del lotto.

Nuove costruzioni di singoli edifici su aree libere

Strumento di Attuazione: interventi diretti

SC: 65%

H: non superiore a quella degli edifici preesistenti e comunque pari o inferiore a mt 11,00;

P: n. 3 - n. 4 compreso piano interrato o seminterrato;

Rapporto H/L(larghezza stradale): m/m 1,50

Distacchi dal ciglio stradale: minimo 3,00 mt

Distacchi minimi dagli edifici:

- in assoluto: mt 10,00 o mt 0,00 per case continue;

Distacchi minimi dai confini: - in rapporto all'altezza dell'edificio più alto: anche in aderenza sul confine (spazi interni: chiostrina o cortile come da R.E.C.)

Distacchi in assoluto: mt 5,00 o mt 0,00 per case continue;

Parcheggi interni: 1mq. ogni 10 mc. di costruzione;

SP: min 20% del lotto.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e s.m.i., L.n.10/77 e L.R. 6/79 e s.m.i.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	159,60	1,00	159,60
Scoperto	Sup. reale lorda	12,30	0,25	3,07
Lastricato	Sup. reale lorda	138,00	0,02	2,76
	Sup. reale lorda	309,90		165,43

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più 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 tengono 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 Galatone, 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	159,60	€ 650,00	€ 103.740,00
Scoperto	3,07	€ 650,00	€ 1.995,50
Lastricato	2,76	€ 650,00	€ 1.794,00
	165,43		€ 107.529,50

- Valore corpo:	€ 107.529,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 107.529,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 107.529,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	309,90	€ 107.529,50	€ 107.529,50

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:

€ 16.129,42

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 19.700,00

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:

€ 91.400,08

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:

€ 71.700,08

Relazione lotto 001 creata in data 24/04/2023
Codice documento: E067-22-000292-010

il perito
Ing. Marco LUPERTO