
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000490/17

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Custode Giudiziario

ELABORATO PERITALE
LOTTO_003

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R18 E506A - P.Iva 02870530751

con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13
telefono: 0832/ 28 83 69
cellulare: 328/48 69 844
fax: 0832/18 30 397
email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it



**Civile abitazione in Casarano (Lecce) - via Antonio Pacinotti (traversa di via
Extraurbana Palla) – Piano Terra**

LOTTO_003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Civile Abitazione** in Casarano (Lecce) via Antonio Pacinotti (traversa di via Extraurbana Palla) – piano terra (Cfr. coord. geografiche: 40.014038, 18.170300).

L'immobile, che ha affaccio diretto su via Antonio Pacinotti, è composto da quattro vani principali (soggiorno, cucina e n.2 camere da letto) + accessori (ingresso, disimpegno e bagno), oltre ad un piccolo porticato di ingresso antistante (Sup. coperta pari a circa 22,00 mq), una veranda retrostante (Sup. coperta pari a circa 55,00 mq) ed uno scoperto retrostante (Sup. pari a circa 45,00 mq).

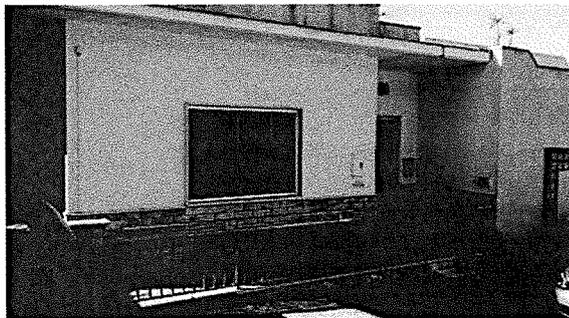
All'interno della veranda retrostante, si rileva la presenza di un piccolo WC e di un deposito "sottoscala".

La superficie coperta complessiva è pari a circa 184,00 mq, di cui circa 107,00 mq per la civile abitazione propriamente detta (esclusa la veranda retrostante).

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Casarano (LE): foglio 7, particella 871, categoria A/3, classe 3[^], Consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 122 (Totale escluse aree scoperte**: 107 m²), rendita € 284,05.

Coerenze: a nord con p.lle 868 e 867, a sud con p.lla 996, ad est con via A. Pacinotti e ad ovest con p.lla 350.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Trattasi di una civile abitazione monopiano, con accesso diretto da via A. Pacinotti (traversa di via Extraurbana Palla).

L'unità immobiliare, che si raggiunge dopo aver attraversato un piccolo porticato antistante, è costituita da un vano ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, n.2 camere da letto ed un bagno.

Si rileva anche l'esistenza di una veranda coperta nella parte retrostante, la quale risulta chiusa a mezzo di parete vetrata. All'interno della predetta veranda trovano anche ubicazione un piccolo WC ed un deposito "sottoscala".

In ultimo, l'unità immobiliare si completa con uno scoperto retrostante, la cui superficie è pari a circa 45,00 mq.

La superficie coperta complessiva risulta pari a circa 184,00 mq, di cui:

- Porticato di ingresso antistante: circa 22,00 mq;
- Civile abitazione: circa 107,00 mq;
- Veranda retrostante: circa 55,00 mq.

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie, negozi al dettaglio e spazi verdi attrezzati.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (Km): Aeroporto – Brindisi (97), Superstrada Lecce-Brindisi (53); ferrovia F.S. – Stazione di Lecce (48).

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Perito: Ing. Paolo De Masi



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: nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare n.26541 gen. e n.20266 part. del 08/08/2017,**

Trib. Lecce

del 14/07/2017.

Note:

Il gravame si riferisce a: fabbricato in Casarano (LE), distinto nel NCT al fg.7 p.lla 871.

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. *Strumento urbanistico vigente:*

Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con D.P.G.R. n.2470 del 16/12/2008.

Attualmente, l'unità immobiliare in esame ricade in "zona B2.11 – ambito R2.2", di cui si riportano, in sintesi, gli indici urbanistico-edilizi:

Destinazioni d'uso consentite: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione;

Indici:

1) – max 2 piani;

2) – indice di edificabilità "Ef": 0,085 mq/mq;

3) – percentuale di terreno permeabile: non inferiore al 60%.

Ogni ulteriore approfondimento è puntualmente riportato nelle allegate norme tecniche di attuazione

4.3.2. *Conformità urbanistico-edilizia:*

A seguito di un'attenta ricerca svolta presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che l'immobile in esame è stato edificato - a partire dall'anno 1976 - senza il rilascio di alcun titolo edilizio autorizzativo (cnnò in cui è stato acquistato il terreno di sedime dal - cfr atto di compravendita del 28/09/1976 per Notar rep.n.69589, registrato a Casarano al n.4492 del 04/10/1976).

Successivamente, con istanza prot.n.16097 del 23/10/1986, lo stesso

ha presentato "Domanda di sanatoria di cui alla legge 47/85", per una "superficie complessiva" pari a 91,84 mq ed una "volumetria totale" pari a 370 mc.

Da subito occorre evidenziare che la predetta "superficie complessiva" riguarda l'abitazione propriamente detta, con l'esclusione della veranda retrostante, la quale è stata successivamente coperta con pannelli "ondulit" coibenti e chiusa con parete vetrata in alluminio.

E' del tutto evidente che la "chiusura" della veranda retrostante non può trovare alcuna regolarizzazione urbanistico-edilizia, in quanto:

- è esclusa nell'ambito della suddetta pratica di condono;

- non rientra nell'ipotesi contemplata dall'art.36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di doppia conformità);

- non rispetta le condizioni minime di igiene, in quanto impedisce ai locali "cucina", "Bagno" e "Letto_01" di avere una illuminazione ed aereazione naturale.

Fatta questa premessa, si evidenzia che alla "Domanda di condono edilizio" è stato allegato il versamento della 1^ e 2^ rata dell'oblazione (di importo pari a € 551.080)

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Paolo De Masi



con la precisazione che l'importo complessivo dell'oblazione è pari a £ 765.300, e che quindi rimane ancora da versare l'ultima rata.

Pertanto, considerato che nei 120 giorni successivi all'atto di trasferimento dell'immobile, l'aggiudicatario può presentare "domanda in sanatoria" secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n.47 del 28 febbraio 1985, ne consegue che per la regolarizzazione edilizio-urbanistica devono essere sostenuti costi pari al saldo dell'oblazione (*rivalutata e comprensiva di interessi*) ed alle spese tecniche di compilazione della pratica edilizia.

A tali costi deve essere anche aggiunta la somma occorrente per lo smontaggio della copertura "ondulit" e della parete vetrata in alluminio, e successivo trasporto presso pubblica discarica,

il tutto per un importo complessivo pari a € 5.700,00, così come meglio specificato:

- smontaggio copertura "ondulit" e parete vetrata, compreso il trasporto presso pubblica discarica.....	€ 2.500,00
- saldo oblazione (<i>rivalutata e comprensiva di interessi</i>) + spese tecniche....	<u>€ 3.200,00</u>
TOTALE.....	€ 5.700,00

4.3.3. Conformità catastale:

Nessuna difformità, considerato che lo smontaggio della copertura "ondulit" e della parete vetrata, riporteranno l'immobile ad uno stato conforme alla situazione catastale già presente agli atti.

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

..... in virtù di "....."
 del 30.06.2004 Trib. Lecce (r.....)
 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le di Lecce –
 Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/07/2004 ai nn.20211/27208.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Domanda in sanatoria presentata in data 23/10/1986
, per una "Superficie complessiva" pari a 91,84 mq ed un
 "Volume totale" pari a 370,00 mc.
- Importo complessivo oblazione: £ 765.300;
- N° rate: 3;
- Importo versato in data 21/10/1986: £. 5510.080 (1^ e 2^ rata)

Descrizione Civile Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Civile Abitazione** in Casarano (Lecce) via Antonio Pacinotti (*traversa di via Extraurbana Palla*) – piano terra (Cfr. coord. geografiche: 40.014038, 18.170300).

L'unità immobiliare è composta da quattro vani principali (*soggiorno, cucina e n.2 camere da letto*) + accessori (*ingresso, disimpegno e bagno*), oltre ad un piccolo porticato di ingresso antistante (*Sup. pari a circa 22,00 mq*), una veranda retrostante (*Sup. pari a circa 55,00 mq*) ed uno scoperto retrostante (*Sup. pari a circa 45,00 mq*);

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
 Curatore/Custode:

Perito: Ing. Paolo De Masi



il tutto per una superficie coperta complessiva pari a circa 184,00 mq (di cui circa 107,00 mq per la civile abitazione propriamente detta).

Il fabbricato si presenta in uno stato conservativo sufficiente.

Identificata al catasto fabbricati del Comune di Casarano (LE): foglio 7, particella 871, categoria A/3, classe 3[^], Consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 122 (Totale escluse aree scoperte**: 107 m²), rendita € 284,05.

Coerenze: a nord con p.lle 868 e 867, a sud con p.lla 996, ad est con via A. Pacinotti e ad ovest con p.lla 350.

Note:

L'altezza interna di interpiano è pari a circa 3,30 mt.

Consistenza immobiliare:

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI

Criteria di misurazione:

a) Vani principali ed accessori diretti

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime sono da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione od altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio del l'unità principale si misura: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25,00 mq;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25,00 mq.

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: . . .

Perito: Ing. Paolo De Masi



c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale:				
<i>Piano terra:</i>	Sup. reale lorda			
<i>abitazione</i>	“	107,00	1,00	107,00
<i>Porticato antistante</i>	“	22,00	0,30	6,60
<i>Veranda scoperta</i>	“	25,00	0,30	7,50
<i>Scoperto retrostante</i>	“	30,00	0,10	3,00
		45,00	0,10	4,50
Superficie omogeneizzata:				128,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: *materiale:* struttura portante in muratura, *condizioni:* buone.

Solai: *tipologia:* piana, a solaio in latero-cemento, *condizioni:* buone.

Scala esterna: *tipologia:* in metallo a due rampe, *condizioni:* sufficienti.

Componenti Edilizie e costruttive:

Infissi esterni: *tipologia:* ante a battente, *materiale:* alluminio, *protezione:* tapparella avvolgibile in plastica; *condizioni:* buone.

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

Pareti esterne: *materiale:* muratura locale, *rivestimento:* intonaco civile, *condizioni:* buone.

Pavimentazione area

solare: *materiale:* lastre in pietra di “Cursi”, *condizioni:* buone.

Pavimentazione interna: *tipologia:* piastrelle con scaglie di marmo, *condizioni:* buone.

Pavimentazione esterna

(portico antistante e

veranda retrostante):

tipologia: piastrelle in ceramica, *condizioni:* buone.

Rivestimento servizi

interni:

ubicazione: Servizio igienico, *materiale:* pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; *condizioni:* buone.

Portone di ingresso

abitazione:

tipologia: anta doppia a battente, *materiale:* alluminio e vetro, *condizioni:* buone.

Caratteristiche impianti:

TV:

tipologia: terrestre/satellitare, *condizioni:* sufficienti; *conformità:* n.v.

Antifurto:

assente.

Condizionamento:

assente.

Gas cittadino:

assente.

Diffusione:

assente.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, *tensione:* 220 V, *condizioni:* sufficienti, *conformità:* n.v.

Fotovoltaico:

assente.

Fognatura:

non ispezionabile.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, *alimentazione:* n.v., *conformità:* n.v.

Termico:

tipologia: con caldaia a pellet - termoautonomo, *diffusori:* radiatori in ghisa, *condizioni:* buone, *conformità:* n.v.

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

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Paolo De Masi



Per la stima è stato adottato il metodo **sintetico-comparativo** perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione di mercato locale.

8.2. Fonti di informazione

Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio alla voce:

Provincia di Lecce – semestre 1/2017 – Comune di Casarano – Fascia/zona: *semicentrale/espansione semicentrale dell'abitato, fino alla ferrovia a sud ed alla circonvallazione a nord*; microzona: 0, che per una destinazione "Residenziale" caratterizzati da uno stato conservativo normale, definisce i seguenti valori di mercato per superficie lorda:

- ville e villini:

€ 730,00/mq (min) - € 950,00/mq (max);

Tali valori hanno ritrovato riscontro, a seguito di indagine esperita presso agenzie immobiliari locali, ovvero osservatori del mercato locali.

8.3. Valutazione corpi

A: Civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
A) Abitazione	128,60	800,00	102.880,00
- Valore corpo			€ 102.880,00
- Valore complessivo intero			€ 102.880,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 102.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie omogeneizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	128,60	€ 102.880,00	€ 102.880,00
			Totale:	€ 102.880,00

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:

€ - 15.432,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia (calcolate sul valore di diritto e quota).

€ - 5.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

n.v.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ n.v.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova:

€ 81.748,00

Arrotondato a: € 81.750,00

Relazione lotto 003 creata in data 29/01/2018
Codice documento: E067-17-000490-003

il perito
Ing. Paolo De Masi

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Paolo De Masi

