
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **000364/2024**

Giudice Dott.ssa **Maria Gabriella Perrone**

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. 207/2024
C.F. CRTGNN48C04E506I- P.Iva 01166740751*

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

telefono: 0832 316055

cellulare: 339 4850872

Pec: giovanni.carata@geopec.it

email: giovanni.carata@libero.it

Beni in San Cesario di Lecce (Lecce) Via Liguria n° 10
Abitazione Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Cesario di Lecce (Lecce) alla Via Liguria n°10

L'immobile, si sviluppa su due livelli, piano terra e interrato comunicante tra loro tramite una scala interna, è accessibile dalla pubblica via previo passaggio zona coperta condominiale e si compone di ingresso, cucina, camera da letto e bagno a piano terra, nel vano ingresso insiste una scala che conduce ad un ampio vano deposito e lavanderia posto nel seminterrato.

L'abitazione ha una superficie lorda complessiva di circa mq **126,90** Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 1380 subalterno 35, Catg. A/3 cl. 3, vani 4 Rendita Catastale € 204,52, piano S1-T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

3. STATO DI POSSESSO:

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 13/04/2016 Registro Generale n. 10700 Particolare n. 1358, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di contro derivante da Atto notarile per del 08/04/2016 Rep. Gen. n. come prima debitrice ipotecaria, successivamente volturato.. Capitale € 86.000,00 Capitale + interessi € 172.000,00 Durata 30 anni

4.2.2. *Trascrizione:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di

a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 31/10/2024, trascritto a Lecce in data 23/12/2024 Registro Generale n 46456 , Registro Particolare n 38703.

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non Sono state riscontrate difformità urbanistico - edilizie

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non è stata riscontrata nessuna difformità catastale

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00

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: € 3.508,99

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

_____ proprietaria per la quota 1/1.
Atto di provenienza: COMPRAVENDITA risultante da atto in data 06/06/2024, a firma
di Notaio _____, reg. Lecce il 10/06/2024 al n. 13649 serie 1T e trascritto a
Lecce il 11/06/2024 ai n.gen.21949 part. 18343, l'immobile censito nel N.C.E.U. foglio 5
mappale 1380 subalterno 35 ,Catg.A/3 cl. 3,vani 4,4 Rendita Catastale € 204,52, piano S1-T.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire n.29 del 17/11/2003 per la realizzazione di un fabbricato per civile
abitazioni intestata alla ditta Pati Costruzioni S.A.S., **Variante in corso d'opera n.14**
rilasciata in data 09/03/2006 e successivo **Permesso di costruire n.03/2016 del 07/01/2016**
per cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione
Autorizzazione di agibilità Prot.127S rilasciata in data 27/02/2007

Descrizione **civile abitazione** di cui al punto **A**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in San Cesario di
Lecce (Lecce) alla Via Liguria n°10
L'immobile, si sviluppa su due livelli, piano terra e interrato comunicante tra loro tramite
una scala interna, è accessibile dalla pubblica via previo passaggio zona coperta
condominiale e si compone di ingresso,cucina,camera da letto e bagno, nel vano ingresso
insiste una scala che conduce ad un ampio vano deposito e lavanderia posto nel
seminterrato.
L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126,90**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 1380 subalterno 35,Catg.A/3 cl. 3,vani
4 Rendita Catastale € 204,52, piano S1-T.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Urbanistico Generale vigente è stato approvato definitivamente con delibera del Commissario ad
acta n:05 del 14/06/2019. L'immobile è identificato nella zona CU2 – Contesto urbano consolidato poroso.

Zona CU2:

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento igienico ed edilizio;
- Ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- Nuova costruzione ed ampliamento;

Con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 3,50 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,60 mq/mq
- Altezza massima H Max = 10,00 m
- Numero dei piani fuori terra NP = 2 + piano terra
- Arretramento filo stradale: secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C. da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento.

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	17,50	1,00	17,50
Cucina	Sup. reale lorda	19,80	1,00	19,80
Letto	Sup. reale lorda	12,30	1,00	12,30
Bagno	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30
Deposito piano interrato	Sup. reale lorda	62,20	0,60	37,30
Lavanderia-Bagno piano interrato	Sup. reale lorda	10,80	0,60	6,50
		126,90		97,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

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

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta, materiale: ferro;
 condizioni: Buone.
 Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio e vetro;
 condizioni: buone.
 Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno;
 condizioni: buone.
 Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni:
 buone.
 Pavim. Esterna: materiale:
 condizioni:
 Pavim. Interna: materiale: pavimentazione in gres;
 condizioni: buone.
 Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: ceramica;
 condizioni: buone
 Portone di ingresso: tipologia: anta a battente blindato;
 condizioni: buone
 Impianti:
 Citofonico: tipologia: audio.
 Elettrico: tipologia: sottotraccia
 Fognatura: recapito: rete cittadina.
 Idrico: recapito: rete cittadina.
 Termico: autonomo a gas . non funzionante

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 San Cesario di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zona.

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

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
Ingresso	17,50	€ 1.000,00	€ 17.500,00
Cucina	19,80	€ 1.000,00	€ 19.800,00
Letto	12,30	€ 1.000,00	€ 12.300,00
Bagno	4,30	€ 1.000,00	€ 4.300,00
Deposito Piano Interrato	37,30	€ 1.000,00	€ 37.300,00
Lavanderia – Bagno Piano Interrato	6,50	€ 1.000,00	€ 6.500,00
	97,70		€ 97.700,00

- Valore corpo:	€ 97.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 97.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 97.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	126,90	€ 97.700,00	€ 97.700,00

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:

€ 14.669,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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 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:

€ 83.031,00

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:

€ 83.031,00

Il Perito

Geometra Giovanni Carata