

PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una abitazione civile in fabbricato a piano terra di vecchia costruzione sito alla via Casciaro civ. 57. Il fabbricato nel suo complesso ospita, sempre al piano terra altra abitazione, con ingresso comune condiviso (categ. Catastale A4). L'immobile è dotato di ampio giardino retrostante con accesso carrabile di servizio su Via C. De Marco e di lastricato solare esclusivo, accessibile dalla scala comune.

L'immobile risulta così catastalmente contraddistinto:

- **NCEU Comune di LECCE Fg. 196 P.IIa 419 sub. 4 (abitazione con giardino)**

- **LOTTO UNICO**

Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Civile abitazione sita alla via Giuseppe Casciaro 57 in **Lecce (LE)**

Alla data del **sopralluogo del 17.12.2025**, svoltosi alla presenza del professionista delegato dott. avv. Alessandra Melica, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. In tale occasione si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del bene. Risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati,

Bene in LECCE (LE)
Civile abitazione con giardino esclusivo alla Via G. Casciaro 57
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di **1000/1000** di piena proprietà di **civile abitazione sita alla Via G. Casciaro n° 57, facente parte di fabbricato di vecchia costruzione, con ingresso comune con altra unità abitativa.**

Più precisamente le quote di proprietà sono così suddivise:

1/2 di piena proprietà si appartiene a

1/2 di piena proprietà si appartiene a

l'immobile. Coniugati in regime di separazione dei beni.

NCEU Fg 196 P.IIIa 419 sub. 4 – così costituito:

- trattasi di ampia abitazione, accessibile da Via Casciaro attraverso ingresso comune con altro subalterno; si compone di vano soggiorno, vano multiuso, nel quale è stato realizzato un soppalco in legno, camera da pranzo/tinello, cucina abitabile con pozzo luce, bagno, due camere da letto, di cui una dotata di piccolo servizio igienico autonomo, disimpegno che conduce alla parte posteriore del lotto dove si trova un ampio giardino di pertinenza esclusiva, con accesso pedonale e carrabile da Via Carlo De Marco.

L'immobile è inoltre dotato di lastricato solare di proprietà esclusiva, accessibile da scala comune presente nel disimpegno comune d'ingresso. Catastalmente è classato come A4 (*abitazione di tipo popolare*).

L'abitazione si presenta in sufficienti condizioni di conservazione; mancano alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

Regolarmente allacciato alle utenze gas, luce, AQP delle pubbliche reti.

L'altezza interna dei vani è variabile: le prime due stanze soggiorno e multiuso sono a volta e hanno altezza al colmo di circa 5.30 ml. Per il resto trattasi di copertura a solaio piano con altezza pari a circa ml 3.00.

Confina a sud est con via C. De Marco, a nord ovest con Via Casciaro e lungo i lati con altre proprietà.

L'unità immobiliare si estende per circa 220 mq di **superficie lorda commerciale**, comprensiva delle pertinenze.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Bene intestato come segue:

Quota di piena proprietà di 1/2

ciascuno, coniugati in regime di separazione dei beni.

NCEU LECCE Fg 196 P.IIIa 419 sub. 4, Cat. A4, Piano Terra, Cl. 3 Vani 7.5 Rendita catastale € 658,48

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferia nord di Lecce, con caratteristiche normali, a traffico normale e con parcheggi sufficienti.

Trattasi di zona prevalentemente residenziale, con servizi.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone limitrofe: zone limitrofe quasi esclusivamente residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (17.12.2025) l'immobile risulta occupato dai
ecutati e dal loro nucleo familiare.

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-trascrizioni altre: **Nessuno**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 13.01.2011, repertorio n°
ritto presso C.R.R.II. di Lecce il 19.01.2011 rep. gen. 218; a favore di Bancapulia spa per quota capitale € 160.000,00 oltre interessi e spese
per una somma complessiva di € 288.000,00; contro

Diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno.

Ipoteca della riscossione con avviso di addebito esecutivo atto di Ag. delle Entrate del
17.06.2019 rep. 2, presso C.R.R.II. di Lecce il 18.06.2019 n°
e n° part a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione per la somma complessiva
di € 188.247,98 e di separazione dei
beni.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 30.09.2025 rep. 5110 Uff. Giudiz. Corte Appello di
Lecce, trascritto ai nn° 25 a favore di
contro i
na
proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. Proveniente da atto di precetto di pagamento
del 17.07.2025 di quote insolute e non pagate per € 133.629,47 e aggravio di spese e
ulteriori interessi di mora.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Da ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce l'immobile risulta
realizzato conformemente agli atti tecnico-amministrativi edilizi ivi presenti. Pratica
Edilizia n° **215/2009 del 10.07.2009**.

Trattasi di Concessione Edilizia in Sanatoria per la realizzazione di ampliamento di civile
abitazione alla Via Casciaro, rilasciata ai precedenti proprietari del bene.

L'immobile originariamente è stato realizzato in data anteriore al 1967, con regolare
licenza edilizia n°01927 del 25.03.1957 e licenza edilizia 15570 del 20.06.1958 e in parte
abusivamente.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Lecce (Piano Regolatore Generale) con
approvazione definitiva n° D.G.R. 3919 del 01.08.1989 e successive modificazioni e
rettifiche, l'immobile, ricade in **Zona Omogene B Residenziali Urbane**.

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta conformemente accatastato, infatti agli atti dell'Ag. del Territorio risulta il modello planimetrico dell'accatastamento datato 04.01.2011.

Risulta nella planimetria una lieve difformità relativa allo spazio comune di ingresso al fabbricato.

La visura catastale storica è coerente.

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 e debito scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

L'immobile risulta di proprietà di _____ 24.07.1967
 _____ Lecce il 1.05.1971 per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, a loro pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **atto pubblico notarile** _____ del _____ repertorio _____ trascritto presso C.R.R. di Lecce il 19.01.2011 reg. ger _____ e reg part _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà di bene personale.

Precedenti proprietari:

- L'immobile giunge ai precedenti proprietari _____ 40/120 _____ per quota di 40/120 di piena proprietà di cui all'immobile Comune di Lecce reg. 196 P.III 419 quale ente urbano, su cui è stato successivamente edificato l'immobile per denuncia di successione in morte di _____

Descrizione fabbricato di cui al punto A**7. Quota di 1000/1000 di piena proprietà di civile abitazione sita alla Via G. Casciaro n° 57, facente parte di fabbricato di vecchia costruzione, con ingresso comune con altra unità abitativa.**

NCEU Fg 196 P.III 419 sub. 4 – così costituito:

- trattasi di ampia abitazione, accessibile da Via Casciaro attraverso ingresso comune con altro subalterno; si compone di vano soggiorno, vano multiuso, camera da pranzo/tinello, cucina abitabile con pozzo luce, bagno, due camere da letto, di cui una dotata di piccolo servizio igienico autonomo, disimpegno che conduce alla parte posteriore del lotto dove si trova un ampio giardino di pertinenza esclusiva, con accesso pedonale e carrabile da Via Carlo De Marco.

L'immobile è inoltre dotato di lastricato solare di proprietà esclusiva, accessibile da scala comune presente nel disimpegno comune d'ingresso. Catastalmente è classato come A4 (*abitazione di tipo popolare*).

L'abitazione si presenta in sufficienti condizioni di conservazione; mancano alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

Regolarmente allacciato alle utenze gas, luce, AQP delle pubbliche reti.

L'altezza interna dei vani è variabile: le prime due stanze soggiorno e multiuso sono a volta e hanno altezza al colmo di circa 5.30 ml. Per il resto trattasi di copertura a solaio piano con altezza pari a circa ml 3.00.

L'unità immobiliare si estende per circa 220 mq di **superficie lorda commerciale**.

Destinazione urbanistica dallo strumento vigente:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Lecce (Piano Regolatore Generale) con approvazione definitiva n° D.G.R. 3919 del 01.08.1989 e successive modificazioni e rettifiche, l'immobile, ricade in **Zona Omogene B Residenziali Urbane**.

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Fondazioni: materiale: muratura; condizioni: buone

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio piano in c.a.; condizioni: sufficienti; volte; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: infissi in alluminio/legno; condizioni sufficienti.

Infissi interni: in legno tamburato/massello; condizioni sufficienti.

Pav. Interna: Pavimento in ceramica; condizioni sufficienti.

Impianti: tutti gli impianti sono in sufficienti condizioni di conservazione; risultano regolarmente allacciati alle pubbliche reti di fornitura ACQ, energia elettrica di rete pubblica.

Tabella superfici ragguagliate

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Civile abitazione	165	165 mq	1,00	165,00
Giardino pertinenza esclusiva	125	37,50 mq	0,30	37,50
Lastricato solare	165	16,50 mq	0,10	16,50
Sup. reale lorda commerciale				219,00

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

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di conservazione si procede con il metodo della stima sintetica per comparazione:

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce; tecnici locali e agenzie immobiliari di Lecce, OMI

8.3 Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore del corpo è effettuato in base alle superfici lorde ragguagliate.

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
Civile abitazione con giardino e lastricato solare	219,00	€ 700,00	€ 153.300,00
<i>Stima comparativa per superficie commerciale:</i>			Peso ponderale: 1
- Valore complessivo intero:			€ 153.300,00

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore intero (1/1 piena proprietà)
A	Civile abitazione con giardino e lastricato solare	219,00	€ 153.300,00	€153.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

a sottrarre:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 22.995,00

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 della quota di piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 130.305,00

Che si arrotonda a

130.000,00 €

Relazione lotto Unico - creata in data 28.01.2026
Codice documento: E067-25-000286-00 UNICO



Il perito
Arch. Paola DE DONNO

Firmato digitalmente da:
De Donno Paola

Firmato il 28/01/2026 10:40

Seriale Certificato: 5314642

Valido dal 30/12/2025 al 30/12/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA