

---

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

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000153/18

Giudice Dr. Sergio Memmo

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Davide Rizzo*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1200*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. RZZD7D71E25E506Q - P.Iva 01665000681*

*con studio in Cavallino (Lecce) via A. De Gasperi 51*  
*telefono: 0832521500*  
*cellulare: 3297280616*  
*fax: 0832521500*  
*email: davide.rizzo@archiworldpec.it*

---

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





Iscrizione ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted], a firma di Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Milano in data 15/07/2011 ai nn. 7238 iscritto a Lecce in data 06/08/2012 ai nn. Gen. 26521 - Part. 2237. L'ipoteca è stata iscritta sull'intera proprietà della [redacted] costituita da più unità immobiliari in Ugento alla via Monsignor De Razza, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 251 sub. 1, C/3 di mq 210 al piano terra, particella 251 sub.2, A/2 di 8 vani al piano 1, particella 251 sub.3, C/3 di mq 528 al piano S1 e al Catasto Terreni al foglio 49 particella 279 piano terra di are 0,20 e particella 283 piano terra di are 2,55.

Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [redacted], contro [redacted] a firma di Notaio [redacted] da Gallipoli in data 14/06/2007 ai nn. 69826 iscritto a Lecce in data 15/06/2007 ai nn. Gen. 25829, Part. 5341, importo ipoteca: € 79.050,00, importo capitale: € 52.700,00. L'ipoteca riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Ugento alla via Monsignor De Razza, distinta al Catasto Fabbricati, al foglio 49 particella 251 sub. 2 e sub 6 e 9 graffate, A/2 di vani 8 al piano primo.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare contro [redacted] firma di Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Lecce in data 09/02/2018 ai nn. 510 trascritto a Lecce in data 05/04/2018 ai nn. Gen. 12373 - Part. 9891 - Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Ugento alla via Monsignor De Razza, distinta al Catasto Fabbricati, al foglio 49 particella 251 sub. 2 e sub 6 e 9 graffate, A/2 di vani 8 al piano primo.

#### 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: Lievi difformità nella distribuzione interna, nella realizzazione di un terzo bagno e la realizzazione di una veranda coperta con struttura precaria non sanabile perchè non conforme al regolamento igienico-edilizio ma di facile rimozione.

Regolarizzabili mediante Pratica edilizia CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata); Le lievi distribuzioni interne e la rimozione della copertura precaria facilmente amovibile sono regolarizzabili con Pratica CILA da presentare al Comune di Ugento a cura di tecnico abilitato che ne asseveri i lavori.

Redazione Pratica Edilizia di CILA: € 1.000,00

Rimozione e smaltimento copertura precaria veranda: € 800,00

Oneri totali: € 1.800,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lievi difformità per diversa distribuzione interna e realizzazione di un bagno in più.

Regolarizzabili mediante Aggiornamento planimetria catastale DOCFA Sarà necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale a cura di un tecnico abilitato che riporti le lievi difformità rilevate e il bagno non riportato. Esiste veranda non accatastata coperta con struttura precaria non sanabile ma facilmente amovibile.

Pratica di aggiornamento planimetrico DOCFA: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

### 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

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. Davide Rizzo



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

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

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ██████████ in data 16/11/1979 ai nn. Rep. 73406/6134 registrato a Casarano in data 29/11/1979 ai nn. 5749 trascritto a Lecce in data 29/11/1979 ai nn. Part. 28093 Gen.32235. L'atto di compravendita riguarda l'acquisto del terreno sul quale è stato costruito l'immobile pignorato.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione Edilizia 108/78** per lavori di Costruzione di un locale adibito a laboratorio industriale al piano scantinato, un locale a piano rialzato e casa di abitazione al primo piano per il custode intestata a ██████████. Concessione Edilizia presentata in data 26/08/1978- n. prot. 5794 rilasciata in data 27/09/1978 - n. prot. 108/78.

I lavori relativi alla Pratica Edilizia 3058/78 hanno subito variante legittimata da successiva Concessione Edilizia in Sanatoria 280/96.

**P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria n°280/96** per lavori di Concessione in sanatoria per opere eseguite in difformità alla Concessione edilizia n°108 del 29/09/1978 intestata a ██████████. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 05/09/1985 - n. prot. 3293/3 rilasciata in data 11/01/1996 - n. prot. 280. L'agibilità è stata rilasciata in data 11/01/1996 - n. prot. 48/3.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ugento (Lecce) via Monsignor De Razza, 236.

Composto da Ingresso, 4 camere da letto di cui 2 matrimoniali, una singola e una doppia, 3 bagni di cui uno a servizio della camera singola e uno a servizio di una camera matrimoniale. L'appartamento ha tripla esposizione con veranda parzialmente coperta al piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala a rampa unica da scoperto al piano terra comune ad altri subalterni della stessa proprietà. L'immobile è fornito di pannelli solari termici, impianto d'aria condizionata, stufa a pellet e camino a legna e risulta nel complesso in buono stato di conservazione. Esiste impianto di riscaldamento centralizzato a servizio delle tre unità immobiliari costruite sullo stesso appezzamento di terreno, attualmente dismesso.

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 244.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 49 mappale 251 subalterno 2, 6 e 9 graff., categoria A/2, classe 1, superficie catastale 210, composto da vani 8 vani, posto al piano 1, - rendita: 495,8.

Coerenze: Nord-Est Particella 251 altri subalterni stessa ditta - SudEst Strada - SudOvest particella 308,229 altre ditte - NordOvest Particella 283 altra ditta.

Note: La particella 251 sub 2 è graffata ai subalterni graffati, n°6 corrispondente alla scala di accesso all'appartamento e il n°9 corrispondente alla veranda parzialmente coperta al primo piano. L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 236 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90 mt.

La signora ██████████ risulta coniugata ill ██████████ in regime di comunione dei beni. Dagli accertamenti anagrafici eseguiti risulta che con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Ugento ██████████ di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n.11 parte 2 serie C anno 2016 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n.17 parte 2 serie C anno 2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contro iscritto.

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. Davide Rizzo



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	188,00	1,00	188,00
Veranda Coperta	Sup. reale lorda	30,00	0,30	9,00
Veranda Scoperta	Sup. reale lorda	26,00	0,20	5,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>244,00</b>		<b>202,20</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. e rivestimento in granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno1, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno2, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno3, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

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

Il metodo utilizzato per la valutazione del bene è quello della "Stima sintetico-comparativa" derivante da un'attenta analisi di mercato per immobili similari per vetustà, destinazione d'uso, ubicazione e consistenza.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce-Brindisi.

**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:

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. Davide Rizzo



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	188,00	€ 650,00	€ 122.200,00
Veranda Coperta	9,00	€ 650,00	€ 5.850,00
Veranda Scoperta	5,20	€ 650,00	€ 3.380,00
	<b>202,20</b>		<b>€ 131.430,00</b>

- Valore corpo:	€ 131.430,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 131.430,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 131.430,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	244	€ 131.430,00	€ 131.430,00

**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:

€ 19.714,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.600,00

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:

€ 111.715,50

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:

€ 109.115,50

Relazione lotto 001 creata in data 02/01/2019  
Codice documento: E067-18-000153-001

il perito  
Arch. Davide Rizzo

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. Davide Rizzo

