

**TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Gen. 111/2022

Contro

**GIUDICE Dr.ssa Anna Rita PASCA**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Tecnico Incaricato: Arch. LUIGI CHIRIACO'**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lecce al N. 792

C.F. CHR LGU 64°01 D862P

Con Studio in Cutrofiano via E. Filiberto n.41

Tel. 0836541153 368928572

Pec: [architettoluigichiriaco@archiworldpec.it](mailto:architettoluigichiriaco@archiworldpec.it)



**Beni in Lecce via Evangelista Menga n. 35  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato ad abitazione al piano terra, sito in Lecce, via Evangelista Menga n

Nello specifico trattasi di:

- A PIANO TERRA abitazione con accesso indipendente da via Evangelista Menga su una superficie coperta di circa mq. 106,50 oltre scoperto di pertinenza.
- Conc. In Sanatoria n. 12878/86 del 22.01.1999

Identificazione nel Catasto Fabbricati in capo a

- foglio 226 mappale 159 **subalterno 1**, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, piano terra, rendita € 278,89.

*Trattasi di abitazione a piano terra.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi adeguati.  
Servizi della zona: commerciali di vicinato.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: miste

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo l'appartamento era libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Altre limitazioni d'uso:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, presentazione n. 6 del 03/05/2022 Reg. Gen. 15871 Reg. Part. 12349, nascente da pignoramento immobiliare Rep. 176/2022 del 07/03/2022, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

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

4.2.1. Atto Amministrativo Esattoriale - Ipoteca  
Presentazione n. 50 del 03/06/2005 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per € 47.096,26 – Reg. Gen. 22802 Reg. Part. 3550.

Atto Amministrativo Esattoriale - Ipoteca  
Presentazione n. 65 del 18/07/2007 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_



per € 478.733,42 – Reg. Gen. 30655 Reg. Part. 6373.

Restrizione di Beni

Presentazione n. 8 del 28/07/2021 a favore di [redacted] contro [redacted]  
per € 18.357,00 – Reg. Gen. 26744 Reg. Part. 2965.

Atto Amministrativo – Ipoteca

Presentazione n. 46 del 22/07/2011 a favore di [redacted] contro [redacted]  
per € 265.757,46 – Reg. Gen. 26770 Reg. Part. 4528.

Restrizione di Beni

Presentazione n. 9 del 28/07/2021 a favore di [redacted] contro [redacted]  
per € 18.357,00 – Reg. Gen. 26745 Reg. Part. 2966.

Ipoteca Legale

Presentazione n. 52 del 07/05/2015 a favore di [redacted] contro [redacted]  
per € 647.870,08 – Reg. Gen. 12968 Reg. Part. 1302.

Restrizione di Beni

Presentazione n. 7 del 28/07/2021 a favore di [redacted] contro [redacted]  
per € 18.357,00 – Reg. Gen. 26743 Reg. Part. 2964.

Pignoramento

Presentazione n. 6 del 03/05/2022 a favore di [redacted] contro [redacted] – Reg. Gen. 15871 Reg. Part. 12349.

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dai sopralluoghi e documentazione in possesso sono state riscontrate difformità urbanistiche.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La rappresentazione planimetrica catastale è difforme rispetto alla consistenza reale attuale.

## 5. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] – c.f. [redacted] acquisto derivante da atto di donazione per Nota Notariale Italiana del 31/01/2006 Rep. 5900 Racc. 3704 registrato a Lecce il 28/02/2006 Reg. Gen. 7096 Reg. Part. 5177, con il quale [redacted] aveva tale immobile in donazione da [redacted] a sua volta proprietario in forza di atto di acquisto del 2004 contro la sig.ra [redacted] a sua volta proprietaria dal 1999.



## Descrizione abitazione

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione a piano terra in Lecce, via Evangelista Menga 1. Detto immobile è stato autorizzato con Concessione in Sanatoria n. 12878/86 del 22/01/1999, rilasciata dal Comune di Lecce all'€

E' disposto a piano terra per una superficie coperta totale di mq. 106,50 circa con scoperto di pertinenza di mq. 5,00, suddiviso in due distinte unità residenziali di circa mq. 59,50 e mq. 49,00, sebbene in catasto è riportata così come nei grafici allegati alla concessione in sanatoria e cioè indicante l'unità immobiliare con veranda coperta di pertinenza.

Tale immobile ad oggi si presenta così come indicato nel grafico allegato alla presente, in particolare:

- la porzione di fabbricato sul retro ad uso veranda coperta risulta ad oggi suddivisa in vari ambienti e resa indipendente dalla originaria porzione abitativa attraverso la realizzazione di un corridoio ricavato dal restringimento del soggiorno e cucina, tale corridoio consente il collegamento tra il vano scala comune ed il retro dell'abitazione suddivisa in 3 camere da letto, cucina e bagno (porzione colorata in verde);
- la parte antistante la strada originariamente con veranda coperta di pertinenza trovasi oggi sprovvista e con solo un pozzo luce quale spazio di ventilazione ed aerazione per gli ambienti.

Tali opere abusive quindi consistono nel cambio di destinazione d'uso da veranda a locali abitativi (si confronti la planimetria catastale ufficiale e planimetria elaborata sulla scorta delle effettive risultanze presenti in loco, in cui gli abusi sono colorati in verde) per i quali non può essere chiesto l'accertamento di conformità e quindi da demolirsi per una superficie coperta di mq. 35 circa.

Per tale ripristino si prevede la demolizione e smaltimento di circa 60 mq. di tramezzatura in tufo che valutati gli attuali costi di mercato ammonta ad una spesa di circa (60 mq x €/25 mq) = 1.500 oltre oneri per deposito di pratica tecnica (cila) per un totale costo pari a € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Tale abitazione è intonacata con intonaco del tipo tradizionale, la pavimentazione è costituita da ceramica monocottura e marmette di cemento ed inoltre è provvisto di servizio igienico. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, mentre le porte interne in legno tamburato.

La struttura portante è costituita da muratura in tufo e solai piani latero cementizi.

Detto fabbricato ad oggi si presenta in condizioni disastrose come si evince dalle foto allegate.

In particolare i pavimenti sono da rifare, gli impianti non a norma, i serramenti altrettanto e gli intonaci interni ammalorati.

In definitiva necessita di un pesante intervento di manutenzione straordinaria.

Nel complesso il fabbricato è in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

Identificazione nel catasto fabbricati in capo :

- foglio 226 mappale 159 **subalterno 1**, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, piano Terra, rendita € 278,89;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA abitazione	Sup. lorda	106,50	1,00	106,50
SCOPERTO DI PERTINENZA	Sup. lorda	5,00	0,10	0,50
	Sup. totale	<b>111,50</b>		<b>107,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:



*Strutture verticali:* c.a., condizioni buone.  
*Travi:* c.a., condizioni buone.  
*Solai:* solaio costituito da solaio latero cementizio costituito da pignatte in laterizio e caldaia di completamento, condizioni buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Porta d'ingresso:* condizioni mediocri.  
*Infissi esterni:* a battente e vasistas in alluminio, condizioni mediocri.  
*Infissi interni:* a battente in legno tamburato, condizioni mediocri.  
*Pareti esterne:* conci di tufo, rivestimento con intonaco tradizionale, condizioni buone.  
*Pavim. interna:* ceramica monocottura e marmette di cemento, condizioni mediocri.  
*Plafoni:* intonaco tradizionale, condizioni buone.  
*Rivestimento:* nei servizi igienici, piastrelle in ceramica, condizioni mediocri.

**Impianti:**

*Elettrico:* sottotraccia, tensione 220V, condizioni mediocri, non conforme normativa vigente.  
*Fognatura:* allacciato alla rete dinamica urbana.  
*Idrico:* alimentazione diretta da rete comunale, rete di distribuzione sottotraccia, condizioni mediocri.

**7. VALUTAZIONE DEL LOTTO 1:**

**Criterio di stima**

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo.  
 Di conseguenza, ha esperito indagini allo scopo di accertare quale fosse all'attualità la quotazione di fabbricati con caratteristiche intrinseche (consistenza, finiture, materiali utilizzati, dotazione impiantistica, caratteristiche costruttive, vetustà, ecc.) ed estrinseche (condizioni igieniche e di salubrità, accessibilità della zona, dotazione di parcheggi, ecc.) simili a quelle dell'oggetto della stima.  
 Sono stati, inoltre, analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI, valori di mercato riferiti al II semestre 2022 nel Comune di Lecce (periferia):

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LECCE  
 Comune: LECCE  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO  
 Codice di zona: D12  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	L	4,1	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,9	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	370	450	L	2,1	2,4	L
Box	NORMALE	485	590	L	2,6	3,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	380	470	L	2,2	2,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	145	200	L	0,6	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1350	L	4,5	5,7	L



8.1

*Tipologia*

*Stato conservativo*

*Valore OMI –val. min (€/mq)*

ABITAZIONE

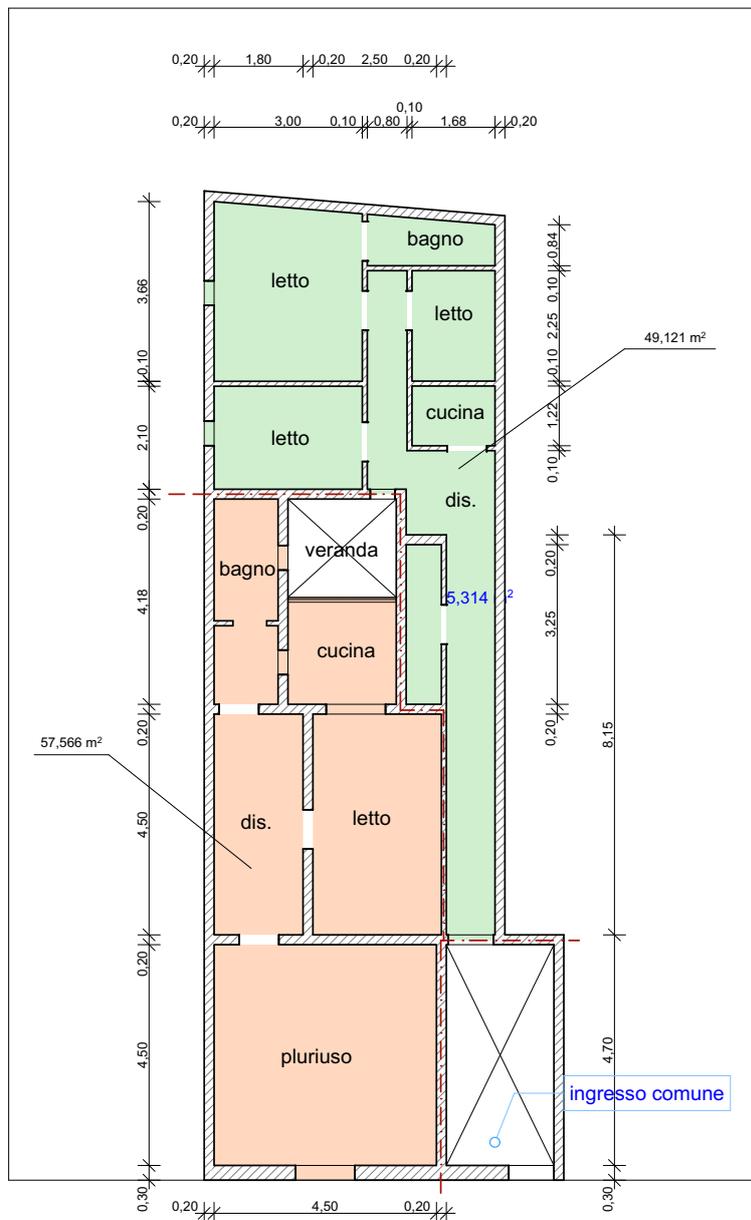
MEDIOCRE

650,00 – 900,00

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare dei valori compresi entro tale intervallo opportunamente variati in relazione alle caratteristiche delle singole aree.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.



Pianta Piano Terra



MODULINO  
P. 19.700 - 500

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETI-LEGGI 15 APRILE 1969, N. 661)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LECCE Via E. MENGA  
Dato  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LECCE

02526119

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	6 GEN 1986 257	F. 886 p.lla 109 Arch	Completata dal Inscritta all'Albo dei <u>PERITI</u> della Provincia di <u>LECCE</u> DATA Firma:
------------------	-------------------	--------------------------	---

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/01/1986 - Data: 12/06/2023 - n. T94584 - Richiedente: CHRLGU64A01D862P  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Lecce, Operatori del mercato immobiliare della zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare dei valori compresi entro tale intervallo

opportunamente variati in relazione alle caratteristiche delle singole aree.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

### 8.3 Valutazione corpi

I	Immobilabile	Superficie totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
I	Abitazione	107,00	€ 775,00	€ 82.925,00

#### 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: € 12.438,75

Spese tecniche ed opere di **demolizione abusi**: € 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

### 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: € 67.986,25

## 8. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.Ill. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegati: foto dell'immobile, verbali di sopralluogo, (rilievo e planimetria catastale già in relazione).

Cutrofiano (LE), li 06.10.2023

Il CTU

Arch. Luigi Chiriaco

