

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

  
contro  


N. Gen. Rep. 000056/23

**Giudice Dr. Annafrancesca Capone**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1534*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1534*  
*C.F. TRNRZL89C021051C*

*con studio in Parabita (Lecce) Via Tancredi, 27*

*cellulare: 340/0697751*

*email: alextornesello@libero.it*

**Beni in Veglie (Lecce) Via San Martino angolo Via Padre Pio da Pietrelcina  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola ubicata in Veglie (Lecce) alla Via San Martino angolo Via Padre Pio da Pietrelcina.  
Villetta al piano rialzato con accesso da Via San Martino e da Via Padre Pio da Pietrelcina composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno n.3 camere da letto e vano scala di collegamento col piano seminterrato e l'area solare per una superficie lorda di circa mq145,00. Al piano seminterrato è presente una cantina composta da vano unico e wc della superficie lorda di circa mq 72,00. Gli spazi esterni di pertinenza sono di circa mq 285,00.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 41 mappale 830 subalterno 1, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 185mq, consistenza 8,5 vani, posto al piano T-S1, - rendita: €504,84.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage ubicato in Veglie (Lecce) alla Via San Martino.  
Garage al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile prospiciente Via San Martino composto da vano unico e ripostiglio per una superficie lorda di circa mq 60,00.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 41 mappale 830 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 61mq, consistenza 48 mq, posto al piano S1, - rendita: €84,29.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: asilo nido, campo da calcio, negozio al dettaglio, supermercato, verde attrezzato.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene.

**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:
- 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 derivante da Verbale di pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Lecce del 25.01.2023 rep.315/2023 trascritto il 19.04.2023 R.G.15026 R.P.12132 ricadente su immobili ubicati in Veglie (LE) alla Via San Martino identificati nel NCEU al Foglio 41 P.IIa 830 Subb.1-2.
- 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: da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie, così come confermato dal proprietario, **l'immobile è stato edificato senza alcun titolo abilitativo.** Nella parte retrostante della pertinenza scoperta è stato realizzato, anch'esso abusivamente, un garage di circa 24,00 mq di superficie lorda, con altezza media di 2,30m e coperto con lamiera. A seguito delle misure rilevate in loco, vi sarebbero le condizioni per sanare urbanisticamente il fabbricato mediante Accertamento di Conformità ex art.36 D.P.R. n.380/2001 previa doppia conformità, sia al momento della richiesta di sanatoria, sia al momento di realizzazione dell'abuso. L'unica data certa che prova l'abuso è quella dell'accatastamento con protocollo n. LE0434990 del 23.10.2009. **Il rilascio dell'Accertamento di Conformità da parte del Comune di Veglie è vincolato anche alla verifica della doppia conformità strutturale, sia al momento della richiesta di sanatoria, sia al momento di realizzazione dell'abuso (23.10.2009).**

Ulteriore abuso presente sul fabbricato è il cambio di destinazione d'uso del garage seminterrato in studio fotografico. Difformità regolarizzabili mediante:

- rimozione del garage a piano terra coperto con lamiera;
  - ripristino della destinazione d'uso del garage seminterrato;
  - richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria del fabbricato previo Accertamento di Conformità ex art.36 D.P.R. n.380/2001;
- Rimozione del garage a piano terra coperto con lamiera.: € 3.000,00  
 Ripristino destinazione d'uso del garage seminterrato: € 1.000,00  
 Permesso di Costruire in Sanatoria previo Accertamento di conformità: progettazione architettonica, progettazione e verifiche strutturali, sanzioni, oneri vari, a forfait.: € 20.000,00  
 Oneri totali: € 24.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

#### 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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.2 Precedenti proprietari:

I coniugi [redacted] nato a Veglie (LE) il [redacted] e [redacted] nata a Veglie (LE) il 25.12.1951, donano al figlio [redacted], lotto di terreno identificato al C.T. al Foglio 41 Particella 830 in forza di atto di donazione a firma Notar Antonio [redacted] in data 02/06/1998 rep. [redacted], registrato in data 22/06/1998, trascritto a Lecce in data 30/06/1998 al n.15258 di formalità.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia n.58 del 14.04.1994 Pratica Edilizia n.156/93** per lavori di Costruzione di un muro di cinta alla Via S. Martino angolo Via da denominarsi. Comparto C1-5. Pratica intestata a [redacted] e rilasciata in data 14/04/1994.

#### Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola ubicata in Veglie (Lecce) alla Via San Martino angolo Via Padre Pio da Pietrelcina.

Villetta al piano rialzato con accesso da Via San Martino e da Via Padre Pio da Pietrelcina composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno n.3 camere da letto e vano scala di collegamento col piano seminterrato e l'area solare per una superficie lorda di circa mq145,00. Al piano seminterrato è presente una cantina composta da vano unico e wc della superficie lorda di circa mq 72,00. Gli spazi esterni di pertinenza sono di circa mq 285,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 41 mappale 830 subalterno 1, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 185mq, consistenza 8,5 vani, posto al piano T-S1, - rendita: €504,84.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Comparto di espansione "C1/5"

Norme tecniche ed indici: l.f.f. = 1,18 mc/mq

Lotto minimo = 400mq

Distanza dal confine = 5,00m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	145,00	1,00	145,00
Cantina	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
Area solare	Sup. reale lorda	145,00	1,00	145,00
Spazi esterni di pertinenza	Sup. reale lorda	285,00	1,00	285,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>647,00</b>		<b>647,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: miste, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da verificare.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da pozzo di proprietà, condizioni: buone, conformità: da verificare.

*Fognatura*

tipologia: mista, recapito: fossa biologica, conformità: da verificare.

*Gas:*

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: da verificare.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: pellet, diffusori: stufa.

#### Accessori:

#### Descrizione **garage** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage ubicato in Veglie (Lecce) alla Via San Martino.

Garage al piano seminterrato con accesso da rampa carrabile prospiciente Via San Martino composto da vano unico e ripostiglio per una superficie lorda di circa mq 60,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 41 mappale 830 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 61mq, consistenza 48 mq, posto al piano S1, - rendita: €84,29.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Comparto di espansione "C1/5"

Norme tecniche ed indici: l.f.f. = 1,18 mc/mq  
 Lotto minimo = 400mq  
 Distanza dal confine = 5,00m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage e ripostiglio	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: miste, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

materiale: alluminio, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da verificare.

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. 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. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche similari a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Veglie, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, tecnici locali.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### A. villa singola

*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
Abitazione	145,00	€ 750,00	€ 108.750,00
Cantina	72,00	€ 350,00	€ 25.200,00
Area solare	145,00	€ 100,00	€ 14.500,00
Spazi esterni di pertinenza	285,00	€ 80,00	€ 22.800,00
	<b>647,00</b>		<b>€ 171.250,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 171.250,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 171.250,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 171.250,00</b>

##### B. garage

*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
Garage e ripostiglio	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
- Valore corpo:			<b>€ 18.000,00</b>
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			<b>€ 18.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 18.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	0	€ 171.250,00	€ 171.250,00
B	garage	0	€ 18.000,00	€ 18.000,00
			€ 189.250,00	€ 189.250,00

**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:

€ 28.387,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 24.000,00

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:

€ 160.862,50

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:

€ 136.862,50

Relazione lotto 001 creata in data 26/07/2023  
Codice documento: E067-23-000056-001

il perito  
Arch. Oronzo Alessandro Tornesello