

7/10/2020

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 0062/19

**Giudice Dr. Anna Rita PASCA**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Letizia Monosi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 597*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. MNSMLT59L44C335M- P.Iva 02164190759*

*con studio in Lecce viale G. Rossini n 130*  
*telefono: 0832232343*  
*cellulare: 3383647169*

*email: monosi.marialetizia@tin.it*

**Beni in Lecce -Lecce- Via Alessandria n. 6  
Lotto UNICO**

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Lecce -Lecce- ,Via Alessandria n. 6.

Composto da al piano terreno: locale di sgombero con basculante su strada e con ingresso dal cortile interno, cortile, a destra alcune stanze: vano con attuale destinazione cucina, vano con attuale destinazione letto, vano con attuale destinazione bagno, tutti disimpegnati da un piccolo corridoio, ingresso/soggiorno (in fondo al cortile) con scala per accedere al piano primo, oltre a tinello/pranzo e cucinino affacciatisi su Vicolo Petrulli. Al piano primo: disimpegno, tre camere da letto e bagno più spazio scoperto (solaio di copertura di alcuni vani del piano terreno).

In adiacenza a tinello e cucina, al piano terreno, è stato ricavato all'esterno un piccolo spazio coperto da un tetto spiovente, pavimentato ed aperto verso l'esterno, su terreno non facente parte della proprietà e pertanto abusivo. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **295,67<sup>1</sup>**

Identificato in catasto: intestata a [redacted]  
[redacted] foglio 214 mappale 147 subalterno 6, categoria A/3, classe 5, composto da vani 9,5, della superficie catastale di mq Totale 230 mq; totale escluse aree scoperte: mq 215., posto al piano T-1, - rendita: € 1054,86.

Coerenze: confina a nord con Via Alessandria, ad est con [redacted], a sud con area scoperta indicata in catastale come Vicolo [redacted], ad ovest con [redacted] o suoi aventi causa.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile é ubicato in Lecce, Via Alessandria n. 6, così come indicato nella planimetria catastale, ma in Visura catastale risulta erroneamente in Via Andrea Pennettera n. 6.

Edificio di civile abitazione di forma regolare, posto su un lotto di terreno rettangolare lungo, sito nella zona periferica ad est della città di Lecce in zona denominata "Stadio, 167"; il lato corto, nel quale si aprono i due accessi, prospetta su Via Alessandria n 6, Lecce. Individuato nel NCEU di Lecce con Foglio 214, part. 147, sub 6, l'immobile é ubicato in Via Alessandria n 6 e non, come erroneamente riportato nell'Atto di pignoramento, in Via Pennettera n 6.

Caratteristiche zona: espansione (degradata) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (40,00), autobus di città (0,500), autostrada da Bari (160,00), ferrovia a Lecce (3,00), porto di Brindisi (35,00), superstrada per Brindisi (3,00), tangenziale di Lecce (1,500).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), cinema Multisala (buono), centro commerciale a Surbo (buono), farmacie (buono), municipio di Lecce (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedale Vito Fazzi di Lecce (buono), parco giochi (insufficiente), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (buono), spazi verdi (insufficiente), supermercato (sufficiente), teatri (buono), università UNISALENTO (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

occupato dalla famiglia dell'esecutata.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Anna Rita PASCA  
Perito: Arch. Maria Letizia Monosi

**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:*

COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 29.04.2009 ai nn. 18579/13695 stipulata il 27.04.2009 ai rogiti del Notaio [redacted] rep. n. 10367/4928, a favore dei signori [redacted] e [redacted] contro la predetta Nicoli Anna.

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.09.2006 ai rogiti del notaio [redacted] rep. n. 5990/1965 a favore di [redacted] - con atto in data 19/09/2006 ai nn. 37599/6059

Importo ipoteca € 200.000,00

Importo capitale € 120.000,00

durata 10 anni.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25.10.2007 ai rogiti del Notaio [redacted] rep. n. 7854/3239, a favore di [redacted] - con atto in data 06/11/2007 ai nn. 46504/9099

Importo ipoteca € 200.000,00

Importo capitale € 120.000,00

durata 10 anni.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 24.01.2019 a favore di [redacted] - a firma di Unep Tribunale di Lecce in data 24/01/2019 ai nn. 527 trascritto a Lecce in data 20/03/2019 ai nn. 10098/8108

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Difficoltà riscontrate: Rispetto all'elaborato annesso alla richiesta di Concessione in Sanatoria, allo stato attuale vi sono alcune differenze e modifiche interne, da regolarizzare. Si tratta di: modifica della scala di accesso alla copertura del garage, che é diventata esterna e con accesso dal cortile interno (modifica di prospetto interno); modifiche interne di tramezzature, nella zona studio e bagno al piano terra, senza aumento di volume e superficie; realizzazione abusiva di una tettoia in legno sul retro, retta da pilastri e con relativa pavimentazione sottostante (che dovranno essere demoliti, ripristinando lo stato di cui agli elaborati della concessione edilizia in sanatoria).

Pertanto si dovrà presentare una SCIA in sanatoria con il pagamento di euro 1000,00 di sanzione e di euro 1200,00 circa per il tecnico.

Poi si procederà alla demolizione di tettoia, pilastri e pavimentazione sottostante, per un costo complessivo di circa euro 1000,00 (compreso il trasporto alla pubblica discarica).

In seguito si provvederà a commissionare il collaudo statico con relativa certificazione, per un costo presuntivo di circa euro 1.500,00 per il tecnico, in quanto molto probabilmente dovrà essere verificato l'intero solaio del primo piano, anche dell'abitazione accanto.

Poi si procederà ad ottenere l'agibilità/abitabilità, che comprende anche il controllo degli impianti e relative certificazioni, quindi con una spesa presuntiva di

Giudice Dr. Anna Rita PASCA  
Perito: Arch. Maria Letizia Monosi

euro 1000,00 per il tecnico e di euro 150,00 per diritti di segreteria.  
 Costo complessivo presuntivo, per presentazione pratiche, pagamento oblazione, demolizione e diritti di segreteria, circa € 5.850,00  
 regolarizzabili mediante

Oneri: oblazione: € 2.150,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 3.700,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffomità riscontrate: la planimetria catastale non corrisponde agli elaborati presentati per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria. regolarizzabili mediante Si procederà all'aggiornamento catastale, con procedura DOCFA, con una spesa di circa euro 700,00.

Oneri: oblazione: € 50,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 650,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

Il sottoscritto [nome] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni proprietario dal 15/07/2002 ad oggi con atto a firma di notar [nome] di Lecce in data 15/07/2002 ai nn. rep. 259498 trascritto a Lecce in data 12/08/2002 ai nn. 29879/24064 trattasi di atto di donazione da parte del [nome]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 46367/1986** per lavori di realizzazione di una civile abitazione al piano terra e il successivo ampliamento del piano terra e del piano primo intestata a [nome] Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 16/10/1986- n. prot. 46367 rilasciata in data 04/11/2002 **abitabilità o agibilità non rilasciata** Visto il certificato dell'Ufficio Condono edilizio in data 10.07.02 dal quale risulta che l'oblazione corrisposta è congrua ai sensi di legge.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Lecce -Lecce- ,Via Alessandria n. 6.

Composto da al piano terreno: locale di sgombero con basculante su strada e con ingresso dal cortile interno, cortile, a destra alcune stanze: vano con attuale destinazione cucina, vano con attuale destinazione letto, vano con attuale destinazione bagno, tutti disimpegnati da un piccolo corridoio, ingresso/soggiorno (in fondo al cortile) con scala per accedere al piano primo, oltre a tinello/pranzo e cucinino affacciantisi su Vicolo [nome]. Al piano primo: disimpegno, tre camere da letto e bagno più spazio scoperto (solaio di copertura di alcuni vani del piano terreno).

In adiacenza a tinello e cucina, al piano terreno, è stato ricavato all'esterno un piccolo spazio coperto da un tetto spiovente, pavimentato ed aperto verso l'esterno, su terreno non facente parte della proprietà [nome] e pertanto abusivo. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **295,67<sup>2</sup>**

Identificato in catasto: intestata a [nome], [nome], [nome], [nome], [nome], [nome] foglio 214 mappale 147 subalterno 6, categoria A/3, classe 5, composto da

2 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Anna Rita PASCA  
 Perito: Arch. Maria Letizia Monosi



<i>Scale (struttura):</i>	condizioni: sufficienti. tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alcuni in legno, altri in alluminio con doppi vetri, protezione: tapparelle più inferriate sul retro, materiale protezione: plastica e ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica al piano terreno e parquet al piano primo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: parquet incollato, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha applicato il metodo sintetico, tramite indagini di mercato effettuate in loco, per reperire il valore al mq di abitazioni simili a quella oggetto della presente stima. Si è partiti dai valori assegnati, per la zona, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare del sito internet di Agenzia del territorio; in zona Quartiere Stadio, 167, Via Rapolla, Palio; in tale zona le abitazioni civili, in stato conservativo normale, hanno un valore di mercato compreso tra € 1000,00 e 1400,00 al metro quadrato. Si è tenuto conto, pertanto, della facilità di accesso e di parcheggio, dell'ampia superficie dell'immobile, della luminosità, della dotazione di tutti gli impianti e delle buone rifiniture; l'abitazione, però, risulta fortemente penalizzata in quanto ubicata in una zona caratterizzata dal prevalere, soprattutto di fronte, di palazzine di edilizia economica e popolare molto trascurate e degradate, così come tutti gli spazi intorno, anche se poco distante si trova piazza Palio, zona dedicata a mostre ed esposizioni, ove prospettano importanti scuole superiori leccesi. Pertanto, per quanto descritto, appare congruo assegnare all'immobile il valore di € 800,00/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito Agenzia del Territorio, Siti Internet..

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Giudice Dr. Anna Rita PASCA  
Perito: Arch. Maria Letizia Monosi

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	295,67	€ 183.756,32	€ 183.756,32

**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:	<b>€ 27.563,45</b>
per regolarizzazioni urbanistiche e catastali	<b>€ 6.550,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 6.550,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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:	<b>€ 149.642,87</b>
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:	<b>€ 143.092,87</b>

mercoledì, 07 ott. 2020

il perito  
Arch. Maria Letizia Monosi

