



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

## **Registro Generale Esecuzione**

Procedura promossa da:

...

**R.G.E. 246/2021**

**Giudice: DOTT. SERGIO MEMMO**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 26/02/2022**



**INDICE GENERALE**

<b>Lotto 1: Beni in VIA FRANCESCO CRISPI N. 9-11 - FRAZ. DI CASAMASSELLA - a</b>	
<b>Uggiano La Chiesa (73020) LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
Corpo 2 .....	1
Corpo 3 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	2
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	2
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	2
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	2
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	2
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	3
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	3
Attuali proprietari: .....	3
Proprietari precedenti: .....	3
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	3
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	4
Dettaglio delle fonti .....	4
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	4
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	5
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</b> .....	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	5
<i>Identificazione catastale</i> .....	5
<i>Descrizione sommaria</i> .....	5
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	5
<i>Consistenza</i> .....	7
<i>Valorizzazione</i> .....	7
<b>CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA</b> .....	8
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	8
<i>Identificazione catastale</i> .....	8
<i>Descrizione sommaria</i> .....	8
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	8
<i>Consistenza</i> .....	9
<i>Valorizzazione</i> .....	9
<b>CORPO 3: NEGOZI, BOTTEGHE</b> .....	10
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	10
<i>Identificazione catastale</i> .....	10
<i>Descrizione sommaria</i> .....	10
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	10
<i>Consistenza</i> .....	11
<i>Valorizzazione</i> .....	11





---

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

## STATO DI POSSESSO

Occupato da .....

---

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 30/11/2005, a favore di ..... e derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Importo ipoteca: € 400.000,00 anni 10

Importo capitale: € 200.000,00

A firma di notaio

Trascritto a Lecce il 30/11/2005 ai nn 46616/8039

grava su Uggiano al fg. 12, plla 585, sub 4,5,6

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 25/02/2022, a favore di ...

Importo ipoteca: € 99.536,38

Importo capitale: € 49.768,19

....

Trascritto a Lecce il 02/03/2011 ai nn 7423/1192

grava sugli immobili in Uggiano La Chiesa distinti al fg. 12, p.lla 585, sub 3,4,5,6 e Giurdignano al fg. 14, p.lla 225.

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di .....

A firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce il 14/07/2021

Trascritto a Lecce il 04/08/2021 ai nn 28151/22182



## **CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
è stata riscontrata la presenza del vano cucina e di un deposito posto nel giardino retrostante; tali vani sono abusivi e non sanabili

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: demolizione delle opere realizzate

- demolizione opere abusive: € 5.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modifica della planimetria catastale dell'abitazione a piano rialzato dopo la demolizione della cucina

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: docfa

---

## **PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

### **Attuali proprietari:**

.....

### **Proprietari precedenti:**

- .....
- 

## **PRATICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: Pratica edilizia n. 477/84, e successive varianti, intestato a .....per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione di una civile abitazione  
Pratica presentata il 05/05/1984 al numero di protocollo 1767  
Rilasciata il 13/09/1984 al numero di protocollo 1767
- Codice identificativo: Pratica edilizia n. 1214/88 intestato a ..... per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione di un locale da adibirsi a deposito di prodotti commerciali e garage a piano seminterrato  
Pratica presentata il 07/10/1988 al numero di protocollo 4876  
Rilasciata il 03/01/1989 al numero di protocollo 4876
- Codice identificativo: Pratica edilizia n. 986 intestato a ..... per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di cambio di destinazione d'uso di un locale ad uso deposito di prodotti commerciali a locale commerciale  
Pratica presentata il 10/05/2000 al numero di protocollo 2318  
Rilasciata il 31/05/2000 al numero di protocollo 711



## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di una civile abitazione, di un locale commerciale e di uno scantinato che occupa l'intera superficie, non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivi sono stati eseguiti una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

Si sono presi come riferimenti i prezzi applicati da agenzie immobiliari per la vendita di abitazioni e locali commerciale e sia quelli visibili sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che indicidono sulla determinazione del valore unitario e precisamente:

- la presenza di opere abusive al piano rialzato consistenti nella realizzazione del vano cucina indicata nella planimetria catastale (sub 4) ma non autorizzata con regolare Permesso di Costruire e non sanabile in quanto ricadente in zona soggetta a vincolo paesaggistico;
- la presenza di un vano deposito nel giardino retrostante realizzato con muratura e copertura in pannelli coibentati; anche tale manufatto, non riportato in nessuna planimetria, dovrà essere oggetto di demolizione;
- la presenza di utenze comuni a tutte le unità immobiliari;
- il buono stato di conservazione in cui si trova l'appartamento, mentre il piano scantinato e il locale commerciali sono attualmente adibiti a deposito.

### Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliari che operano sul mercato locale

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 225.368,60
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 191.563,31
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 186.563,31</b>



---

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a .....

#### Identificazione catastale

- ..... foglio 12, particella 585, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 mq, piano Via Francesco Crispi n. 9, piano terra, rendita € 231,37, coerenze e confini confina con via pubblica e con stessa ditta, salvo altri,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano rialzato L'altezza utile interna è di 3,00 .

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1984

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

Trattasi di una civile abitazione ubicata a piano rialzato con accesso da un villino antistante di lunghezza pari a tutto il prospetto principale.

Internamente si compone di un ingresso direttamente collegato con il soggiorno, con il tinello e con un disimpegno dal quale è possibile l'accesso a due camere da letto, bagno e al vano scala di collegamento con il piano seminterrato e con il cortile comune con il subalterno n. 5 (locale commerciale a piano terra).

Dal vano soggiorno si accede alla cucina, mentre dal tinello al giardino retrostante dove esiste un manufatto abusivo.

Anche la cucina risulta abusiva in quanto mai autorizzata e non sanabile in quanto la zona ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

#### Descrizione dettagliata

##### Strutture

---

*Strutture verticali, riferito a intera struttura*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

*Strutture verticali, riferito a intera struttura*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

*Solai, riferito a intera struttura*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: latero-cementizio



*Scale, riferito a intera struttura*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: interna
- servoscala:
- materiale: c.a.

**Componenti Edilizie**

---

*Infissi esterni, riferito a abitazione piano rialzato*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane sul prospetto principale e tapparelle in plastica sul prospetto retrostante
- materiale protezione:
- materiale:

*Infissi interni, riferito a abitazione piano rialzato*

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno e vetro

*Pareti esterne, riferito a intero immobile*

- materiale: intonaco
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: pittura
- coibentazione:

*Pavim. Interna, riferito a abitazione piano rialzato*

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica di colore chiaro

*Rivestimento, riferito a abitazione piano rialzato*

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: cucina e bagno
- materiale: ceramica

**Impianti**

---

*Fognatura, riferito a abitazione piano rialzato*

- ispezionabilità:
- conformità:
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

*Idrico, riferito a abitazione piano rialzato*

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

*Termico, riferito a abitazione piano rialzato*

- condizioni: sufficienti
- diffusori: stufa a pellet
- rete di distribuzione:
- alimentazione:
- tipologia:
- conformità:



**Consistenza**

	<b>Valore</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Commerciale</b>
<b>superficie coperta principale</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	129.50 mq	1.00	129.50 mq
<b>superficie balconi antistanti e retrostanti</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	36.00 mq	0.33	11.88 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	165.50 mq		141.38 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 101.793,60
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 101.793,60
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 101.793,60</b>



---

## CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a .....

### Identificazione catastale

- .....foglio 12, particella 585, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale 243 mq, piano Via Francesco Crispi, piano S1, rendita € 255,34, coerenze e confini confina con via pubblica e stessa proprietà, salvo altri ,

### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano scantinato L'altezza utile interna è di ml. 2,80 circa.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1984 e 1988

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

Trattasi di uno scantinato accessibile sia dalla rampa esterna che dalla scala interna di collegamento diretto con il piano rialzato e con lo spazio comune intercluso fra l'abitazione e il locale commerciale.

Di forma irregolare risulta nei progetti autorizzati e sulla planimetria catastale come un unico vano, mentre di fatto la proiezione ricadente sotto l'abitazione non è collegata direttamente con quella ricadente sotto il locale commerciale a piano rialzato; tale chiusura è stata realizzata semplicemente mediante una base muraria e una finestra sovrastante.

### Descrizione dettagliata

#### Strutture

---

*Strutture verticali, riferito a intera struttura*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

*Strutture verticali, riferito a intera struttura*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

*Solai, riferito a immobile a piano seminterrato*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: latero-cementizio

*Scale, riferito a intera struttura*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: interna
- servoscala:
- materiale: c.a.

#### Componenti Edilizie

---



*Infissi esterni, riferito a piano seminterrato*

- condizioni: da ristrutturare
- tipologia:
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro e vetro

*Pareti esterne, riferito a piano scantinato*

- materiale: muratura di spessore variabile
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco
- coibentazione:

*Pavim. Interna, riferito a piano scantinato*

- condizioni:
- materiale: la porzione sottostante all'abitazione risulta rifinita con mattoni di cemento, mentre la restante parte in massetto cementizio

*Portone di ingresso, riferito a accesso al piano scantinato dalla rampa esterna*

- tipologia: portone a soffietto
- condizioni: pessime
- materiale:
- accessori:

**Impianti**

*Elettrico, riferito a piano seminterrato*

- condizioni: sufficienti
- tensione:
- conformità: da collaudare
- tipologia: in parte fuori traccia e in parte incassato

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta</b>			
- Superficie reale lorda	218.00 mq	1.00	218.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	218.00 mq		218.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 65.400,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 65.400,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 65.400,00</b>



---

## CORPO 3: NEGOZI, BOTTEGHE

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a .....

### Identificazione catastale

- ..... foglio 12, particella 585, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 88 mq, superficie catastale 97 mq, piano Via Francesco Crispi n. 7, piano terra, rendita € 1.022,58, coerenze e confini confina con strada pubblica e con stessa proprietà, salvo altri ,

### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano rialzato L'altezza utile interna è di ml. 3,70 circa.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1988 e ristrutturato nel 2000.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

Trattasi di un locale commerciale con accesso diretto dallo spazio comune che consente anche l'accesso al vano scala.

Di forma irregolare è ben illuminato grazie alla presenza anche di una finestra posta sempre sul prospetto principale e anche per le aperture poste sul prospetto laterale a confine con il giardino di pertinenza dell'abitazione a piano rialzato sempre di proprietà del debitore.

Di pertinenza esclusiva risulta essere anche un servizio igienico composto da antibagno e bagno

### Descrizione dettagliata

#### Strutture

---

*Strutture verticali, riferito a intera struttura*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

*Strutture verticali, riferito a intera struttura*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

*Solai, riferito a intera struttura*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: latero-cementizio

#### Componenti Edilizie

---

*Infissi esterni, riferito a locale commerciale*

- condizioni: sufficienti
- tipologia:
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: alluminio e vetro

*Pavim. Interna, riferito a locale commerciale*

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica di colore chiaro



*Portone di ingresso, riferito a locale commerciale*

- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: alluminio e vetro
- accessori:

**Impianti**

*Elettrico, riferito a locale commerciale*

- condizioni: sufficienti
- tensione:
- conformità:
- tipologia: con canalina a vista

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta</b>			
- Superficie reale lorda	89.50 mq	1.00	89.50 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	89.50 mq		89.50 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 58.175,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 58.175,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 58.175,00</b>

