

---

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

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 000314/21**

**Giudice Dr. MEMMO SERGIO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008  
C.F. CARCABUSCOLIOMI P.04 67186740231*

*con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47*

*telefono: 0832 316055*

*cellulare: 339 4850872*

*fax: 0832 316055*

*email: giovanni.carata@libero.it*

---



**Beni in Racale (Lecce) Via Francesco Quarta n° 25  
LOTTO 2**

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

- A. A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Racale (Lecce) alla Via Francesco Quarta n°25.  
Il locale ad uso commerciale ubicato al piano terreno di un edificio condominiale, è accessibile dalla pubblica via e si compone di unico ambiente con annesso antibagno e bagno ed uno scoperto di pertinenza posto sul retro prospetto.  
Il locale sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 151,75  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 Particella 1704 subalterno 2 - 7 - 8 C/1 Classe 4 Rendita 1.668,93

**9. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Centrale, commerciale e residenziale (normale) con parcheggi sufficienti.

**10. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata

**11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna  
4.4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna  
4.4.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno  
4.4.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

**4.5.1. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [redacted], a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 27/09/2021, per un credito di € 118.722,55 oltre interessi e spese, trascritto a Lecce in data 07/10/2021 al nn. 35111 Registro Generale e 27961 Registro Particolare.

**4.5.2. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.6.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ampliamenti volumetrici consistenti nella chiusura abusiva di una parte dello scoperto di pertinenza posto in diretta connessione con il vano locale senza alcun titolo abilitativo; opere regolarizzabili mediante demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito. Oneri e spese tecniche per la predisposizione di una pratica edilizia presso il competente ufficio del Comune di Racale, nonché per la demolizione /rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito € 4.000,00

Giudice Dr. Sergio Mosca  
Perito: Geom. Giovanni Carata



## 4.6.2. Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità.

## 12. 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

## 13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.2 Attuali proprietari:

per 1/1 per l'immobile censito nel  
N.C.E.U. al foglio 22 Part. 1193 sub 1 - 3 - 5 Comune di Racale.

## 14. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 106 rilasciata dal Comune di Racale in data 20 settembre 1984 e Permesso di Costruire in Sanatoria n.48/06 del 17.01.2007 per la costruzione di locali commerciali e abitazione eseguita in difformità della C.E. n° 106. Certificato di Agibilità rilasciato dal 4° settore - Assetto del Territorio Servizio Edilizia Privata del Comune di Racale in data 30/01/2008.

## Descrizione di civile abitazione di cui al punto A

- A. A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Racale (Lecce) alla Via Francesco Quarta n°25.  
Il locale ad uso commerciale ubicato al piano terreno di un edificio condominiale, è accessibile dalla pubblica via e si compone di unico ambiente con annesso antibagno e bagno ed uno scoperto di pertinenza posto sul retro prospetto.  
Il locale sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 151,00  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 Particella 1704 subalterno 2 - 7 - 8 C/1 Classe 4 Rendita 1.668,93

## Destinazione urbanistica:

Nel programma di fabbricazione in forza di delibera della Giunta Regione Puglia n. 5644 del 01/10/1979 l'immobile è identificato nella zona di espansione C2.

## Zone B2

## Disposizioni generali

Nelle zone B2 l'attività costruttiva potrà essere autorizzata o mediante singole concessioni edilizie o mediante la redazione di Piani Quadro. Sono stati classificati due possibili modi di intervento:

- 1) Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere.  
Sono definite come zone prevalentemente libere quelle parti del centro urbano in cui le particelle catastali risultino, all'adozione del P.d.F., uguali o superiori a 600 mq e siano interessate da costruzioni la cui superficie coperta risulti inferiore al 12% della superficie fondiaria.
- 2) Sopraelevazioni, ampliamenti e nuove costruzioni su lotti liberi interposti.  
Per entrambi gli interventi 1) e 2) vanno rispettati i seguenti parametri:

## If. - Indice di Fabbricabilità Fondaria

2,5mc/mq nel caso di interventi che riguardano singoli immobili;

Giudice Dr. Sergio Mosso  
Perita: Geom. Giovanni Carata



Esecuzione forzata N 000314/2021

4 mc/mq nel caso di attuazione del P.d.F. con Piano Quadro.

H - Altezza massima : non si può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ed in tutti i casi non può essere superiore a ml.7,50.

Re - Rapporto di copertura:

50% nel caso di intervento diretto con singola concessione edilizia;

60% nel caso di attuazione del P.d.F. con Piano Quadro.

Df - Distanza tra i fabbricati : tale da rispettare il rapporto 1:1 tra altezza degli edifici e distanza tra fabbricati in presenza di pareti antistanti entrambe finestrate e comunque mai inferiore a 7,50 o nel caso di pareti di edificio antistante in una sola delle quali siano aperte finestre la distanza minima da osservare non può essere inferiore a ml. 3,75.

Dc - Distanza dai Confini: laddove non si costruisca in comunione di muri o in aderenza la distanza dai confini non può essere mai inferiore a ml. 3,75 .

Vanno rispettati in tutti i casi gli allineamenti stradali esistenti.

Per ottenere il rilascio della concessione edilizia le aree comprese nelle zone B2 dovranno essere dotate di opere di urbanizzazione primaria.

**Consistenza:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Commerciale	Sup. reale lorda	134,00	1,00	134,00
Scoperto Reintegrato	Sup. reale lorda	17,09	0,10	1,70
	Sup. reale lorda	151,00		135,70

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali**

**Fondazioni:** tipologia: continue.  
**Strutture verticali:** materiale: muratura e c.a.  
**Tetti:** materiale: c.a.  
**Solai:** tipologia: latero cementizio.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Infilati esterni:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro; condizioni: buone.  
**Infilati interni:** tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni: buone.  
**Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.  
**Pavim. Interna:** materiale: pavimentazione in ceramica; condizioni: buone.  
**Rivestimenti:** ubicazione: bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.  
**Portone di ingresso:** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e grata in ferro; condizioni: buone.  
**Impianti:**  
**Climatico:** tipologia  
**Elettrico:** tipologia: sottotraccia  
**Fognatura:** recapito: rete cittadina.  
**Idrico:** recapito: rete cittadina.

Giudice Dr. Sergio Memo  
 Perito Geom. Giovanni Carata



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

**9.2. Fonti di informazione**

Catasto di Racale, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Racale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zona.

**9.3. Valutazione corpi****A. Locale Commerciale**

*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
Locale Commerciale	134,00	€ 909,00	120.600,00
Scoperto Retrostante	1,70	€ 909,00	1.530,00
	<b>135,70</b>		

- Valore corpo:	€ 122.130,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 122.130,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 122.130,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale Commerciale	151,00	€ 122.130,00	€ 122.130,00

**9.4. 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: € 18.319,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 103.811,00

Giudice Dr. Sergio Menzo  
Perito: Gian Giovanni Carata



Esecuzione forzata N 000314/2021

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: € 99.811,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 1 Civile Abitazione	317,00	€ 242.010,00	€ 242.010,00
B	Lotto 2 Locale Commerciale	151,00	€ 122.130,00	€ 122.130,00

Il Perito

Geom. Giovanni Carata

Giudice Dr. Sergio Manno  
Perito: Geom. Giovanni Carata

