
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000419/21**

Giudice Dr. **Dr. ssa Anna Rita Pasca**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cesare Rosario De Giorgi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1046
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1046
C.F. DGRCRK56L19E986L P.Iva 02024750750

con studio in Casarano (Lecce) Via Manzoni
telefono: 0833 591598
cellulare: 393 9407664

email: ingdegiorgi@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Sanarica (Lecce) Via Roma n 92
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Sanarica (Lecce) Via Roma n 92.

Composto da Civile abitazione su lotto singolo e adiacente ad altra costruzione su un solo lato. Si compone di vano ingresso soggiorno, vano cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre piccolo wc e ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **119**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6
mappale 801 subalterno 1-2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 143, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: 228,27.

Coerenze: Civile abitazione in via Roma n 92

A.1. **Terreno annesso conterreni:** foglio 6 mappale 801 subalterno 1-2.
recinzione:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Villetta indipendente adibita a civile abitazione

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

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:

Trascrizione per compravendita a firma di Pubblico Ufficiale, in data _____ ai nn. _____ reg particolare e _____ generale

Trascrizione per compravendita a firma di Notaio _____ in data _____ ai nn. rep 34060/15464 in data _____ ai nn. reg part 14985 e reg gen 19212

Trascrizione a firma di _____ ai nn. rep 4925/2021 in data _____ ai nn. reg part 585 e reg gen 683

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:

Iscrizione volontaria _____ derivante da _____ ai nn. _____ 34061/15465
_____ ai nn. 2248 part e 19213 gen.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

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:

Giudice Dr. Dr. ssa Anna Rita Pasca
Perito: Ing. Cesare Rosario De Giorgi



Il fabbricato risulta conforme alla planimetria allegata alla concessione edilizia n 24 del 27.07.2018

Unica difformità riscontrata è la suddivisione del vano wc in vano wc e piccolo ripostiglio con accesso dal vano soggiorno, come indicato in planimetria catastale regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47)

spese tecniche: € 1.500,00

oneri vari: € 0,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Il fabbricato risulta correttamente accatastato nello stato in cui si trova alla data dell'accertamento

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:

6.1

Il fabbricato è attualmente di proprietà di [redacted] ad oggi in forza di atto di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] e [redacted] registrato [redacted] in data [redacted] ai nn. 1578 1T trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. 19212 reg gen e 14985 reg part

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica edilizia n 20 del 24.07.2018 con P.C. n 24 del 27.07.2018 per lavori di accertamento di conformità art 36 dpr 380/01 e ristrutturazione di civile abitazione [redacted] Edilizia presentata in data 24/07/2018- n. prot. 3222 rilasciata in data 27/07/2018 Licenza di costruzione originaria del 18.06.1974 prot n 1499

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Sanarica (Lecce) Via Roma n 92. Composto da Civile abitazione su lotto singolo e adiacente ad altra costruzione su un solo lato. Si compone di vano ingresso soggiorno, vano cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre piccolo wc e ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **119**

Identificato al catasto fabbricati: [redacted] foglio 6 mappale 801 subalterno 1-2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 143, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: 228,27.

Coerenze: Civile abitazione in via Roma n 92

L'edificio è stato costruito nel 1974, ristrutturato nel 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero 92 di via Roma di interno, ha un'altezza interna di circa 2.90 ml.

Fabbricato

Il fabbricato è interessato da [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. Dr. ssa Anna Rita Pasca
Perito: Ing. Cesare Rosario De Giorgi



Civile abitazione -villetta singola	Sup. reale lorda	119,00	1,00	119,00
	Sup. reale lorda	119,00		119,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: strutture in c.a. e con solai piani, materiale: cemento armato, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: pompa di calore, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Energia solare: tipologia: pannelli fotoelettrici a fotocellule, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Terreno annesso conterreni: foglio 6 mappale 801 subalterno 1-2.
recinzione:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima si basa su compravendite di immobili con similari caratteristiche sullo stesso territorio.

La stima è stata effettuata tenendo conto dello stato di finitura dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari di zona ed Hinterland.

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate..

8.3. Valutazione corpi**A. villa singola**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione -villetta singola	119,00	€ 1.100,00	€ 130.900,00

Giudice Dr. Dr. ssa Anna Rita Pasca
 Perito: Ing. Cesare Rosario De Giorgi



- Valore corpo:	€ 130.900,00
- Valore accessori:	€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	villa singola con annesso			
A	terreno annesso con recinzione.	119	€ 150.900,00	€ 150.900,00

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:	€ 22.635,00
-	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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:	€ 128.265,00
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:	€ 126.765,00

Refazione lotto 001 creata in data 06/05/2022
Codice documento: E067-21-000419-001

il perito
Ing. Cesare Rosario De Giorgi

Giudice Dr. Dr. ssa Anna Rita Pasca
Perito: Ing. Cesare Rosario De Giorgi

