

---

**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](http://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 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
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>119,00</b>		<b>119,00</b>

**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
	<b>villa singola con annesso</b>			
<b>A</b>	<b>terreno annesso con recinzione.</b>	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

