

---

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

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000169/22

**Giudice Dr. Dr. Silvestrini Alessandro**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. [REDACTED]  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. [REDACTED]*

*con studio in [REDACTED]  
telefono: [REDACTED]  
cellulare: [REDACTED]  
email: [REDACTED]*

Esecuzione Forzata N.000169/22  
[REDACTED]

---

**Beni in Lecce (Lecce) Via De Jacobis n. 53/b**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locali ad uso deposito a piano seminterrato sito in Lecce (Lecce) Via De Jacobis n. 53/b.  
Composto da Trattasi di due ampi locali deposito, collegati tra loro, con varie tramezzature interne e servizi igienici.  
E' ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale con accesso dal lato rampa che accede ai garage.  
Trattandosi di locali deposito hanno altezze diverse, da 2,25 a 3,00 ml e non tutti i vani sono areati e finestrati.  
La superficie lorda coperta rilevata risulta pari a circa 850 mq posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **850**  
Identificato in catasto:
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 259 mappale 2686 subalterno 13, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 541 mq, posto al piano S1, - rendita: 1.827,02 €.  
Coerenze: Locali deposito a piano seminterrato in Via De Iacobis, confinante con stessa proprietà, intercapedine di via De Mitri, intercapedine di via De Iacobis, passo carraio di accesso e terrapieno che separa dalla ferrovia.
  - fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 259 mappale 2686 subalterno 14, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 306 mq, posto al piano S1, - rendita: 1.446,08 €.  
Coerenze: Locali deposito a piano seminterrato in Via De Iacobis, confinante con stessa proprietà, intercapedine di via De Mitri, intercapedine di via De Iacobis, passo carraio di accesso e terrapieno che separa dalla ferrovia.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**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:*

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione di Mutuo a firma di [REDACTED] in data 11/05/1998 ai nn. 1709 reg part. e 13949 reg gen. - ISCRIZIONE del 15/05/1998 - Registro Particolare 1709 Registro Generale 13949 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 159353 del 11/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n. 1807 del 14/05/2018

Giudice Dr. Dr. Silvestrini Alessandro  
Perito: Ing. [REDACTED]

Ipoteca volontaria in Rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma di [REDACTED] in data 14/05/1998 ai nn. 1807 reg part e 16456 reg gen - 2.ISCRIZIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare 1807 Registro Generale 16456 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 159353 del 11/05/1998

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1709 del 1998

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a firma di UNEP TRIBUNALE DI LECCE in data 08/06/2022 ai nn. 16741 reg part e 21359 reg gen - TRASCRIZIONE del 08/06/2022 - Registro Particolare 16741 Registro Generale 21359 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 2002 del 26/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Per il fabbricato in questione non è stato possibile reperire la documentazione riguardante la concessione edilizia n 175 del 1976 pertanto ad oggi non è possibile confrontare l'immobile realizzato con quanto autorizzato.

Va precisato però che alla data di redazione dell'atto di compravendita immobiliare e precisamente al 03.07.1989, si dichiarava che il fabbricato non aveva subito opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni.

Però alla data odierna si evidenziano lievi modifiche interne con parziali spostamenti di tramezzature dal confronto con le planimetrie catastali.

E' pertanto opportuno ritenere che è necessaria la regolarizzazione delle modifiche rilevate, se pur trattasi di modifiche interne a vani depositato al piano seminterrato di un edificio condominiale regolarizzabili mediante accertamento di conformità, nel rispetto dell' art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

oneri e spese tecniche: € 6.000,00

Oneri totali: € 6.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato risulta parzialmente difforme rispetto alla planimetria catastale. Si tratta di lievi modifiche con parziali spostamenti di tramezzature interne regolarizzabili mediante la rielaborazione della planimetria catastale

planimetria catastale: € 2.200,00

Oneri totali: € 2.200,00

**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

Giudice Dr. Dr. Silvestrini Alessandro  
Perito: Ing. [REDACTED]

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

██████████ proprietario dal 03/07/1989 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di ██████████ in data 03/07/1989 ai nn. 101481 rep e 18256 racc registrato a Lecce in data 24/07/1989 ai nn. 5144 trascritto a Lecce in data 22/07/1989 ai nn. 23706 d'ordine e 20281 particolare

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Licenza edilizia n. 175 del 14.11.1976** per lavori di intero fabbricato intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 14/11/1976 Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di proprietà ██████████ risulta realizzato in forza della concessione edilizia n. 175 del 1976 intestata a ██████████ come si evince dal titolo di proprietà.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile però reperire la concessione edilizia e il corrispondente progetto.

Il titolo di proprietà da cui si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza della C.E. 175/76 Comune di Lecce, è redatto dal Notaio ██████████ n. 101481 di rep e n 18256 della racc del 03-07-1989 e registrato a Lecce il 24.07.1989 al n. 5144 serie IV.

### Descrizione Locali ad uso deposito a piano seminterrato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locali ad uso deposito a piano seminterrato sito in Lecce (Lecce) Via De Jacobis n. 53/b.

Composto da Trattasi di due ampi locali deposito, collegati tra loro, con varie tramezzature interne e servizi igienici.

E' ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale con accesso dal lato rampa che accede ai garage.

Trattandosi di locali deposito hanno altezze diverse, da 2,25 a 3,00 ml e non tutti i vani sono areati e finestrati.

La superficie lorda coperta rilevata risulta pari a circa 850 mq posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 850

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ██████████ foglio 259 mappale 2686 subalterno 13, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 541 mq, posto al piano S1, - rendita: 1.827,02 €. Coerenze: Locali deposito a piano seminterrato in Via De Jacobis, confinante con stessa proprietà, intercapedine di via De Mitri, intercapedine di via De Jacobis, passo carraio di accesso e terrapieno che separa dalla ferrovia.
- fabbricati: intestata a ██████████ foglio 259 mappale 2686 subalterno 14, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 306 mq, posto al piano S1, - rendita: 1.446,08 €. Coerenze: Locali deposito a piano seminterrato in Via De Jacobis, confinante con stessa proprietà, intercapedine di via De Mitri, intercapedine di via De Jacobis, passo carraio di accesso e terrapieno che separa dalla ferrovia.

L'edificio è stato costruito nel 1976 con c.e. 175 del 1976.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile da 2,25 a 3,00 ml..

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente

Giudice Dr. Dr. Silvestrini Alessandro  
Perito: Ing. ██████████

Locali deposito a piano seminterrato in fabbricato condominiale di superficie lorda pari a 850,00 mq circa.

Sup. reale lorda	850,00	1,00	850,00
------------------	--------	------	--------

<b>Sup. reale lorda</b>	<b>850,00</b>		<b>850,00</b>
-------------------------	---------------	--	---------------

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: solai piani latero cementizi, materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:***Infissi esterni:*

tipologia: a battente e vasistas, materiale: alluminio e ferro, protezione: grate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:*

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Impianti:***Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**Accessori:****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 Lecce ed Hinterland.

Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locali ad uso deposito a piano seminterrato**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 370

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali deposito a piano seminterrato in fabbricato condominiale di superficie lorda 850,00 mq circa.		€ 370,00	€ 314.500,00
- Valore corpo:			<b>€ 314.500,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 314.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 314.500,00</b>

Giudice Dr. Dr. Silvestrini Alessandro

Perito: Ing. [REDACTED]

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locali ad uso deposito a piano seminterrato	850	€ 314.500,00	€ 314.500,00

**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:

€ 47.175,00

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.200,00

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:

€ 267.325,00

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:

€ 259.125,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/11/2022  
Codice documento: E067-22-000169-001

il perito

Ing. [REDACTED]

Giudice Dr. Dr. Silvestrini Alessandro  
Perito: Ing. [REDACTED]