

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
IMMOBILIARE

**Esecuzione Forzata**

contro

**IN LIQUIDAZIONE**

N. Gen. Rep. 000045/19

Giudice Dr. **MORONI PAOLO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Annamaria Sergi  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1179  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce  
C.F. SRGNMR68L66Z133T*

*con studio in Lecce (Lecce) via GB. Gagliardo 28/B  
telefono:  
cellulare: 3334974538  
fax: 0832351490  
email: [am.sergi@libero.it](mailto:am.sergi@libero.it)  
pec: [arch.annamaria.sergi@pec.it](mailto:arch.annamaria.sergi@pec.it)*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Firmato Da: SERGI ANNAMARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4baec769e821d988716856020fe9232



**Beni in Lecce (Lecce) VIA GUIDO CAVALCANTI n.21 e 21/E.  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Lecce (Lecce) VIA GUIDO CAVALCANTI 21/E.

L'unità immobiliare è una villetta a schiera e si sviluppa su due livelli, piano rialzato e seminterrato con pertinenze esterne. Una piccola pertinenza anteriore pavimentata, che permette l'accesso da via G.Cavalcanti, uno spazio posteriore con una zona destinata a verde ed il resto pavimentato.

Al piano rialzato, vi è un appartamento costituito da soggiorno, cucina/pranzo, una camera da letto ed un bagno.

Dal soggiorno, una scala interna conduce al piano seminterrato composto da una tavernetta, con angolo cottura, una camera, bagno, un disimpegno. posto al piano Piano Rialzato e Seminterrato. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 304.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 156 mappale 262 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 125, composto da vani 6 vani, posto al piano T-S1, - rendita: 464,81. Coerenze: Foglio 156 p.la 264; p.la 262 sub.22; p.la 262 sub 5.

- A.1. ENTE URBANO:** Area di Enti Urbani e Promiscui dal 05/03/2009: foglio 156 mappale 262 classe Ente Urbano. Errata indicazione del bene nella Procedura. Il bene non è intestato alla Società Crispi 2001 srl (vedasi visura in allegati).

- A.2. Posto Auto scoperto:** fabbricati: foglio 156 mappale 262 subalterno 14, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 13 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano P.T., - rendita: 41,63. Coerenze: Foglio 156 p.la 262 sub 13;p.la 164; p.la 262 sub 15 e sub 25.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: piscina (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): tangenziale ().

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile risulta disabitato.

**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: Nessuna  
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**

Giudice Dr. MORONI PAOLO  
Perito: Arch. Annamaria Sergi



4.2.1. *Iscrizioni:* Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna 283 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] srl, a firma di Tribunale di Lecce in data 18/12/2012 ai nn. 1187/2012 iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 03/05/2013 ai nn. N° 77 R.G. n°13491 R.P. n°1229

importo ipoteca: 40.000,00

importo capitale: 77.347,68

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna 283 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] a firma di Giudice di pace in data 31/05/2014 ai nn. 588/14 iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 03/07/2014 ai nn. N°55 R.G.21553, R.P.1691.

- Riferite limitatamente a: Non è sottoposto a tali Atti l'area (ENTE URBANO) identificato al Catasto dei Terreni di Lecce al Foglio 156 p.lla 262.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento 726 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione a firma di Uff.Giud.UNEP Corte d'Appello Lecce in data 30/07/2013 ai nn. 3133/2013 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 05/09/2013 ai nn. N°26 R.G.26806 - R.P.20691.

- Riferito limitatamente a: Non è sottoposto a tale Atto l'area (ENTE URBANO) identificato al Catasto dei Terreni di Lecce al Foglio 156 p.lla 262.

Pignoramento derivante da atto di Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] srl in liq. a firma di Uff. Giud.UNEP Corte d'Appello di Lecce in data 24/12/2018 ai nn. 8271/2018 trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 23/01/2019 ai nn. R.G.n°2869 R.P.n°2449.

- Riferito limitatamente a: Non è sottoposto a tale Atto l'area (ENTE URBANO) identificato al Catasto dei Terreni di Lecce al Foglio 156 p.lla 262.

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: L'immobile non è provvisto di Certificato di Agibilità regolarizzabili mediante Presentazione di richiesta di C.di Agibilità (dopo effettuazione della Variazione Catastale).

Richiesta Certificato di Agibilità: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

4.3.2. *Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: A livello catastale, l'immobile risulta non conforme rispetto all'ultimo progetto presentato ( P.di C. n° 653) - La planimetria non è stata aggiornata al cambio d'uso ed alle modifiche distributive interne effettuate come da progetto, regolarizzabili mediante Variazione Catastale.

Presentazione di Variazione Catastale: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. MORONI PAOLO  
Perito: Arch. Annamaria Sergi



Soc. [redacted] srl. proprietario dal 28/10/2019 ad oggi in forza di atto di compravendita suolo edificatorio a firma di [redacted] MARIA in data 28/10/2019 ai nn. 17389.1/2005

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Permesso di Costruire n.671/05 del 05.12.05 e successive varianti** per lavori di Realizzazione di un complesso edilizio composto da 6 unità abitative, sito in Lecce alla via Cavalcanti, intestata a Soc. [redacted] srl. Permesso di Costruire l'agibilità non è ancora stata rilasciata L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso edilizio di 8 unità abitative, costruito in virtù del P.di C.n.671/05 e successive e diverse varianti in corso d'opera. In ultimo solo per l'immobile in oggetto e per un'altra unità abitativa di proprietà della [redacted] s.r.l. è stato presentato un ultimo progetto di variante in Sanatoria per cambio d'uso dei piani seminterrati.

**P. di C. in Sanatoria n°653 (Variante in Sanatoria ai P.di C. n.674/06, al n.422/2009 e S.C.I.A. n°626/2010 relativo a due civili abitazioni)** per lavori di cambio di destinazione d'uso da cantina/deposito a tavernetta, intestata a Soc. [redacted] Srl. Permesso di Costruire (ai sensi dell'art.36 DPR.380/01) presentato in data 31/03/2011 rilasciata in data 09/11/2011-n. prot. 44316/11. L'agibilità non è ancora stata rilasciata A seguito della presentazione di tale progetto di variante in Sanatoria, la [redacted], chiede la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da cantina/deposito a tavernetta dei piani seminterrati di due civili abitazioni in Lecce alla via Cavalcanti, di cui una è quella oggetto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare che l'immobile risulta conforme a livello distributivo a quest'ultimo progetto presentato. Solo al piano seminterrato, nel vano tavernetta è stato ricavato un angolo cottura, mentre il vano che da progetto era identificato come vano cottura, è un vano letto.

Non è stata mai rilasciata agibilità, ed a livello catastale la planimetria non è stata aggiornata al cambio d'uso ed alle modifiche distributive interne. Pertanto necessita di aggiornamento catastale e successiva richiesta di agibilità.

#### Descrizione villetta a schiera laterale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Lecce (Lecce) VIA GUIDO CAVALCANTI 21.

Composto da L'unità immobiliare è una villetta a schiera e si sviluppa su due livelli, piano rialzato e seminterrato con pertinenze esterne. Una piccola pertinenza anteriore pavimentata, che permette l'accesso da via G.Cavalcanti, uno spazio posteriore con una zona destinata a verde ed il resto pavimentato.

Al piano rialzato, vi è un appartamento costituito da soggiorno, cucina/pranzo, una camera da letto ed un bagno.

Dal soggiorno, una scala interna conduce al piano seminterrato composto da una tavernetta, con angolo cottura, una camera, bagno, un disimpegno. posto al piano Piano Rialzato e Seminterrato. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 304.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 156 mappale 262 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 125, composto da vani 6 vani, posto al piano T-S1, - rendita: 464,81.

Coerenze: Foglio 156 p.la 264; p.la 262 sub.22; p.la 262 sub 5.

L'edificio è stato costruito nel 2005/2009.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21/E di interno, ha un'altezza interna di circa M. 3.00.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona B15 - Borghi rurali e nuclei edificati periferici

Giudice Dr. MORONI PAOLO  
Perito: Arch. Annamaria Sergi



Norme tecniche ed indici: Comprende le aree edificate nella periferia urbana dei borghi con i caratteri edilizi della residenza rurale ed artigiana.

Per le nuove costruzioni sono consentiti i seguenti indici massimi:

- if= 1,5 mc/mq;
- Rc = 0,40 mq/mq;
- Uf=0,50 mq/mq;
- H max = 7,50 m;
- NP = 2 fuori terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ALLOGGIO PIANO RIALZATO	Sup. reale lorda	81,80	1,00	81,80
BALCONI	Sup. reale lorda	21,11	0,25	5,28
PERTINENZA ESTERNA ANTERIORE	Sup. reale lorda	24,75	0,15	3,71
GIARDINO POSTERIORE	Sup. reale lorda	66,00	0,15	9,90
PIANO SEMINTERRATO (TAVERNETTA)	Sup. reale lorda	82,78	0,60	49,67
	Sup. reale lorda	276,44		150,36

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: piastrelle di gres scuro, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
Note: La scala permette il collegamento tra piano rialzato e piano seminterrato.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: L'intera costruzione cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, è stata realizzata con struttura del tipo intelaiata mediante la realizzazione di travi e pilastri in c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di tompagno con blocchi di laterizio tipo Alveolater, coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco minerale di finitura rasato medio, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: assenti, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: da normalizzare.  
Note: Gli infissi esterni sono stati divelti. A protezione della casa al piano rialzato ci sono solo le tapparelle e la porta blindata di ingresso. Al piano seminterrato gli infissi non ci sono perchè divelti.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di gres ceramico, condizioni: buone.  
Note: Nell'alloggio al piano rialzato, la pavimentazione è in gres scuro 'finto parquet'.  
Al piano seminterrato, il pavimento è in gres chiaro con piastrelle di forma quadrangolare.

*Pavim. Esterna:*

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.  
Note: Sui balconi esterni, sulla pertinenza anteriore ed in giardino ci sono piastrelle in ceramica chiare.  
condizioni: assenti.

*Infissi interni:*

Note: Gli infissi interni sono assenti perchè divelti, sono presenti solo le opere morte.  
Riferito limitatamente a: Piano rialzato e seminterrato.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
Note: Il portone di ingresso è una porta blindata.

Impianti:

Giudice Dr. MORONI PAOLO  
Perito: Arch. Annamaria Sergi



**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: da ripristinare.  
Note: presente solo l'impianto sottotraccia.

**Fognatura:** tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Tutta la rubinetteria ed i sanitari nei bagni risultano divelti.

**Accessori:****A.1. ENTE URBANO  
(area edificata):****ENTE URBANO: foglio 156 mappale 262 classe Ente Urbano.**

L'area non è intestata alla società [redacted].  
L'area rappresenta il suolo su cui è stato edificato il complesso edilizio dalla società [redacted]. L'area è in parte edificata, parte pavimentata ed attrezzata a parcheggi, illuminata ed accessibile tramite cancello pedonale e carrabile elettrico.  
Sviluppa una superficie complessiva di mq. 2040.

**Note:** L'area in oggetto è quella su cui è stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'unità abitativa ed il posto auto pignorati.

A livello catastale è identificata come 'Ente Urbano (vedasi Visure in allegati).

**A.2. Posto auto:**

fabbricati: foglio 156 mappale 262 subalterno 14, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 13 mq, composto da 13 mq, posto al piano P.T., - rendita: 41,63.

Coerenze: Foglio 156 p.lla 262 sub 13; p.lla 164; p.lla 262 sub 15 e sub 25.

identificato al n. 21, è posto al piano P.T..

Sviluppa una superficie complessiva di 13,00

**Portone di ingresso:** tipologia: Cancelli di accesso con ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: buone.

**Note:** L'accesso al posto auto scoperto, in area di pertinenza comune ai vari alloggi, avviene da cancello carrabile scorrevole elettrico, e da attiguo cancello pedonale in ferro zincato.

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

Nella stima in esame, la sottoscritta ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Sono state svolte indagini in loco, presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare, relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche simili intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alla valutazione di seguito riportata.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Comune di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Sopralluogo.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. MORONI PAOLO  
Perito: Arch. Annamaria Sergi



<b>villetta a schiera laterale</b>			
<b>A con annesso posto auto scoperto.</b>	<b>304</b>	<b>€ 166.993,81</b>	<b>€ 166.993,81</b>

**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:

€ 25.049,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.000,00

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:

€ 141.944,73

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:

€ 140.944,73

Relazione lotto 001 creata in data 10/02/2020  
Codice documento: E067-19-000045-001

Giudice Dr. MORONI PAOLO  
Perito: Arch. Annamaria Sergi

