
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

contro

Sede legale: LECCE
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. **83/2021**

Giudice Dott. **Sergio MEMMO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A231J049E - P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu



Beni in Castri di Lecce - LE - Abitazione
Piazza dei Caduti civ.32
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Terra - Comune di Castri di Lecce - LE - piazza dei Caduti civ.32

L'Immobile è composto da un'abitazione a cui si accede, previa cortiletto su piazza dei caduti, a soggiorno e pranzo con accesso diretto a due camere da letto quindi bagno e cucina. La cucina si affaccia, attraverso veranda chiusa a vetri, su di un cortile posteriore, che al momento è materialmente in comune con l'abitazione a piano primo, e da cui si accede ad una lavanderia e più in fondo a ciò che è rimasto di un vecchio fabbricato crollato o demolito che al momento contiene due vani coperti con Eternit, da demolire.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **130,00¹**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a ~~.....~~ Alessandra nata a LECCE il ~~.....~~ Proprietà per 1/3, ~~.....~~ ~~.....~~ nata a LECCE il 27/10/1977 Proprietà per 1/3 e ~~.....~~ ~~.....~~ nata a LECCE il 06/05/1973 Proprietà per 1/3, foglio 11, mappale 757, sub.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale: 129 m², Totale escluse aree scoperte: 116 m², posto al piano T - rendita: Euro 213,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con part. 830, a Sud con sub. 2 e part. 77 e 1170 ad Est con piazza dei caduti e ad Ovest con part. 830, 71 e 75.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Servizi offerti dalla zona: *nessuno*

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: *nessuno*; attrazioni paesaggistiche: *nessuna*.
 Collegamenti pubblici presenti nella zona: *nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla signora ~~.....~~ in qualità di comproprietaria.

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di E. ~~.....~~
 LA ~~.....~~ contro ~~.....~~
~~.....~~ derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Importo Ipoteca Euro 260.000,00, Sorte Capitale Euro 130.000,00, a firma di notaio Carnicelli Fulvio in data 29/08/2008 ai nn.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



74827/21603 e iscritta a LECCE in data 10/09/2008 ai nn. 38809/5920.
 4.2.3. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di B. [redacted]
 [redacted] - a firma di Ufficiale
 Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 25/02/2021 ai n. [redacted] /2021 e
 trascritto a LECCE in data 31/03/2021 ai nn. 10854/8521.

4.2.4. *Altri oneri: nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono presenti dei piccoli vani in fondo al cortile con copertura in eternit quasi sicuramente realizzati all'interno di uno spazio dove prima esisteva un vecchio fabbricato.

Regolarizzabile con la demolizione degli stessi vani.

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità*

1 4.4. **Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà dei soli debitori e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese 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

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari che al momento condividono lo stesso cortile posteriore che catastalmente è già stato suddiviso con le pertinenze definite anche sull'elaborato catastale e in termini di planimetrie catastali. Materialmente per poter dividere il cortile andrebbe realizzato un muro di confine che separi il cortile così come indicato sugli elaborati catastali, autorizzabile attraverso la presentazione di una SCIA presso il comune.

In termini di impianti:

- gli impianti idrici delle due unità immobiliare sono separati e derivati da un unico contatore di allaccio all'ente fornitore posizionato al civ.31, ingresso delle scale per accedere a piano primo. Dal contatore che alimenta l'impianto dell'abitazione in oggetto a piano terra è derivato un contatore di sottrazione che alimenta l'impianto idrico dell'altra unità abitativa a piano primo. Pertanto volendo rendere indipendenti le forniture basterà spostare il contatore dall'ingresso al civ.31 in altro posto accessibile solo dall'abitazione in oggetto per rendere indipendente l'impianto intercettando l'impianto principale e sezionando i due attuali.
- l'impianto fognante è collegato alla rete cittadina attraverso pozzetto posto davanti all'ingresso del civ.31.
- l'impianto elettrico è indipendente;
- l'impianto di riscaldamento è derivato da una vecchia centrale termica con caldaia a gasolio ormai dismessa, pertanto per riutilizzare il vecchio impianto esistente con radiatori in ghisa bisogna intercettare le tubazioni e collegarle ad un nuovo gruppo termico alimentato a metano (da collegare alla rete cittadina presente) o all'impianto elettrico.

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato un atto di compravendita, a favore di [redacted] e contro [redacted],

Giudice Dott. Sergio MEMMO
 Perito: Ing. Cataldo Bocconi



trascritto a Lecce il 17.01.1959 ai nn.2951/2804.

Mentre la provenienza della proprietà alle figlie e alla moglie avveniva con successione ereditaria di aperta il 26.07.2002 giusta denuncia num.28 vol.642 del 21/08/2002, trascritta presso la Conservatoria di Lecce addì 30/08/2004 ai nn.34753/25985 e atto di accettazione espressa di eredità per notar DAL VERME SERGIO del 31/05/2005, rep. 18451, trascritto presso la Conservatoria di Lecce addì 11/06/2005 ai nn.23888/16635
Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla costituzione, ma il creditore precedente non ha presentato gli estratti di mappa e visure, da cui però ha certamente estratto i dati su indicati, al momento della richiesta (il tutto comunque estratto e allegato dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuali proprietari

C. nata a LECCE il 25/05/1968 Proprietaria per 1/3,
C. nata a LECCE il 27/10/197. Proprietaria per 1/3 e
SAN CESARIO DI LECCE il 06/05/1938 Proprietaria per 1/3 in virtù di denuncia di successione del signor e num.28 vol.642 del 21/08/2002, trascritta presso la Conservatoria di Lecce addì 30/08/2004 ai nn.34753/25985 e atto di accettazione espressa di eredità per notar DAL VERME SERGIO del 31/05/2005, rep. 18451, trascritto presso la Conservatoria di Lecce addì 11/06/2005 ai nn.23888.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. del 1961 costruzione di un fabbricato composto da vani quattro e accessori per uso di abitazione in via S. Croce, intestata a domanda di Autorizzazione per Costruzioni Edili, rilasciata in data 31/01/1961 – Agibilità non rilasciata;

P.E. n. 13/75 costruzione di un vano ad uso scala di accesso al piano primo in piazza dei caduti, intestata a domanda di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili, rilasciata in data 11/03/1976 – Agibilità non rilasciata;

P.E. n. 32/93 sopraelevazione di un fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione – piazza dei caduti civ.31, intestata a nella qualità di proprietari del lastrico solare domanda di Concessione Di Costruzione presentata in data 16/07/1993 e prot. n. 1045, rilasciata in data 28/03/1995 - n. 05/99. – Agibilità non rilasciata

Abitazione

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Terra - Comune di Castri di Lecce - LE – piazza dei Caduti civ.

L'Immobile è composto da un'abitazione a cui si accede, previa cortiletto su piazza dei caduti, a soggiorno e pranzo con accesso diretto a due camere da letto quindi bagno e cucina. La cucina si affaccia, attraverso veranda chiusa a vetri, su di un cortile posteriore, che al momento è materialmente in comune con l'appartamento a piano primo, e da cui si accede ad una lavanderia e più in fondo a ciò che è rimasto di un vecchio fabbricato crollato o demolito che al momento contiene due vani coperti con Eternit, da demolire.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **130,00²**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a nata a LECCE il 25/05/1968 P
C. nata a LECCE il 27/10/197. Proprietaria per 1/3, C. nata a LECCE il 06/05/1938 Proprietaria per 1/3, sub.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale: 129 m², Totale escluse aree scoperte: 116 m², posto al piano T - rendita: Euro 213,81.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con part. 830, a Sud con sub. 2 e part. 77 e 1170 ad Est con piazza dei caduti e ad Ovest con part. 830, 71 e 75.

Costituito da n.2 piani di cui 2 fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 e 4,90 metri.

L'unità immobiliare è identificata con numero civico 32.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico nel Comune di Castrì di Lecce è il P.R.G., approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n.987 del 09.07.2002, che definisce la seguente destinazione urbanistica "Zone B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE" normate dall'art.42 delle NTA per l'immobile in oggetto.

Art.42 - Zone B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona "A", quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF=5 mc/mq
- Rapporto di copertura RC=0,60 mq/mq;
- Altezza massima Hmax=11,00 m
- Numero di piani fuori terra N.P.=2+piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti;
- Distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con DGR n.1517 del 30.06.1978) Df=minimo 10,00 m
- Distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P. suddetto) Df=minimo 3,00
- Rapporto H/L=massimo 1,5

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Soggiorno	Sup. reale netta	20,40	1,00	20,40
Pranzo	Sup. reale netta	20,40	1,00	20,40
Letto	Sup. reale netta	20,40	1,00	20,40
Letto	Sup. reale netta	20,40	1,00	20,40
Bagno	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
Cucina	Sup. reale netta	11,80	1,00	11,80
Veranda	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60
Lavanderia	Sup. reale netta	3,70	1,00	3,70
	Sup. reale netta	112,60		112,60
<hr/>				
Abitazione	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
	Sup. reale lorda	130,00		130,00
<hr/>				
Cortile posteriore	Sup. reale lorda	80,00	0,10	8,00

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Cataldo Bocconi



Cortile anteriore	Sup. reale lorda	9,30	0,10	0,93
	Sup. reale lorda	89,30		8,93

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: conci di tufo, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: conci di tufo, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti gettati in opera in c.a. con elementi di alleggerimento in laterizio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente: al bagno, veranda e cucina +ripostiglio
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a volta, materiale: tufo, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente alle quattro stanze principali
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso cortile anteriore.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente agli infissi sul prospetto principale
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a vasistas e anta multipla a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente agli infissi bagno, cucina e veranda.
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta battente, materiale: ferro, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso lavanderia.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone. Si riferisce: cortile anteriore
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattoni di cemento, condizioni: buone. Si riferisce: cortile posteriore;
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a bagno, lavanderia e veranda
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di cemento e graniglia di marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, cucina e lavanderia, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da verificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: contatore AQP, distribuzione: tubi in ferro o rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, pilozza e lavatrice lavanderia e rubinetti cortili.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: inesistente, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori, condizioni: disattivato, conformità: da verificare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Civili Abitazioni con stato di conservazione normale indica un valore di mercato massimo di 560,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando la sua vetustà di oltre 70 anni e il buono stato conservativo si può applicare una riduzione del 25% utilizzando per la stima un prezzo base di circa Euro 420,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche con quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Castrì di Lecce, Osservatori del mercato: di Castrì di Lecce.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	130,00	€ 420,00	€ 54.600,00
Cortili anteriore e posteriore	8,93	€ 420,00	€ 3.750,60
	138,93	€ 420,00	€ 58.350,60

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	130,00	€ 58 350,60	€ 58 350,60

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:

€ 8 752,59

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese rimozione opere abusive dal cortile, spostamento contatore AQP e ½ realizzazione muro divisorio cortile posteriore previa presentazione della SCIA al comune

€ 2 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 47 098,01

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:

€ 47 098,01

Beni in Castrì di Lecce - LE - Abitazione
Piazza dei Caduti civ.31
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Terra e Primo -

Giudice Dott. Sergio MEMMO
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Comune di Castri di Lecce - LE – piazza dei Caduti civ.

L'Immobile è composto da un'abitazione a cui si accede, da vano scala con ingresso da piazza dei caduti e con affaccio su spazio retrostante pavimentato da distaccare, previa realizzazione di muro divisorio, dal cortile comune con l'abitazione a piano terra.

A piano primo dal pianerottolo si accede a soggiorno, tinello disimpegno con tre letto e un bagno, quindi cucina, lavanderia e veranda chiusa.

Sul prospetto principale un balcone collega il soggiorno con due camere da letto, mentre sul retro il tinello si affaccia attraverso un piccolo balconcino e dalla veranda con scalette in ferro esterne si accede a tre locali ammezzati sottostanti raggiungibili anche dalle scale principali interne.

Posto al piano terra, ammezzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **255,00³**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [redacted] nata a LECCE il 25/05/1968 Proprietà per ½ e [redacted] nato a CASTRI DI LECCE il 02/04/1964 Proprietà per ½, foglio 11, mappale 757, sub.2, categoria C/6, classe 3, consistenza 49 m², superficie catastale Totale: 66 m², posto al piano T - rendita: Euro 73,39.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- intestato a C [redacted] a LECCE il 25/05/1968 Proprietà per ½ e [redacted] nato a CASTRI DI LECCE il 02/04/1964 Proprietà per ½, foglio 11, mappale 757, sub.3, categoria lastrico solare, posto al piano 1.

Derivante da: Variazione del 19/10/1994 in atti dal 20/10/1994 AMPL-VTO (n.6380.1/1994).

Il lotto Confina: a Nord con part. 830 e sub.1, a Sud con part. 1170 ad Est con piazza dei caduti e ad Ovest con sub.1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: *nessuno*

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: *nessuno*; attrazioni paesaggistiche: *nessuna*.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai signori [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari.

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di E [redacted], contro [redacted],
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Importo Ipoteca Euro 260.000,00, Sorte Capitale Euro 130.000,00, a firma di notaio Carnicelli Fulvio in data 29/08/2008 ai nn. 74827/21603 e iscritta a LECCE in data 10/09/2008 ai nn. 38809/5920.
- 4.2.3. *Pignoramenti:*

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di BANCA 1
 SPA contro - a firma di Ufficiale
 Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 25/02/2021 ai n. 819/2021 e
 trascritto a LECCE in data 31/03/2021 ai nn. 10854/85

4.2.4. *Altri oneri: nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal progetto autorizzato risulta che:

- la distribuzione interna è differente da quanto realizzato;
- il balcone posteriore al tinello doveva essere solo una pensilina di copertura del piano terra, secondo quanto si evince dalla rappresentazione grafica di una finestra sul prospetto posteriore invece della portafinestra esistente;
- la veranda posteriore doveva essere una terrazza per dare luce ed aria alla cucina, al bagno ed alla camera da letto e invece è coperta;
- a piano terra l'ingresso e il vano scala non ha altra destinazione come invece risulta dalla categoria catastale C6 attribuita per garage.
- non è stata realizzata la copertura con travetti in cemento sul retrospetto in corrispondenza di lavanderia e cucina;

Regolarizzabile mediante la presentazione di SCIA in sanatoria secondo l'art.36 del DPR 380/2001 per la modifica della distribuzione interna, per la modifica del retrospetto, per il cambio di destinazione d'uso dell'ingresso a piano terra e per l'aumento di volume dovuto alla chiusura della terrazza posteriore che dai calcoli allegati al progetto autorizzato rientrerebbe nella volumetria possibile in zona B10 del PRG vigente (anche se con la modifica dell'areazione del bagno che diventerebbe cieco e della destinazione d'uso della camera da letto che non avrebbe più areazione e luce diretta dall'esterno).

Spese Diritti di segreteria: € 100,00

Sanzione Amministrativa: € 2.000,00

Spese Tecnico: € 1.500,00

Totale Costi: € 3.600,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile a piano primo e parte dell'ammezzato non sono mai stati denunciati al Catasto Fabbricati, dove risulta ancora la sola area solare, e l'ingresso è accatastato come garage mentre tale destinazione non risulta da alcuna pratica edilizia.

Regolarizzabile attraverso Denuncia di variazione catastale con la costituzione di una nuova Unità (DURC) e modifica della destinazione urbanistica dell'ingresso a piano terra.

Spese: € 50,00

Spese Tecnico: € 1.000,00

Totale Costi: € 1.050,00

1 4.4. **Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà dei soli debitori e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese 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

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari che al momento condividono lo stesso cortile posteriore che catastalmente è già stato suddiviso con le pertinenze definite anche sull'elaborato catastale e in termini di planimetrie catastali. Materialmente per poter dividere il cortile andrebbe realizzato un muro di confine che separi il cortile così come

Giudice Dott. Sergio MEMMO
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



indicato sugli elaborati catastali.

In termini di impianti:

- gli impianti idrici delle due unità immobiliare sono separati e derivati da un unico contatore di allaccio all'ente fornitore posizionato al civ.31, ingresso delle scale per accedere a piano primo. Dal contatore che alimenta l'impianto dell'abitazione a piano terra è derivato un contatore di sottrazione che alimenta l'impianto idrico dell'unità abitativa in oggetto a piano primo. Pertanto volendo rendere indipendenti le forniture basterà fare una voltura dell'intestatario dell'attuale contatore al proprietario dell'appartamento con accesso dal civ.31 dopo aver eseguito un nuovo allaccio nella confinante abitazione a piano terra.
- l'impianto fognante è collegato alla rete cittadina attraverso pozzetto posto davanti all'ingresso del civ.31.
- l'impianto elettrico è indipendente;
- l'impianto di riscaldamento è indipendente e alimentato da gruppo termico murale a gas metano da rete cittadina.

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato un atto di compravendita del 18.09.1995, a favore di *[redacted]* e contro *[redacted]* F. *[redacted]*, trascritto a Lecce il 17.01.1959 ai nn.2951/2804.

Mentre la provenienza della proprietà alla figlia *[redacted]* F. *[redacted]* per notar DAL VERME *[redacted]* del 24.02.1995, rep. 6841, trascritto presso la Conservatoria di Lecce addi 04.03.1995 ai nn.7807/6155

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla costituzione, ma il creditore procedente non ha presentato gli estratti di mappa e visure, da cui però ha certamente estratto i dati su indicati, al momento della richiesta (il tutto comunque estratto e allegato dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuali proprietari

[redacted] nata a LECCE il 25/05/1968 Proprietà per ½ e *[redacted]* nato a CASTRI DI LECCE il 02/04/1964 Proprietà per ½ in virtù di denuncia di successione del signor *[redacted]* num.28 vol.642 del 21/08/2002, trascritta presso la Conservatoria di Lecce addi 30/08/2004 ai nn.34753/25985 e atto di accettazione espressa di eredità per notar DAL VERME SERGIO del 31/05/2005, rep. 18451, trascritto presso la Conservatoria di Lecce addi 11/06/2005 ai nn.23888.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. del 1961 costruzione di un fabbricato composto da vani quattro e accessori per uso di abitazione in via S. Croce, intestata a *[redacted]* domanda di Autorizzazione per Costruzioni Edili, rilasciata in data 31/01/1961 – Agibilità non rilasciata;

P.E. n. 13/75 costruzione di un vano ad uso scala di accesso al piano primo in piazza dei caduti, intestata a *[redacted]* domanda di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili, rilasciata in data 11/03/1976 – Agibilità non rilasciata;

P.E. n. 32/93 sopraelevazione di n fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione – piazza dei caduti civ.31, intestata a *[redacted]* nella qualità di proprietari del lastrico solare domanda di Concessione Di Costruzione presentata in data 16/07/1993 e prot. n. 1045, rilasciata in data 28/03/1995 - n. 05/99. – Agibilità non rilasciata

Abitazione

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione a Piano Terra e Primo - Comune di Castri di Lecce - LE – piazza dei Caduti civ. *[redacted]*

L'Immobile è composto da un'abitazione a cui si accede, da vano scala con ingresso da piazza dei caduti e con affaccio su spazio retrostante pavimentato da distaccare, previa realizzazione di muro

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



divisorio, dal cortile comune con l'abitazione a piano terra.

A piano primo dal pianerottolo si accede a soggiorno, tinello disimpegno con tre letto e un bagno, quindi cucina, lavanderia e veranda chiusa.

Sul prospetto principale un balcone collega il soggiorno con due camere da letto, mentre sul retro il tinello si affaccia attraverso un piccolo balconcino e dalla veranda con scalette in ferro esterne si accede a tre locali ammezzati sottostanti raggiungibili anche dalle scale principali interne.

Posto al piano terra, ammezzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **255,00⁴**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a nata a LECCE il 25/05/1968 Proprietà per ½ e nato a CASTRI DI LECCE il 02/04/1964 Proprietà per ½, foglio 11, mappale 757, sub.2, categoria C/6, classe 3, consistenza 49 m², superficie catastale Totale: 66 m², posto al piano T - rendita: Euro 73,39.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- intestato a nata a LECCE il 25/05/1968 Proprietà per ½ e nato a CASTRI DI LECCE il 02/04/1964 Proprietà per ½, foglio 11, mappale 757, sub.3, categoria lastrico solare, posto al piano 1.

Derivante da: Variazione del 19/10/1994 in atti dal 20/10/1994 AMPL-VTO (n.6380.1/1994).

Il lotto Confina: a Nord con part. 830 e sub.1, a Sud con part. 1170 ad Est con piazza dei caduti e ad Ovest con sub.1.

Costituito da n.2 piani di cui 2 fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,60, 2,90 e 4,90 metri.

L'unità immobiliare è identificata con numero civico 31.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico nel Comune di Castri di Lecce è il P.R.G., approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n.987 del 09.07.2002, che definisce la seguente destinazione urbanistica "Zone B10 – RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE" normate dall'art.42 delle NTA per l'immobile in oggetto.

Art.42 – Zone B10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE

Comprendono le maglie urbane, immediatamente esterne alla zona "A", quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività, rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento

con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF=5 mc/mq
- Rapporto di copertura RC=0,60 mq/mq;
- Altezza massima Hmax=11,00 m

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- Numero di piani fuori terra N.P.=2+piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti;
- Distacco tra pareti finestrate (al di fuori del P.P. per le zone B approvato con DGR n.1517 del 30.06.1978) Df =minimo 10,00 m
- Distacco tra pareti finestrate (all'interno del P.P. suddetto) Df =minimo 3,00
- Rapporto H/L=massimo 1,5

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Ingresso Piano Terra	Sup. reale netta	33,60	1,00	33,60
Soggiorno Piano Primo	Sup. reale netta	25,40	1,00	25,40
Tinello Piano Primo	Sup. reale netta	27,50	1,00	27,50
Disimpegno Piano Primo	Sup. reale netta	5,40	1,00	5,40
Letto Piano Primo	Sup. reale netta	9,80	1,00	9,80
Letto Piano Primo	Sup. reale netta	19,30	1,00	19,30
Letto Piano Primo	Sup. reale netta	10,20	1,00	10,20
Bagno Piano Primo	Sup. reale netta	7,80	1,00	7,80
Cucina Piano Primo	Sup. reale netta	6,30	1,00	6,30
Lavanderia Piano Primo	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Veranda Piano Primo	Sup. reale netta	10,00	1,00	10,00
Ammezzati	Sup. reale netta	25,00	1,00	25,00
Scala interna	Sup. reale netta	17,30	1,00	17,30
Scala esterna posteriore e terrazzino P.P.	Sup. reale netta	7,70	1,00	7,70
Balcone Anteriore Piano Primo	Sup. reale netta	13,90	1,00	13,90
Balcone Posteriore Piano Primo	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
	Sup. reale netta	226,30		226,30
Ingresso Piano Terra e Scala	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
Abitazione Piano Primo	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
Balconi e terrazzino Piano Primo	Sup. reale lorda	28,40	0,30	8,50
Ammezzato	Sup. reale lorda	31,60	0,50	15,80
	Sup. reale lorda	255,00		219,30
Cortile posteriore	Sup. reale lorda	19,50	0,10	1,95
	Sup. reale lorda	19,50		1,95

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: conci di tufo e c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: conci di tufo e c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti gettati in opera in c.a. con elementi di alleggerimento in laterizio, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a chiocciola, materiale: ferro, ubicazione: esterne, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a vasistas e singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente al piano primo.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a vasistas, singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente al piano terra, scala e ammezzato.
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ad anta multipla a battente, materiale: alluminio, protezione:

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



	nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso piano terra.
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: ingresso abitazione piano primo. materiale: muratura in cav e tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone. Si riferisce: balconi, terrazzino.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone. Si riferisce: cortile posteriore;
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, cucina e lavanderia materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: Pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in ferro o rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, lavanderia e caldaia.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: rete cittadina di gas metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Apparecchi alimentati: Caldaia murale e fuochi cucina.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto (impianto)</i>	tipologia: a radar, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Civili Abitazioni con stato di conservazione normale indica un valore di mercato massimo di 560,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando la sua vetustà di oltre 20 anni e applicando una riduzione del 10% grazie anche all'ottimo stato di conservazione è corretto utilizzare per la stima un prezzo base di circa Euro 504,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Castrì di Lecce, Osservatori del mercato: di Castrì di Lecce.

8.3. Valutazione corpo A. Abitazione

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Cataldo Bocconi



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso Piano Terra e Scale	45,00	€ 504,00	€ 22.680,00
Abitazione Piano Primo	150,00	€ 504,00	€ 75.600,00
Balconi e terrazzino Piano Primo	8,50	€ 504,00	€ 4.284,00
Ammezzato	15,80	€ 504,00	€ 7.963,20
Cortili anteriore e posteriore	1,95	€ 504,00	€ 982,80
	221,25	€ 504,00	€ 111.510,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	255,00	€ 111 510,00	€ 111 510,00

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:

€ 16 726,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese rimozione vecchia c.t. dal cortile, spostamento contatore AQP e ½ realizzazione muro divisorio cortile posteriore previa presentazione della SCIA al comune

€ 1 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4 650,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 93 283,50

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:

€ 88 633,50

mercoledì, 03 novembre 2021

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

