

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**ESECUZIONE FORZATA**

N. Gen. Rep. 597/2018

**Promossa da:**

**Contro**

**Giudice Dr. ALESSANDRO SILVESTRINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Basile*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al N. 2093*

*C.F. BSLCLD74P03F842R - P.Iva 03533330753*

*con studio in Porto Cesareo (Lecce) via Rimini*

*telefono: 0833 - 569159*

*email: [ing.basile@fiscali.it](mailto:ing.basile@fiscali.it)*

*PEC: [cataldo.basile@ingpec.eu](mailto:cataldo.basile@ingpec.eu)*



**Beni in Lecce in località "Torre Chianca" (Lecce) alla via Levanzo, civico 5  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra, sito nel Comune di Lecce, in località "Torre Chianca" alla via Levanzo, al civico 5.

L'ingresso all'immobile oggetto della presente stima immobiliare è garantito da una veranda coperta posta in adiacenza con la via pubblica.

Nello specifico l'immobile in parola è composto da:

- spazio scoperto anteriore (foto 1 – foto 2 – foto 3)
- veranda coperta di ingresso (foto 4);
- cucina (foto 5 – foto 6);
- disimpegno (foto 7);
- bagno (foto 8);
- N. 2 camere da letto (foto 9 - foto 10);
- Corridoio latitante nella parte sinistra dell'immobile, di accesso nella parte retrostante (foto 11) ove vi è un modesto vano destinato a garage (foto 12) e una scala scoperta di accesso al piano primo (foto 13 – foto 14 - foto 15).

Durante il sopralluogo effettuato si sono constatate alcune opere difformi rispetto alle planimetrie e documentazioni reperite, di seguito comunque specificato.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta con finiture di vecchia realizzazione e con impianti tecnologici (impianto elettrico – impianto idrico fognante) funzionanti, ma di livello basso.

L'immobile in parola risulta essere identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lecce al foglio 46 p.lla 1142 sub. 1-2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, cons. vani 4,5, posto al piano terra - rendita: 278,89.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

- posto in zona periferica del Comune di Lecce, in località "Torre Chianca"
- il traffico risulta essere locale e al momento del sopralluogo, congestionato in quanto piena stagione estiva;
- i parcheggi posti ai lati della strada di accesso (via Levanzo) risultano essere sufficienti alla mole del traffico locale.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buoni).

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Lecce (città), Frigole, San Cataldo.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6 Km).

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile in oggetto è risultato abitato ed utilizzato dal sig.

con contratto di comodato d'uso gratuito del 02/03/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.03.2016 al n.

**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**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**



L

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile in parola è oggetto della richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria, giusta L. 47/85 presentata in data 01/04/1986 ed acclarata al protocollo generale del Comune di Lecce al n. 18032. La stessa è ancora in istruttoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Lecce.

A tal proposito sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati tecnici e grafici allegati alla pratica di Condono Edilizio n. 7937 e di seguito descritti:

- sulla parte laterale sinistra dell'immobile è stata constatata la presenza di una copertura in pannelli coibentati tipo *sandwich*;
- a piano primo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stata constatata la presenza di una costruzione di entità abusiva, realizzata su tutta l'area solare, costituita da muratura portante in tufo e copertura in pannelli coibentati tipo *sandwich*.

Al fine del ripristino dello stato dei luoghi bisogna effettuare quanto di seguito:

Pratica edilizia inerente la demolizione di manufatti edilizi omnicomprensiva di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e quanto altro necessario

€. 2.000,00

Lavori inerenti la demolizione e rimozione delle opere non legittimate, omnicomprensivo di tutte le opere edili necessarie, rimozione e trasporto in ditte autorizzate dei materiali di risulta, ripristino delle opere legittimate e quanto altro necessario

€. 8.000,00

**TOTALE ONERI****€. 10.000,00****4.3.2. Conformità catastale:**

La rappresentazione catastale dell'immobile in parola consta di alcune lacune rispetto a quanto dichiarato nelle more della pratica di Condono Edilizio n. 7937 e nello specifico l'assenza della veranda coperta anteriore.

Per sistemare l'attuale situazione catastale bisogna effettuare quanto di seguito riportato:

Redazione di pratica Mappale omnicomprensivo di rilievo GPS, redazione di pratica ed invio telematico presso il portale dell'Agenzia delle Entrate e quanto altro necessario

€. 1.000,00

Redazione di pratica DocFa per accatastamento di porzione di immobile (veranda anteriore) omnicomprensivo di redazione di pratica ed invio telematico presso il portale dell'Agenzia delle Entrate e quanto altro necessario

€. 1.000,00

**TOTALE ONERI****€. 2.000,00****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:**

Attualmente  
l'immobile risulta essere locato in forma di "comodato ad uso gratuito" al si  
(contratto di comodato d'uso gratuito del 02/03/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in  
data 10.03.2016 al n )

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile in parola è oggetto della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 18032 del 01/04/1986 (P.C.E. n. 7937). La pratica è in fase di istruttoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Lecce e la pratica risulta essere congrua sotto l'aspetto di somme versate a titolo di oblazione.

Va precisato che l'immobile in parola ricade nella perimetrazione del vigente P.R.G. del Comune di Lecce in zona B/21 "zone residenziali negli insediamenti costieri e rurali" ai sensi dell'art. 64 delle N.T.A. che si allegano in copia.



## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra, sito nel Comune di Lecce, in località "Torre Chianca" alla via Levanzo, al civico 5.

L'ingresso all'immobile oggetto della presente stima immobiliare è garantito da una veranda coperta posta in adiacenza con la via pubblica.

Nello specifico l'immobile in parola è composto da:

- spazio scoperto anteriore (foto 1 – foto 2 – foto 3)
- veranda coperta di ingresso (foto 4);
- cucina (foto 5 – foto 6);
- disimpegno (foto 7);
- bagno (foto 8);
- N. 2 camere da letto (foto 9 - foto 10);
- Corridoio latistante nella parte sinistra dell'immobile, di accesso nella parte retrostante (foto 11) ove vi è un modesto vano destinato a garage (foto 12) e una scala scoperta di accesso al piano primo (foto 13– foto 14 - foto 15).

Durante il sopralluogo effettuato si sono constatate alcune opere difformi rispetto alle planimetrie e documentazioni reperite, di seguito comunque specificato.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta con finiture di vecchia realizzazione e con impianti tecnologici (impianto elettrico – impianto idrico fognante) funzionanti, ma di livello basso.

L'immobile in parola risulta essere identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lecce al foglio 46 p.lla 1142 sub. 1-2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, cons. vani 4,5, posto al piano terra - rendita: 278,89.

L'immobile in parola risulta avere le seguenti caratteristiche:

- infissi esterni in alluminio taglio freddo;
- porte interne in materiale ligneo del tipo tamburato;
- pavimentazione interna in ceramica e marmette di vecchia realizzazione;
- pavimentazione esterna in mattoni di cemento;
- impianto di condizionamento aria/aria presente nella cucina.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
Veranda coperta	Sup. reale lorda	10,00	0,25	2,50
Garage	Sup. reale lorda	9,00	0,50	4,50
Pertinenza esterna	Sup. reale lorda	120,00	0,10	12,00
	Sup. reale lorda	<b>204,00</b>		<b>84,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo. Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Lecce e dei comuni limitrofi, siti internet, tecnici del luogo, ecc..

## 8.3. Valutazione corpi

## A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	84,00	€ 550,00	€ 46.200,00
			<b>€ 46.200,00</b>

## Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	abitazione	€ 46.200,00	<b>€ 46.200,00</b>



**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:

€ 6.930,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 10.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

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

Nessuna

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.270,00

Il Tecnico Stimatore

Ing. Cataldo BASILE

