

---

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

**Esecuzione Forzata**

.....  
contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. 53/2020

**Giudice Dr. Giancarlo Maggiore**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Daniela Palmisano*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1143*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. PLMDNL72E69E506X*

*con studio in Lecce Vico Maranello, 2*  
*telefono: 0832397528*  
*cellulare: 3288145503*

*email: [palmisano.daniela1@archiworldpec.it](mailto:palmisano.daniela1@archiworldpec.it)*  
*[dapalmi@yahoo.it](mailto:dapalmi@yahoo.it)*

**Beni in Torre dell'Orso-frazione di Melendugno (LE)- Via Dubrovnik n.32  
Lotto 001**

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

- A. Unità immobiliare sita in Torre Dell'Orso alla Via Dubrovnik n. 32 (erroneamente in atti catastali Via Rodi s.n.) di piena proprietà per la quota di 1/1 di\*\*\*\*\*, costituita da abitazione posta al piano terra (composta da un vano soggiorno-pranzo, un vano letto e servizio igienico con terrazzo parzialmente coperto da tettoia con strutture in legno – tettoia da demolire) e da n. 4 locali, destinati ad uso esclusivo deposito,( dei quali il più piccolo utilizzato oggi come lavanderia), con altezza netta di m. 2,37 ubicati al piano interrato, con relativo spazio esterno anch'esso parzialmente porticato con tettoie in legno e bagno esterno, realizzati abusivamente e, pertanto, da demolire.

Al piano terra, vi si accede, attraverso una scaletta esterna ubicata lungo il confine est, e da una scala interna.

L'immobile oggetto di vendita sviluppa una superficie lorda di circa mq. 84,37 a piano interrato e circa mq. 36,97 a piano terra, con spazio antistante scoperto al piano interrato di circa mq 194, spazio laterale coperto di circa 20 mq, e terrazza a piano terra di circa mq. 54,92. Sullo spazio antistante, del piano interrato, insistono tettoie con struttura in legno ed un bagno per circa mq. 83,36, e sulla terrazza del piano terra insistono altre tettoie in legno di circa mq 25, non suscettibile di sanatoria e pertanto da demolire.

Fa parte di un complesso immobiliare di case della tipologia a schiera, la cui realizzazione è iniziata nel 1985.

Si trova in buone condizioni come si evidenzia dal rilievo fotografico allegato.

La proprietà confina a nord con via Dubrovnik, a sud con stessa particella, altri subalterni prospicienti la via Cefalonia, ad ovest con altri subalterni della medesima particella.

Con riferimento al piano interrato destinato a depositi, si evidenzia che il bene immobile oggetto della vendita fa parte di complesso immobiliare di n. 5 unità abitative, ubicato tra le Via Cefalonia e la Via Dubrovnik in Torre Dell'Orso, in un'area che presenta un declivio dalla via Cefalonia alla via Dubrovnik. Pertanto, come si evince dalla sezione longitudinale allegata al progetto approvato (all.n.24) le unità immobiliari prospicienti la via Cefalonia sono ubicate a quota 0,00 e quelle su Via Dubrovnik a quota circa - 2,65 rispetto alla Via Cefalonia.

Tale circostanza risulta acclarata dalla relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 104/2005 (con il quale vengono autorizzati i piani interrati), nella quale il progettista afferma che: *“L'attuale progetto scaturisce da esigenze tecnico-oggettive presentatesi in fase di realizzazione del fabbricato in quanto il terreno sul quale doveva sorgere presentava un notevole dislivello. Tale dislivello, dovuto alla differenze di quota delle due strade prospicienti, creava un avvallamento che per essere azzerato necessitava un riempimento con idoneo materiale inerte, tale da compromettere la staticità dell'immobile stesso. Dopo aver fatto le dovute considerazioni tecniche e i dovuti rilievi, si è ritenuto opportuno sopperire a tale riempimento realizzando una struttura in c.a. che garantisse la stabilità della futura struttura nel tempo.*

**Pertanto tutto il piano di appoggio del fabbricato, destinato a civili abitazioni, è stato realizzato in c.a., compresi anche i balconi e le verande, senza alterare le quote di progetto e la volumetria dell'immobile stesso. La realizzazione di tale struttura in c.a. ha determinato la formazione di un volume sottostante che attualmente risulta inutilizzato. Tale area.....sarà divisa in piccoli locali ad uso deposito a servizio della abitazioni sovrastanti....”**

Per questo motivo, il predetto piano destinato a depositi si presenta a quota 0,00 rispetto alla Via Dubrovnik ed a quota circa -2,65 rispetto alla retrostante Via Cefalonia.

**Identificazione catastale immobile :** Intestato a:

- \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*P.IVA:\*\*\*\*\*;

Comune di Melendugno, P.T- S1, foglio **41** particella **145** sub. 14 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 4,5 rendita catastale € 290,51.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in località Torre dell'Orso, frazione di Melendugno, servita da tutti i servizi e tipizzata come C/5 zona di espansione Lotto n. 6.

Servizi offerti dalla zona: parcheggi.

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato da\*\*\*\*\*, marito della rappresentante legale della Società\*\*\*\*\*, come dallo stesso riferito.

## 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: nessuno*

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:*

- IPOTECA VOLONTARIA N.R.P 4747 del 15/07/2006 in favore di \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*per Euro 600.000,00 di cui 400.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 15 anni.

Annotazione di frazionamento in quota annotata il 03/03/2011 ai n.1039 di formalità.

- Lotto n.1: Comune di Melendugno, foglio 41 p.lla 145 sub.14

Somma capitale Euro 150.000,00- Somma iscritta Euro 225.000,00

- IPOTECA GIUDIZIALE N.R.P 1357 del 13/04/2016 in favore di \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*per Euro25.000,00 di cui Euro 13.534,68 di capitale derivante da sentenza di condanna, pubblico ufficiale: Tribunale di Lecce, in data 08/03/2016 rep.1213/2016

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N.R.P 2576 del 25/06/2019 in favore delle\*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*per Euro 74.363,84 di cui Euro 37.181,92 di capitale.

Trascrizioni:

4.2.2. - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.R.P 4396 del 14/02/2000 in favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*su immobilefg.41 part. 145 sub.14 Comune di Melendugno e per il credito di € 217.414,73 oltre successive ed occorrente spese.

### 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico- edilizia:*

da un confronto tra l'elaborato grafico, allegato al titolo abilitativo e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità :

1) Realizzazione di tettoie sullo spazio antistante il fabbricato, realizzate con

struttura leggera in legno e tegole di copertura, oltre a un bagnetto esterno di circa mq. 6;

- 2) Realizzazione di tettoie sul terrazzo, con struttura in legno e copertura con tegole.

La sanabilità relativa alle opere di cui ai punti 1-2 non può essere consentita e pertanto le opere dovranno essere demolite.

Costi demolizione e oneri : circa € **2.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta accatastato, come seminterrato e p.terra.

Difformità: i locali al piano seminterrato sono identificati come cantine e una lavanderia e non come depositi.

Costi regolarizzazione: circa € **300,00**

**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

- L'immobile risulta intestato a:
- \*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*P.IVA : \*\*\*\*\*

Precedenti proprietari:

- In virtù di compravendita, atto notaio dott. \*\*\*\*\*del 13/07/2006, registrato a Lecce il 14/07/2006 al N. 2723 l'intera proprietà dell'immobile in oggetto viene trasferita da \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il\*\*\*\*\* , in favore della Società a responsabilità limitata "\*\*\*\*\*con sede in \*\*\*\*\*".

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione Edilizia n. 15 del 11/02/1985 relativa alla realizzazione di n. 4 appartamenti unifamiliari – Lottizzazione \*\*\*\*\*– Lotto n. 11 tipologia C
- Concessione n.60/2000 del 08/06/2000 per la realizzazione di n.4 alloggi per residenza estiva in Torre dell' Orso- lottizzazione \*\*\*\*\*- Lotto n.6
- Permesso di costruire n. 104/2005 del 01/08/2005 per lavori di utilizzazione spazio sottostante le abitazioni site in località Torre dell'Orso, Zona di espansione C5 – Lotto n. 6 – distinto in catasto al foglio 41 particella 145.
- Permesso di costruire n. 194/2007 del 11/10/2007 per lavori di variante in corso d'opera relativa alla modifica delle unità abitative esistenti del piano terra (da n. 4 abitazioni a n. 5) e dei depositi del piano interrato di cui all'edificio autorizzate con permesso di costruire n. 104/2005 del 01/08/2005, sito in Torre dell'Orso - Zona di espansione C5 – Lotto n. 6 – distinto in catasto al foglio 41 particella 145.
- Permesso di agibilità n. 17/2010 del 08/04/2010 relativo a n. 5 alloggi a piano terra con annesso piano interrato destinato a depositi.

## Descrizione

**Civile abitazione** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Torre Dell'Orso alla Via Dubrovnik n. 32 (erroneamente in atti catastali Via Rodi s.n.) di piena proprietà per la quota di 1/1 di\*\*\*\*\*., costituita da abitazione posta al piano terra (composta da un vano soggiorno-pranzo, un vano letto e servizio igienico con terrazzo parzialmente coperto da tettoia con strutture in legno – tettoia da demolire) eda n. 4 locali destinati ad uso esclusivo deposito (dei quali, il più piccolo utilizzato come lavanderia), con altezza netta di m. 2,37 ubicati al piano interrato, con relativo spazio esterno anch'esso parzialmente porticato con tettoie in legno e bagnetto esterno, realizzati abusivamente e, pertanto, da demolire.

Al piano terra vi si accede attraverso una scaletta esterna ubicata lungo il confine est, e da una scala interna.

L'immobile oggetto di vendita sviluppa una superficie lorda di circa mq. 84,37 a piano interrato e mq. 36,97 a piano terra, con spazio antistante scoperto al piano interrato di circa mq 194,00, spazio coperto laterale di circa 20 mq, e terrazza a piano terra di circa mq. 54,92. Sullo spazio antistante, del piano interrato, insistono tettoie in legno ed un bagnetto per circa mq. 83,36, e sulla terrazza del piano terra insistono altre tettoie in legno di circa mq 25, non suscettibile di sanatoria e pertanto da demolire.

Fa parte di un complesso immobiliare di case della tipologia a schiera, la cui realizzazione è iniziata nel 1985.

Si trova in buone condizioni come si evidenzia dal rilievo fotografico allegato.

La proprietà confina a nord con via Dubrovnik, a sud con stessa particella altri subalterni prospicienti via Cefalonia, ad ovest con altri subalterni della medesima particella.

Con riferimento al piano interrato destinato a depositi, si evidenzia che il bene immobile oggetto della vendita fa parte di complesso immobiliare di n. 5 unità abitative, ubicato tra le Via Cefalonia e la Via Dubrovnik in Torre Dell'Orso, in un'area che presenta un declivio dalla via Cefalonia alla via Dubrovnik. Pertanto, come si evince dalla sezione longitudinale allegata al progetto approvato (all.n.24) le unità immobiliari prospicienti la via Cefalonia sono ubicate a quota 0,00 e quelle su Via Dubrovnik a quota circa - 2,65 rispetto alla Via Cefalonia.

**Identificazione catastale immobile:** Intestato a:

- \*\*\*\*\*con sede in\*\*\*\*\*;

Comune di Melendugno, P.T-S1 – foglio **41** part.lla **145** sub. 14 categoria A/3 classe 4 consistenza vani 4,5 rendita € 290,51.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. equivalente	esposizione	condizioni
<b>Civile abitazione</b>	36,97	1,00	36,97		
<b>Depositi</b>	84,37	0.50	42,18		
<b>Area scoperta</b>	194,00	0.10	19,4		
<b>Area coperta laterale</b>	20,00	0.30	6,00		
<b>Terrazzo</b>	54,92	0.30	16,47		
<b>Tot. mq</b>			121,02		

**Caratteristiche descrittive fabbricato:**Caratteristiche strutturali generali:

*Fondazioni (struttura)* Tipologia: fondazioni continue in C.A.

*(Strutture verticali (struttura))* Tipologia: struttura portante in muratura di tufo.

*Solai (struttura):* Solaio piano e travetti prefabbricati con pignatte .  
condizioni: buone.

*Finiture:*

Pavimenti: piastrelle di ceramica. Condizioni: buone

Infissi esterni: costituiti da profilati in alluminio privi di grate esterne in metallo di sicurezza, i vetri sono senza camera d'aria e presentano una chiusura di tipo ordinario: condizioni: buone.

Impianto elettrico: a norma sottotraccia con aggiunta di canaline in plastica applicate sul soffitto nelle quali transitano i cavi elettrici per l'alimentazione degli organi illuminanti.

Superfici murarie interne: intonacate e pitturate bianche.

Non sono evidenti coibentazioni né al piano di calpestio né tantomeno al soffitto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il criterio della valutazione per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili.

### 8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Melendugno (Le), Tecnici locali ed Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

### 8.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione + aree	€ 1.600/mq 121,02	€ 193.632,00	<b>€193.632,00</b>
			<b>TOT. € 193.632,00</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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 29.044,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno

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

Spese per demolizione opere difformi e aggiornamento catastale: **€ 2.300,00**

### 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 per demolizioni a carico della procedura: **€ 164.588,00**

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese per demolizioni a carico dell'acquirente: **€ 162.288,00**

**Lecce, 07/03/2021**

il perito  
Arch. Daniela Palmisano