

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000319/19

**Giudice Dr. P. Moroni**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Alessio Albanese*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3277*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3277*  
*C.F. LBNLSS80T23E506K*

*con studio in Lequile (Lecce) Via Piave, 30*

*cellulare: 349/7582547*

*email: geo-alessio@libero.it*

---

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



**Beni in Salice Salentino (Lecce) Via Camillo Benso Conte di Cavour, 40****Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/9 di appartamento sito in Salice Salentino (Lecce) Via Camillo Benso Conte di Cavour, 40.

Abitazione al piano terra accessibile da corte comune e da piccola area scoperta di mq 9,00 e composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e n.3 camere da letto per una superficie lorda di circa mq 185,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 978 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale tot 187mq, composto da vani 8, posto al piano T, - rendita: €318,14.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio, municipio, farmacie.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Iscrizione ex art.77 DPR 602/73 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto iscritto a Lecce

in data 28/04/2010 ai nn. 16095/3078

importo ipoteca: €141.971,12

importo capitale: €70.985,56

Atto amministrativo esattoriale del 15.04.2010 rep.90634/2010. L'ipoteca viene iscritta per l'importo di €141.971,12 pari al doppio della somma di €70.985,56 iscritta al ruolo, scaduta e non pagata.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo art.77 DPR 602/1973 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto iscritto a Lecce in

data 23/11/2012 ai nn. 38888/3157

importo ipoteca: €169.436,56

importo capitale: €84.718,28

Atto amministrativo del 15.11.2012 rep.220/5912.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo a favore di \_\_\_\_\_

con atto iscritto a Lecce in

data 26/04/2018 ai nn. 14556/1591

importo ipoteca: €406.734,54

importo capitale: €203.367,27

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 24.04.2018 rep.1962/5918.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. P. Moroni  
Perito: Geom. Alessio Albanese



Pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ a. contr. \_\_\_\_\_  
 Atto giudiziario del 25.01.2012 rep.60/2012 notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
 Tribunale di Campi Salentina R.g.12468 R.part.10116 del 11.04.2012.  
 Pignoramento trascritto per la somma di €5.296,44 e spese successive.  
 Pignoramento Immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ contr. \_\_\_\_\_  
 - Atto Giudiziario del 26.06.2019 rep.4151/2019 emesso dal Tribunale  
 di Lecce R.g.23972 R.part. 18500 del 15.07.2019.

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: le Pratiche Edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salice Salentino riguardano alcune porzioni dell'immobile e non sono stati riscontrati altri elementi per definire la storia urbanistica, pertanto, l'attuale consistenza resta di incerta epoca di edificazione.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, eccezion fatta per un varco all'interno del disimpegno che serviva per collegare la seguente abitazione con il forno (di cui al Lotto3) che dovrà essere chiuso.

Bisogna eseguire correzione censuaria, il fabbricato ricade anche sulla particella n.256 e dovrà pertanto essere graffiata alla seguente particella. Regolarizzabili mediante Allineamento catastale.

#### 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:

\_\_\_\_\_ ed ivi residente alla \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/9 derivante da Denuncia di Successione n.1504  
 \_\_\_\_\_ del giorno 08.06.2011 per la morte della madre \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ e deceduta \_\_\_\_\_

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla Osta n.639 del 15.09.1966 Pratica Edilizia n.216/1966.** per lavori di Restauro abitazione in Via Cavour. Intestata a \_\_\_\_\_ presentata in data 14/09/1966. L'agibilità non è stata rilasciata.

**Autorizzazione Pratica Edilizia n.21/1971** per lavori di Esecuzione di lavori edili per l'ampliamento di casa di abitazione alla Via Cavour (Vico Cavour). Intestata a \_\_\_\_\_ e presentata in data 15/03/1971- n. prot. 1668. Rilasciata in data 23/03/1971, \_\_\_\_\_ non è stata rilasciata.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/9 di appartamento sito in Salice Salentino (Lecce) Via Camillo Benso Conte di Cavour, 40.

Abitazione al piano terra accessibile da corte comune e da piccola area scoperta di mq 9,00 e composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e n.3 camere da letto per una superficie lorda di circa mq 185,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 978 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale tot 187mq, composto da vani 8, posto al piano T, - rendita: €318,14.

Giudice Dr. P. Moroni  
 Perito: Geom. Alessio Albanese



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera del C.C. n. 1 del 09/02/1989 e approvato definitivamente con Delibera di G.R. n. 1632 del 29/11/1999. l'immobile è identificato nella zona Zona B1 – Residenziale prevalentemente saturata.

Norme tecniche ed indici: S.M.I. pari a quella dei singoli lotti

S.F. pari a quella dei singoli lotti

IF 5 mc/mq

Hmax 11,50 m

distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a 5 m, se il lotto confinante è inedificato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate e a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze. E' ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra i fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	185,00	1,00	185,00
Area scoperta ingresso	Sup. reale lorda	9,00	1,00	9,00
Lastricato solare	Sup. reale lorda	185,00	1,00	185,00
	Sup. reale lorda	379,00		379,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: scarse.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: scarse.

*Solai:*

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: pessime.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: pessime.

*Infissi interni:*

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

**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare.

*Idrico:*

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

*Fognatura:*

tipologia: mista, recapito: non verificabile.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. P. Moroni  
Perito: Geom. Alessio Albanese



Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Salice Salentino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

## 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
Abitazione	185,00	€ 400,00	€ 74.000,00
Area scoperta ingresso	9,00	€ 50,00	€ 450,00
Lastricato solare	185,00	€ 70,00	€ 12.950,00
	<b>379,00</b>		<b>€ 87.400,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 87.400,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 87.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 9.711,11</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>0</b>	<b>€ 87.400,00</b>	<b>€ 9.711,11</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:

**€ 1.456,67**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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:

**€ 8.254,44**



**Beni in Salice Salentino (Lecce) Via Regina Margherita, 51-53  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/9 di appartamento sito in Salice Salentino (Lecce) Via Regina Margherita, 51-53.  
Appartamento al piano terra composto da ingresso, deposito, soggiorno-pranzo, cucina, wc, letto, lavanderia e ripostiglio a piano ammezzato per una superficie lorda di circa mq88,00 e giardino di pertinenza di circa mq52,00.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 208 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 125, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: €238,60.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: negozio al dettaglio, municipio, farmacie.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Iscrizione ex art.77 DPR 602/73 a favore di \_\_\_\_\_ con atto iscritto a Lecce

in data 28/04/2010 ai nn. 16095/3078

importo ipoteca: €141.971,12

importo capitale: €70.985,56

Atto amministrativo esattoriale del 15.04.2010 rep.90634/2010. L'ipoteca viene iscritta per l'importo di €141.971,12 pari al doppio della somma di €70.985,56 iscritta al ruolo, scaduta e non pagata.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo art' 77 DPR 602/1973 a favore di \_\_\_\_\_ con atto iscritto a Lecce in

data 23/11/2012 ai nn. 38888/3157

importo ipoteca: €169.436,56

importo capitale: €84.718,28

Atto amministrativo del 15.11.2012 rep.220/5912.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo a favore di \_\_\_\_\_

con atto iscritto a Lecce in

data 26/04/2018 ai nn. 14556/1591

importo ipoteca: €406.734,54

importo capitale: €203.367,27

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 24.04.2018 rep.1962/5918.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. P. Moroni  
Perito: Geom. Alessio Albanese



Pignoramento immobiliare a favore di  
 Atto giudiziario del 25.01.2012 rep.60/2012 notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
 Tribunale di Campi Salentina R.g.12468 R.part.10116 del 11.04.2012.  
 Pignoramento trascritto per la somma di €5.296,44 e spese successive.  
 Pignoramento Immobiliare a favore di  
 Atto Giudiziario del 26.06.2019 rep.4151/2019 emesso dal Tribunale  
 di Lecce R.g.23972 R.part. 18500 del 15.07.2019.

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: il Comune di Salice Salentino per il seguente immobile non ha fornito pratiche edilizie come confermato da comunicazione del Responsabile Urbanistica il 10.03.2020 prot.2911.

Come si evince dalla planimetria presente negli archivi storici del Catasto (busta) del 03.03.1940 e successivo accertamento dell'ufficio tecnico erariale del 07.12.1942, è stato riscontrato che la planimetria originaria è differente da quella in atti che è stata variata soltanto in data 04.01.2005. Gli ampliamenti corrispondenti allo stato dei luoghi per una superficie di circa 45 mq, non essendo legittimati da alcun titolo abilitativo, devono essere demoliti.

Altre difformità presenti sono, la diversa distribuzione degli spazi interni eseguita al fine di ricavare un vano deposito con accesso indipendente dall'abitazione e la finestra della cucina che deve essere chiusa e ripristinata nella posizione originaria. Regolarizzabili mediante Demolizione e Scia per Accertamento di Conformità ex art36 DPR380/2001.

Demolizione: € 4.000,00

SCIA - progetto: € 1.500,00

Oneri totali: € 5.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: le varie difformità sono esplicitate nella sezione "Conformità Urbanistica". Regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale con tipo mappale e Docfa.

Tipo mappale + Docfa: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

#### 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:

proprietario per la quota di 1/9 derivante da Denuncia di Successione n.1504 vol.9990 del giorno 08.06.2011 per la morte della mad

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/9 di appartamento sito in Salice Salentino (Lecce) Via Regina Margherita, 51-53.

Giudice Dr. P. Moroni  
 Perito: Geom. Alessio Albanese



Appartamento al piano terra composto da ingresso, deposito, soggiorno-pranzo, cucina, wc, letto, lavanderia e ripostiglio a piano ammezzato per una superficie lorda di circa mq 88,00 e giardino di pertinenza di circa mq 52,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 208 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 125, composto da vani 6, posto al piano T-1, - rendita: €238,60.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera del C.C. n. 1 del 09/02/1989 e approvato definitivamente con Delibera di G.R. n. 1632 del 29/11/1999. l'immobile è identificato nella zona Zona B1 – Residenziale prevalentemente saturata.

Norme tecniche ed indici: S.M.I. pari a quella dei singoli lotti

S.F. pari a quella dei singoli lotti

IF 5 mc/mq

Hmax 11,50 m

distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a 5 m, se il lotto confinante è inedito oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate e a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze. E' ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra i fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	88,00	1,00	88,00
Terrazzo	Sup. reale lorda	88,00	1,00	88,00
Giardino di pertinenza	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
	Sup. reale lorda	228,00		228,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: scarse.

*Solai:*

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: pessime.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: alluminio, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:*

materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.

##### Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

*Fognatura:*

tipologia: mista, recapito: non verificabile.

#### Accessori:

Giudice Dr. P. Moroni  
Perito: Geom. Alessio Albanese





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

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche similari a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Salice Salentino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

**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
Abitazione	88,00	€ 400,00	€ 35.200,00
Terrazzo	88,00	€ 80,00	€ 7.040,00
Giardino di pertinenza	52,00	€ 100,00	€ 5.200,00
	<b>228,00</b>		<b>€ 47.440,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 47.440,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 47.440,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 5.271,11</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>0</b>	<b>€ 47.440,00</b>	<b>€ 5.271,11</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:

**€ 790,67**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 7.000,00**

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:

**€ 4.480,44**

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:

**-€ 2.519,56**



**Beni in Salice Salentino (Lecce) Via Virgilio, 9**  
**Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/9 di laboratorio artigianale sito in Salice Salentino (Lecce) Via Virgilio, 9.  
 Locale artigianale destinato alla panificazione composto da atrio d'ingresso, area di lavorazione, wc, deposito farina e ripostiglio per una superficie lorda di circa mq 208,00.  
 Area scoperta di mq 5,00 con scala metallica che conduce a vano deposito al piano primo di mq 11,00.  
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 233 subalterno 1, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 213 mq, consistenza 179 mq, posto al piano T, - rendita: €360,54.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
 Servizi della zona: negozio al dettaglio, municipio, farmacie.  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:**

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Iscrizione ex art.77 DPR 602/73 a favore di  
 1 atto iscritto a Lecce

in data 28/04/2010 ai nn. 16095/3078

importo ipoteca: €141.971,12

importo capitale: €70.985,56

Atto amministrativo esattoriale del 15.04.2010 rep.90634/2010. L'ipoteca viene iscritta per l'importo di €141.971,12 pari al doppio della somma di €70.985,56 iscritta al ruolo, scaduta e non pagata.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo art.77 DPR 602/1973 a favore di  
 1 con atto iscritto a Lecce in

data 23/11/2012 ai nn. 38888/3157

importo ipoteca: €169.436,56

importo capitale: €84.718,28

Atto amministrativo del 15.11.2012 rep.220/5912.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ruolo a favore di

con atto iscritto a Lecce in

data 26/04/2018 ai nn. 14556/1591

importo ipoteca: €406.734,54

importo capitale: €203.367,27

Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 24.04.2018 rep.1962/5918.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. P. Moroni  
 Perito: Geom. Alessio Albanese



Pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ S.p.a. contro \_\_\_\_\_  
 Atto giudiziario del 25.01.2012 rep.60/2012 notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
 Tribunale di Campi Salentina R.g.12468 R.part.10116 del 11.04.2012.  
 Pignoramento trascritto per la somma di €5.296,44 e spese successive.  
 Pignoramento Immobiliare a favore di \_\_\_\_\_  
 Atto Giudiziario del 26.06.2019 rep.4151/2019 emesso dall'Ufficiale  
 di Lecce R.g.23972 R.part. 18500 del 15.07.2019.

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 risulta conforme alla DIA del 1997. Tuttavia, per l'epoca di costruzione dell'immobile, a parte le precedenti pratiche edilizie, l'epoca di edificazione, non è definibile con certezza.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la mappa catastale risulta errata in quanto l'immobile ricade anche sulla particella n.1744.

In planimetria non è riportato il deposito al piano primo. Regularizzabili mediante Allineamento cartografico e Docfa.

Allineamento cartografico e Docfa: € 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:

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/9 derivante da Denuncia di Successione n.1504 vol.9990 del giorno 08/06/2011 per la morte della \_\_\_\_\_

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Autorizzazione Pratica Edilizia n.21/1971** per lavori di Esecuzione di lavori edili per l'ampliamento di casa di abitazione alla Via Cavour (Vico Cavour). Intestata a \_\_\_\_\_ presentata in data 15/03/1971- n. prot. 1668. Rilasciata in data 23/09/1971, l'agibilità non è stata rilasciata.

**Licenza di costruzione n.1604/1972 Pratica Edilizia n.191/1972** per lavori di Costruzione di rimessa agricola in Via Virgilio. Intestata a \_\_\_\_\_ e rilasciata in data 07/06/1972. L'agibilità non è stata rilasciata.

**Denuncia Inizio Attività n.15 del 25.06.1997** per lavori di tramezzatura interna. Intestata a \_\_\_\_\_ e presentata in data 25/06/1997- n. prot. 8488. Rilasciata in data 25/06/1997. Comunicazione Ultimazione lavori in data 03.03.2000 ;

#### Descrizione **laboratorio artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/9 di laboratorio artigianale sito in Salice Salentino (Lecce) Via Virgilio, 9.

Locale artigianale destinato alla panificazione composto da atrio d'ingresso, area di lavorazione, wc, deposito farina e ripostiglio per una superficie lorda di circa mq 208,00.

Area scoperta di mq 5,00 con scala metallica che conduce a vano deposito al piano primo di mq 11,00.

Giudice Dr. P. Moroni  
 Perito: Geom. Alessio Albanese



Identificato al catasto fabbricati: foglio 32 mappale 233 subalterno 1, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 213 mq, consistenza 179 mq, posto al piano T, - rendita: €360,54.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera del C.C. n. 1 del 09/02/1989 e approvato definitivamente con Delibera di G.R. n. 1632 del 29/11/1999, l'immobile è identificato nella zona Zona B1 – Residenziale prevalentemente saturo.

Norme tecniche ed indici: S.M.I. pari a quella dei singoli lotti

S.F. pari a quella dei singoli lotti

IF 5 mc/mq

Hmax 11,50 m

distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a 5 m, se il lotto confinante è inedificato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate e a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze. E ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra i fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale artigianale	Sup. reale lorda	208,00	1,00	208,00
Area scoperta	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Deposito piano primo	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
Terrazza	Sup. reale lorda	197,00	1,00	197,00
	Sup. reale lorda	421,00		421,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: scarse.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, condizioni: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

##### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, conformità: non a norma.  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.  
*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: non verificabile.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. P. Moroni  
Perito: Geom. Alessio Albanese



Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Salice Salentino, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. laboratorio artigianale

*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
Locale artigianale	208,00	€ 400,00	€ 83.200,00
Area scoperta	5,00	€ 50,00	€ 250,00
Deposito piano primo	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
Terrazza	197,00	€ 80,00	€ 15.760,00
	<b>421,00</b>		<b>€ 102.510,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 102.510,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 102.510,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 11.390,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>laboratorio artigianale</b>	<b>0</b>	<b>€ 102.510,00</b>	<b>€ 11.390,00</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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 1.708,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 500,00**

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:

**€ 9.681,50**

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:

**€ 9.181,50**

