

---

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

**Esecuzione Forzata**

██████████  
contro  
██████████

N. Gen. Rep. 386/22

Giudice Dr. **Alessandro Silvestrini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:* ██████████  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N.* ██████  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F.* ██████████

*con studio in* ██████████

*cellulare:* ██████████

*email:* ██████████

**Beni in Aradeo (Lecce) via Osanna 74**  
**Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Aradeo (Lecce) via Osanna 74.

Composto da due livelli così distribuiti:

- p.t. ingresso veranda e atrio, bagno, cucina e stanza da letto; è presente al piano un deposito/garage; vano scala interno; la superficie coperta lorda sviluppata al piano terra è di circa 102,00 mq. Sul retro è presente un giardino (circa 230,00 mq) con un vano deposito annesso (circa 8,00 mq).

- 1° p. salotto, due camere da letto (di cui una con balcone di circa 4,80 mq) ed un bagno; la superficie coperta lorda sviluppata al piano primo è di circa 96,00 mq.

- lastricato solare (circa 96,00 mq).

Posto al piano T -1 sviluppa una superficie lorda complessiva coperta di circa **210,00 mq.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 6 mappale 149 categoria A, classe 3, superficie catastale 213 mq, composto da vani 9 vani, posto al piano T - 1, -rendita: 418,33.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] in data 17/11/2022

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:

1) al piano terra (giardino) è presente un vano deposito non individuato nella planimetria assentita con licenza edilizia n. 36/1975.

2) al piano primo è presente un balcone, prospiciente il giardino, che non è presente nella planimetria assentita con la licenza edilizia n. 36/1975.

Tuttavia le seguenti irregolarità planimetriche non costituiscono varianti essenziali rispetto alla licenza edilizia n. 36/1975. Le difformità sono regolarizzabili mediante Permesso di costruire in Sanatoria

Oneri, pratica comunale e professionista: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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 dal 25/01/2018 oggi in forza di Pratica n. LE0045754 in atti dal 02.03.2028. Ricongiungimento di usufrutto del 18/11/1987 Pubblico ufficiale ██████████  
 Sede ██████████  
 Voltura n. 3830.1/2018 e Ricongiungimento di usufrutto del 25/01/2018 Pubblico ufficiale ██████████  
 ██████████ Voltura n. 3832.1/2018.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza Edilizia n. 46/1965** per lavori di realizzazione di una casa di civile abitazione a p.t. alla via Osanna 74 di proprietà ██████████ intestata a ██████████. Licenza Edilizia rilasciata in data 19/10/1966.

**Licenza Edilizia n. 36/1975** per lavori di ampliamento e sistemazione di un fabbricato ad uso civile abitazione alla via Osanna 74 intestata a ██████████. Licenza Edilizia rilasciata in data 05/10/1976.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Aradeo (Lecce) via Osanna 74. Composto da due livelli così distribuiti:  
 - p.t. ingresso veranda e atrio, bagno, cucina e stanza da letto; è presente al piano un deposito/garage; vano scala interno; la superficie coperta lorda sviluppata al piano terra è di circa 102,00 mq. Sul retro è presente un giardino (circa 230,00 mq) con un vano deposito annesso (circa 8,00 mq).  
 - 1° p. salotto, due camere da letto (di cui una con balcone di circa 4,80 mq) ed un bagno; la superficie coperta lorda sviluppata al piano primo è di circa 96,00 mq.  
 - lastricato solare (circa 96,00 mq).  
 Posto al piano T -1 sviluppa una superficie lorda complessiva coperta di circa **210,00 mq.**  
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 6 mappale 149 categoria A, classe 3, superficie catastale 213 mq, composto da vani 9 vani, posto al piano T - 1, - rendita: 418,33.  
 L'edificio è stato costruito nel 1965, ristrutturato nel 1975  
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 74 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50 P.T.  
 - 3,00 1° P.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B - Completamento Edilizio Esistente  
 Norme tecniche ed indici: Iff 5 mc/mq  
 H max 10,50 mt  
 Rc 70%  
 distacco dai confini non minore di 5,00 mt  
 distacco dai fabbricati non minore di 10 mt.  $Df = (H+H1) \times 0,5$

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.t. superficie coperta lorda	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
p.t. giardino scoperto	Sup. reale lorda	230,00	0,50	115,00
1°p superficie coperta lorda	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
1°p superficie scoperta	Sup. reale lorda	4,80	0,50	2,40
lastricato solare	Sup. reale lorda	96,00	0,25	24,00
p.t. deposito	Sup. reale lorda	8,00	1,00	8,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>536,80</b>		<b>347,40</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* condizioni: da ristrutturare.  
*Solai:* condizioni: da ristrutturare.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, condizioni: da ristrutturare.  
*Scale:* tipologia: interna, condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	condizioni: da ristrutturare.

**Accessori: -**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Con riferimento alla superficie commerciale di beni similari venduti in Aradeo.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Aradeo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tuttomercato, Borsinoimmobiliare.it., Banca dati quotazioni immobiliari.

### 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
p.t. superficie coperta lorda	102,00	€ 500,00	€ 51.000,00
p.t. giardino scoperto	115,00	€ 500,00	€ 57.500,00
1°p superficie coperta lorda	96,00	€ 500,00	€ 48.000,00
1°p superficie scoperta	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00
lastricato solare	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00
p.t. deposito	8,00	€ 500,00	€ 4.000,00
	<b>347,40</b>		<b>€ 173.700,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 173.700,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 173.700,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 173.700,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie coperta lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>210</b>	<b>€ 173.700,00</b>	<b>€ 173.700,00</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:  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 26.055,00**  
**€ 2.000,00**  
**Nessuno**  
**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:

**€ 147.645,00**

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:

**€ 145.645,00**

Relazione lotto 001 creata in data 24/04/2023  
Codice documento: E067-22-000386-001

Il CTU

---