

TRIBUNALE DI LECCE  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

Contro:

[Redacted area]

N. Gen. Rep. 80/2024

**Giudice Delegato Dr. Antonio BARBETTA**

CTU: Geom. Pietro CARETTO

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*

[Redacted area]

*con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6*

[Redacted area]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in Carmiano (Lecce) Via Benedetto Croce, 11 P.P.  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo economico sita in Carmiano (Lecce) Via Benedetto Croce, civ. 11

L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare posta al piano primo di un edificio a due piani fuori terra, ubicato in zona periferica nell'ambito dell'abitato di Carmiano. Esso presenta accesso diretto da scoperto comune a mezzo di scala di pertinenza esclusiva, e si compone di un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, una veranda chiusa priva di autorizzazione urbanistica ad uso vano cucina, due vani letto, e due vani wc, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore, ed un terrazzo posto sul fronte posteriore all'interno del quale è presente scala metallica esterna per accesso ai lastrici solari di pertinenza esclusiva. Una porzione dell'immobile posta sul fronte posteriore comprendente parte dei disimpegni e dei vani wc è risultata essere costituita da ampliamento privo di autorizzazione edilizia, in parte privo della possibilità di regolarizzazione urbanistica. La superficie lorda della porzione di abitazione dotata di legittimazione urbanistica è pari a mq 119,00 circa, quella lorda della veranda chiusa priva di autorizzazione edilizia è pari a mq 9,00 circa, quella lorda della porzione di abitazione costituita da ampliamento del fronte posteriore privo della possibilità di regolarizzazione urbanistica è pari a mq 9,00 circa, quella lorda del balcone sul fronte anteriore è pari a mq 14,00 circa, quella lorda della scala esterna di accesso sul fronte stradale è pari a mq 10,00 circa, quella lorda del terrazzo sul fronte posteriore è pari a mq 14,00 circa, e quella lorda della porzione di lastrici solari dotati di legittimazione urbanistica è pari a mq 119,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,01. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da maglia muraria con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico ed impianto fognante. L'unità immobiliare è risultata presentare discrete rifiniture e condizioni di manutenzione. Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carmiano non è risultata essere stata rilasciata certificazione di abitabilità in merito all'immobile oggetto della procedura.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:

- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni

- Proprietà ½ in regime di comunione dei beni

foglio 17 mappale 375 Sub. 3, categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani Superficie Catastale Totale: 140 mq. Totale escluse aree scoperte 131 mq. Rendita Euro 285,34. Piano 1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

**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: Nessuna
- 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 N. [redacted] E nascente da [redacted] TRIBUNALE di Lecce Sede Lecce

A favore di [redacted] Sede MILANO [redacted] richiedente

contro [redacted]  
[redacted]  
Grava su [redacted]

**4.2.2. Pignoramenti:**

[redacted] nascente da VERBALE DI Tribunale di Lecce Sede Lecce.

A favore di [redacted] (Richiedente)

Grava su Camiano foglio 17 P.IIa 375 Sub. 3.

del 23/02/2024

A Favore di [redacted]

contro [redacted]

Grava su Camiano Fg. 17 P.IIa 375 Sub. 3

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:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *realizzazione di ampliamento privo di autorizzazione urbanistica sul fronte posteriore dell'immobile, comprendente porzioni del vano disimpegno 2 e letto 2;*
2. *realizzazione di ampliamento privo di autorizzazione urbanistica sul fronte posteriore dell'immobile, comprendente porzioni del disimpegno 1 e del vano wc;*
3. *realizzazione di chiusura con vetrate della veranda posta sul fronte posteriore utilizzata come vano cucina, tale da costituire incremento di volume non autorizzato;*
4. *sagoma del balcone posto sul fronte anteriore differente da quella autorizzata;*
5. *finestrature presenti sul fronte posteriore differenti da quelle autorizzate per numero, posizione e dimensioni;*
6. *scala metallica esterna di accesso ai lastrici solari priva di autorizzazione;*
7. *differente conformazione dei vani interni dell'immobile;*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui ai punti 2. e 3. non regolarizzabili, per cui, ai fini della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato a seguito di demolizione e trasposto a rifiuto delle opere abusive.

Si ritengono altresì regolarizzabili le difformità di cui al punto 1., in quanto trattasi di opere contenute entro il 2% della volumetria dell'immobile, oltre a quelle di cui ai punti 4. 5. 6. e 7., mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Carmiano di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, contemplante anche istanza per le opere di demolizione e messa in pristino dello stato autorizzato, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Oneri totali per la regolarizzazione: € 28.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, con particolare riferimento alle planimetrie in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *rappresentazione di alcuni ambienti e di parte delle finestrature poste sul fronte posteriore difformi da quelle reali;*
2. *porta esterna del vano letto 2 erroneamente rappresentata come finestra;*
3. *errata rappresentazione delle sagome della scala esterna sul fronte principale e della scala metallica esterna sul fronte posteriore;*
4. *elaborato planimetrico privo della rappresentazione dell'immobile.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

Oneri totali per la regolarizzazione: € 500,00

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

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione degli immobili, 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:**

[REDACTED]

½ in regime di comunione legale dei beni.

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 31/01/2023 in atti dal 31/01/2023

Superficie di impianto pubblicato il 09/11/2015

Dati Derivanti da: Variazione Toponomastica del 12/08/2011 in atti dal 12/08/2011 (n. 041750/2011)

Dati Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/03/2004 Pratica n. le0062594 in atti dal 18/03/2004 da lastricato solare – abitazione (n. 3482.1/2004) Annotazioni: Classamento e rendita validati

EX

\* Catasto fabbricati di Carmiano Fg. 17 P.IIa 375 Subalterno 2

Dati Derivanti da Frazionamento del 11/03/2004 pratica n. LE0055837 in atti dal 11/03/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3068.1/2004)

EX

\* Catasto fabbricati di Carmiano Fg. 17 P.IIa 375 Natura A4 Classe 3 Consistenza 5 Vani Rendita catastale Euro 188,51

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 30/06/1987

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

per gli immobili di cui al punto A :

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI – PRATICA N. 103/1986 DEL 21/06/1986 per ampliamento a piano terra e sopra elevazione a piano primo alla Via Benedetto Croce.**

Intestata [REDACTED]

NON RISULTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL'ABITABILITA' DELL'IMMOBILE.

## Descrizione abitazione di tipo economico di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo economico sita in Carmiano (Lecce) Via Benedetto Croce, civ. 11

L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare posta al piano primo di un edificio a due piani fuori terra, ubicato in zona periferica nell'ambito dell'abitato di Carmiano. Esso presenta accesso diretto da scoperto comune a mezzo di scala di pertinenza esclusiva, e si compone di un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, una veranda chiusa priva di autorizzazione urbanistica ad uso vano cucina, due vani letto, e due vani wc, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore, ed un terrazzo posto sul fronte posteriore all'interno del quale è presente scala metallica esterna per accesso ai lastrici solari di pertinenza esclusiva. Una porzione dell'immobile posta sul fronte posteriore comprendente parte dei disimpegni e dei vani wc è risultata essere costituita da ampliamento privo di autorizzazione edilizia, in parte privo della possibilità di regolarizzazione urbanistica. La superficie lorda della porzione di abitazione dotata di legittimazione urbanistica è pari a mq 119,00 circa, quella lorda della veranda chiusa priva di autorizzazione edilizia è pari a mq 9,00 circa, quella lorda della porzione di abitazione costituita da ampliamento del fronte posteriore privo della possibilità di regolarizzazione urbanistica è pari a mq 9,00 circa, quella lorda del balcone sul fronte anteriore è pari a mq 14,00 circa, quella lorda della scala esterna di accesso sul fronte stradale è pari a mq 10,00 circa, quella lorda del terrazzo sul fronte posteriore è pari a mq 14,00 circa, e quella lorda della porzione di lastrici solari dotati di legittimazione urbanistica è pari a mq 119,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,01. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da maglia muraria con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico ed impianto fognante. L'unità immobiliare è risultata presentare discrete rifiniture e condizioni di manutenzione. Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carmiano non è risultata essere stata rilasciata certificazione di abitabilità in merito all'immobile oggetto della procedura

**Destinazione urbanistica:**

Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato con Delibere Giunta Reg. Puglia n. 2140 del 22.12.1973, n. 246 del 01.02.1977 e n. 10177 del 02.11.1981.

Art. 11 - "ZONA DI COMPLETAMENTO B/2"

In tali zone sono consentite:

- a) le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- b) la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici;

c) la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici esistenti;

In tutti questi casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri;

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

- Q = Rapporto massimo di copertura = 70%.

- H - Altezza massima del fabbricato = 8,50 ml.

- Dc = Distanza dai confini e Df = Distacco fra fabbricati sono regolamentati dall'art. A delle modifiche alle

norme tecniche di attuazione approvate con D.R.n. 10177 del 2.11.1981.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (Concessione edilizia singola).

Vanno rispettate le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.17 della legge 6.8.67 n.765; in alternativa però

l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati ai sensi della

Circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica LL.PP. n. 344 del 04/05/72.

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
porz. urb. legittimata abitazione P1	119,00	1,00	119,00
porz. non legittimata abitazione P1	9,00	0,30	2,70
terrazzo	14,00	0,30	4,20
veranda chiusa	9,00	0,30	2,70
balcone	14,00	0,30	4,20
scala	10,00	0,50	5,00
porz. legittimata lastr. solari	119,00	0,05	5,95
<b>Totali:</b>	<b>294,00</b>		<b>143,75</b>

Accessori: *Nessuno.*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà

dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.  
Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Carmiano (LE).

**8.2. Fonti di informazione**

Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Carmiano (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Agenzia del Territorio.

**8.3. Valutazione**

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Valore (€)
porz. urb. legittimata abitazione P1	119,00	1,00	119,00		
porz. non legittimata abitazione P1	9,00	0,30	2,70		
terrazzo	14,00	0,30	4,20		
veranda chiusa	9,00	0,30	2,70		
balcone	14,00	0,30	4,20		
scala	10,00	0,50	5,00		
porz. legittimata lastr. solari	119,00	0,05	5,95		
<b>Totali:</b>	<b>294,00</b>		<b>143,75</b>	<b>550,00</b>	<b>79.062,50</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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.859,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 28.500,00

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 dell'acquirente:

€ 38.703,12

Lecce li, 01/07/2024

IL PERITO  
Geom. Pietro Caretto