

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

Registro Generale Esecuzioni

Procedura promossa da

Contro

R.G.E. N. 150/2023

**GIUDICE DOTT. FRANCESCO OTTAVIANO**

**ELABORATO PERITALE**

del 25/09/2024

**C.T.U.: Geom. DANTE PERRONE**

*Albo dei Geometri della Provincia di Lecce n. 1927*

*Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecce*

*C.F.: PRRDNT59E12L011Q - P.IVA 01153900756*

*Studio: Via Dell'Aquilone n. 3 - 73010 SURBO (LE)*

*tel. 330/414342*

*email: danteperrone@gmail.com*

*PEC: dante.perrone@geopec.it*

Lotto1: Beni in Lecce alla località San Cataldo, Piazzetta San Francesco d'Assisi

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a 1  
distinto in Catasto al Foglio 149 particella 133 sub 3 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita € 348,61, Via Flavio Gioia snc, Piano 1 ;

Piena proprietà la quota di 1/4 del corpo pignorato, appartenente  
distinto in Catasto al Foglio 149 particella 133 sub 5 (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 1, mq. 95, Rendita € 304,19, Via Flavio Gioia snc, Piano T

Il corpo è posto al piano primo con ingresso da vano scala a cui si accede da scoperto comune al piano terra.

**DECRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- Tipologia: periferica
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: buoni
- Traffico: limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- Zone limitrofe: residenziali estive
- Importanti centri limitrofi:
- Attrazioni paesaggistiche
- Attrazioni storiche:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è sostanzialmente priva di servizi di urbanizzazione secondaria

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero

**ISCRIZIONI DI IPOTECA**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario  
iscritta presso la Conservatoria di Lecce il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, atto No-  
taio \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_ a ga-

ranza di € 80.000,00, contro  
della \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ a favore  
p.lla 133 sub 3. \_\_\_\_\_ Gravante sul bene distinto al Fg. 149

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobile trascritto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn.  
emesso dal Tribunale \_\_\_\_\_ notificato il \_\_\_\_\_ contro  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, a favore della \_\_\_\_\_  
Gravante sul bene distinto al Fg. 149 p.la 133 sub 3.

Verbale di pignoramento immobile trascritto a Lecce il \_\_\_\_\_ ai nn.  
emesso dal Tribunale di \_\_\_\_\_ notificato il \_\_\_\_\_ contro  
nato a \_\_\_\_\_, a favore della \_\_\_\_\_  
Gravante per la quota di un quarto sul bene distinto al Fg. 149 p.l-  
la 133 sub 5.

### CONFORMITA' IMMOBILE

#### Conformità urbanistica/edilizia

Risulta realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento di porte, creazione di una finestra abusiva e di un bagnetto abusivo.

Le verande del piano primo sono state tutte chiuse abusivamente con strutture in alluminio e vetri, nonché coperte integralmente con l'ampliamento abusivo della copertura delle verande stesse.

Al piano attico è stato realizzato abusivamente un piccolissimo vano destinato a deposito.

Le irregolarità non sono sanabili, fatta eccezione per le modifiche interne e lo spostamento delle aperture esterne. Per il resto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi originario con la demolizione di tutte le coperture abusive e del bagno esterno

- costo per la demolizione delle opere abusive a corpo € 3.000,00
- redazione di SCIA, compresi oneri comunali € 1.500,00

#### Conformità catastale

La planimetria catastale deve essere adeguata allo stato dei luoghi

- Presentazione di Docfa, compresi diritti di segreteria € 600,00

**PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Attuale proprietario:

proprietario dal  
in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio reperto-  
rio n. trascritto a n data ai nn.

nata a il proprietaria dal al  
in forza del verbale di separazione consensuale emesso dal Tribuna-  
le di Lecce in data rep. n. trascritto a in data  
ai nn.

nata a e nato a  
, proprietari dal l , in forza dell'atto di divisione No-  
taio rep. n. , trascritto a in data ai nn.

**PRATICHE EDILIZIE**

Concessione edilizia n. del intestata a  
Concessione edilizia n. del intestata a

L'agibilità non risulta rilasciata

**CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE**

E' stato adottato il metodo di stima sintetica comparativa, sulla base di informa-  
zioni assunte nel libero mercato immobiliare, in riferimento a beni assimilabili a  
questo periziato, per ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione e  
manutenzione. Il prezzo al metro quadrato adottato, peraltro, appare sostanzial-  
mente in linea con i valori riportati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari"  
dell'Agenzia delle Entrate.

**Dettaglio delle fonti**

Libero mercato immobiliare

**VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€ 64.687,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 54.984,37
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.100,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni aggiustamento	€ 49.884,37

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1  
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

**Definizione quote e tipologia del diritto**

. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a

. Piena proprietà per la quota di ¼ del corpo appartenente a c.f.:

**Identificazione Catastale**

149 particella 133 sub 3 (Catasto Fabbricati), proprietà per 1000/1000, Foglio  
Rendita € 348,61, Via Flavio Gioia snc, Piano 1  
Coerenze e confini: scala condominiale, appartenente sub 4.

cella 133 sub 5 (Catasto Fabbricati), proprietà per ¼, Foglio 149 parti-  
304,19, Via Flavio Gioia snc, Piano T  
Coerenze e confini: Piazzetta San Francesco D'Assisi, sub 1, sub 2.

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano primo. L'altezza utile interna è di mt. 3.00.  
L'intero fabbricato è stato realizzato nel 1980.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, con area  
solare di proprietà esclusiva. L'unità si raggiunge da un vano scala comune ad  
altre unità, posto al piano terra, confinante con area di cui l'esecutato è compro-  
prietario per la quota indivisa di un quarto. L'appartamento si compone di quat-  
tro vani ed accessori e si estende per una superficie coperta di mq. 57 circa con  
annesse verande coperte da pensiline per mq. 33 circa, nonché verande scoperte  
per mq. 25 circa. Allo stato attuale le verande scoperte risultano chiuse abusiva-  
mente con strutture in legno e vetri che dovranno essere demolite, in quanto rea-  
lizzate abusivamente. Sulla terrazza risulta realizzato un piccolissimo vano abu-  
sivo da demolire. La superficie scoperta al piano terra ammonta a mq. 105 circa.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

*Fondazioni*

Tipologia: continue

Condizioni: buone

Materiale: muratura

*Strutture verticali*

Materiale: muratura  
Condizioni: buone

*Solai*

Concessioni: buone (alcuni fenomeni di ossidazione del ferro di armatura)  
Tipologia: latero-cementizio

*Copertura*

Tipologia: piana  
Condizioni: buone  
Materiale: solaio latero-cementizio

*Componenti edilizie*

Infissi esterni  
Condizioni: discrete  
Tipologia: doppia anta a battente  
Protezione: portelloni in legno  
Materiale: legno e vetri

Infissi interni

Condizioni: discrete  
Tipologia: a battente  
Materiale: non rilevabile

Fognatura

Ispezionabilità: buona  
Conformità: non riscontrata  
Recapito: rete fognante pubblica  
Rete di smaltimento: non rilevata  
Condizioni: non rilevabili  
Impianto Idrico  
Conformità: non rilevata  
Alimentazione: rete AQP  
Rete di distribuzione: non rilevabile  
Tipologia: sottotraccia  
Condizioni: non rilevabili

Termico

Non presente

Rifinitore

Pavimenti: monocottura  
Intonaco: civile

Rivestimento bagno: monocottura

**Destinazione urbanistica**

Strumento urbanistico vigente

Piano Regolatore Generale della Città di Lecce, approvato in via definitiva con delibere della Giunta Regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

All'epoca della costruzione era vigente il vecchio Programma di Fabbricazione, superato dal PRG. Attualmente il lotto su cui insiste il fabbricato ricade nella Zona B20.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione			
Superficie reale lorda	mq. 57,00	1	mq. 57,00
Verande coperte	mq. 33,00	0,50	mq. 16,50
Verande scoperte	mq. 25,00	0,30	mq. 7,50
Scoperto a p. t. (mq. 105:4)			
(quota indivisa di ¼)	mq. 26,25	0,20	mq. 5,25
		<b>TOTALE</b>	<b>mq. 86,25</b>

**Valorizzazione**

Riepilogo valorizzazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero	€ 64.687,50
Valore complessivo a corpo degli accessori	€ _____
Valore complessivo intero	€ 64.687,50
Valore complessivo quota e diritto	€ 64.687,50