

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

Promossa da:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 127/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato Dr. Antonio BARBETTA

CTU: Geom. Pietro CARETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

email: studiocaretto@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Beni in Muro Leccese (Lecce) Via Alessandro Manzoni, snc T-1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo civile sita in Muro Leccese (Lecce) Via Alessandro Manzoni, snc -Piano T-1

L'immobile oggetto della procedura è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale ad un piano fuori terra sito in Muro Leccese alla Via Alessandro Manzoni snc. L'unità presenta accesso da scoperto posto a ridosso della sede stradale, e si compone di un soggiorno - pranzo, tre vani letto, un disimpegno, un vano cucina, un antibagno, e due vani wc, oltre ad un cortile anteriore ed uno posteriore costituenti pertinenze esclusive, e lastrici solari accessibili da scala esterna posta nel cortile anteriore. Il cortile anteriore di pertinenza esclusiva è risultato essere privo di recinzione sul lato nord confinante con altra unità non interessata dalla procedura, ed il cancello di accesso è risultato essere in comune con la medesima unità. La superficie lorda dell'abitazione è risultata essere pari a mq 151,00 circa, quella lorda del cortile anteriore è pari a mq 95,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 56,00 circa, quella lorda della scala esterna di accesso ai lastrici solari è pari a mq 9,00 circa, e quella lorda dei lastrici solari è pari a mq 173,00 circa. L'altezza utile al momento del sopralluogo è risultata essere pari a ml 3,05 circa.

L'immobile confina a nord ed a sud con altre unità non interessate dalla procedura, ad ovest con la Via Alessandro Manzoni, e ad est con verde privato.

L'abitazione è risultata essere incompleta, priva di pavimentazioni, infissi, sanitari e rivestimenti. Sono presenti impianto idrico e fognante completi, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia privo di cavi e di quadri, impianto termico completo di tubazioni e privo di corpi radianti e caldaia.

La struttura portante dell'immobile è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a., e coperture composte da solai latero cementizi piani.

Lo stato dell'unità immobiliare di che trattasi si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Muro Leccese l'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.





Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:



Foglio 13 mappale 1618 Sub. 1-3-2, categoria A/3 Classe 3 Consistenza 7 Vani
Superficie Catastale Totale: 184 mq. Totale escluse aree scoperte 154 mq. Rendita
Euro 278,37 Piano T-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 libero e l'accesso è stato effettuato in presenza dell'Avvocato Paola Chiriatti in qualità di Custode Giudiziario e alla presenza dei Carabinieri in servizio presso la Caserma di Muro Leccese (LE).

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:*

- i oteca volontaria,



- i oteca iudiziale,



4.2.2. Pignoramenti:

- verbale di pignoramento



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, costituito da Permesso di Costruire n. 64 del 16.09.2009, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *differenti dimensioni di alcuni dei vani rispetto a quelle autorizzate;*
2. *differenti ubicazioni delle porte di accesso ad alcuni vani rispetto a quelle autorizzate, in particolare nei vani antibagno, wc e cucina;*
3. *differenti dimensioni della finestra del vano letto 3 rispetto a quanto autorizzato;*
4. *differenti conformazioni ed ubicazioni della scala di accesso ai lastricati solari rispetto a quanto autorizzato;*
5. *mancata realizzazione dei pilastri esterni sul cortile anteriore in difformità rispetto a quanto autorizzato;*
6. *realizzazione delle pensiline poste sui fronti anteriore e posteriore priva di autorizzazione;*
7. *differenti conformazioni della sagoma dei lastricati solari rispetto a quanto autorizzato;*
8. *mancata realizzazione del setto divisorio tra il fronte nord del cortile anteriore e l'adiacente unità immobiliare non interessata dalla procedura;*
9. *realizzazione di un singolo cancello di accesso sulla Via Manzoni in comune con altra unità immobiliare non interessata dalla procedura posta a nord di quella in oggetto in luogo di due distinti cancelli così come autorizzato.*

Si ritengono essere le succitate difformità regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Muro Leccese di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Oneri totali per la regolarizzazione: € 37.000,00



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, sono state riscontrate le seguenti difformità:

lo stato dell'immobile è risultato essere incompleto e privo dei requisiti di agibilità, tale da non poter generare reddito, per cui, pur avendone riscontrato la corretta rappresentazione sulla planimetria catastale, si ritiene non essere corretta l'attuale attribuzione di categoria in atti A/3 in classe 2, bensì quella in categoria F/4 relativa ad unità in corso di definizione.



Lo scrivente ritiene essere la difformità di cui sopra regolarizzabile 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

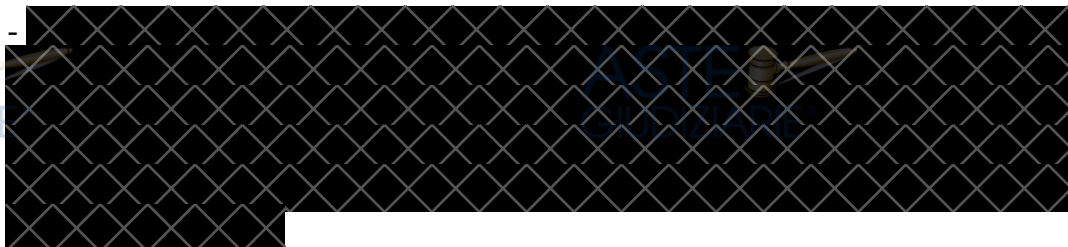
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



1) del signor:



ASTE
GIUDIZIARIE®

2 dei si nori:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 dei si nori:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4 del si nor:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A :

Permesso a Costruire n. 64, ratifica n. 30 del 2008 rilasciata dal Comune di  a Muro Leccese (LE)  con la quale è stato autorizzato per la costruzione di un edificio residenziale composto da n. 2 alloggi di civile abitazione in Via Manzoni.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Muro Leccese (LE) l'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.



Descrizione **abitazione di tipo civile** di cui al punto **A**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo civile sita in Muro Leccese (Lecce) Via Alessandro Manzoni, snc -Piano T-1

L'immobile oggetto della procedura è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale ad un piano fuori terra sito in Muro Leccese alla Via Alessandro Manzoni snc.

L'unità presenta accesso da scoperto posto a ridosso della sede stradale, e si compone di un soggiorno - pranzo, tre vani letto, un disimpegno, un vano cucina, un antibagno, e due vani wc, oltre ad un cortile anteriore ed uno posteriore costituenti pertinenze esclusive, e lastrici solari accessibili da scala esterna posta nel cortile anteriore. Il cortile anteriore di pertinenza esclusiva è risultato essere privo di recinzione sul lato nord confinante con altra unità non interessata dalla procedura, ed il cancello di accesso è risultato essere in comune con la medesima unità. La superficie lorda dell'abitazione è risultata essere pari a mq 151,00 circa, quella lorda del cortile anteriore è pari a mq 95,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 56,00 circa, quella lorda della scala esterna di accesso ai lastrici solari è pari a mq 9,00 circa, e quella lorda dei lastrici solari è pari a mq 173,00 circa. L'altezza utile al momento del sopralluogo è risultata essere pari a ml 3,05 circa.

L'immobile confina a nord ed a sud con altre unità non interessate dalla procedura, ad ovest con la Via Alessandro Manzoni, e ad est con verde privato.

L'abitazione è risultata essere incompleta, priva di pavimentazioni, infissi, sanitari e rivestimenti. Sono presenti impianto idrico e fognante completi, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia privo di cavi e di quadri, impianto termico completo di tubazioni e privo di corpi radianti e caldaia.



La struttura portante dell'immobile è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a., e coperture composte da solai latero cementizi piani.

Lo stato dell'unità immobiliare di che trattasi si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Muro Leccese l'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica:

P. di F. approvato con Delibere di Giunta Regione Puglia n. 630 del 16.03.1977, n. 4807 del 03.04.1979, n. 5937 del 31.05.1982, e n. 8691 del 28.10.1985

Art. 11 - PRESCRIZIONI DELLE ZONE C

Nelle Zone C l'edificazione è subordinata alla redazione ed approvazione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata redatti in conformità di quanto stabilito dall'art. 19 del regolamento Edilizio, o, in alternativa, alla redazione di piani quadro estesi ad idonei settori di intervento. Si intende per piano quadro uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, ma con dimensioni urbanisticamente valide. Esso contiene individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione, dà direttive per l'edilizia residenziale, viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 765.

La formazione dei detti strumenti urbanistici dovrà essere fatta sulla base degli standard e delle prescrizioni seguenti:

Indice di fabbricabilità territoriale Non superiore a 1,8 mc./mq.

Densità di popolazione 110 abitanti/ha.

Attrezzature di zona

Spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde attrezzato e parcheggio, ai sensi degli artt. 3 e 4 del D.M.2/4/1968 n° 1444: dovrà essere destinato il 17% della superficie territoriale del comparto, così ripartito:

4,5% per l'istruzione (asilo nido e scuole materne);

2% per attrezzature di interesse comune (sociali, amministrative, religiose, sanitarie, ecc.);

8% per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

2,5% per parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dall'art.18 della Legge 765).

Sedi varie: dovrà essere destinato non meno del 23% della superficie del comparto.

Superficie fondiaria: potrà essere destinato non più del 60% della superficie del comparto.

Tipi edilizi ammessi

I tipi edilizi (già definiti al precedente art. 3) ammessi nella zona C sono:

Casa a schiera;

Casa isolata;

Casa accoppiata;



Palazzina;

Tipo libero.

Standard edilizi

Stabiliti tenendo conto delle esigenze igieniche, delle consuetudini e dei sistemi costruttivi locali, nonché delle prescrizioni contenute negli artt. 7 – 8 – 8 del D.M.

1/4/1978 n° 1444.

(tra parentesi sono riportate le parti modificate)

	Casa a schiera	Casa isolata	Casa accoppiata	Palazzina
a) indice fabbr. fond. (mc./mq)	3	3	3	3
b) superf. Minima lotto (mq.)	(360) 300	(500) 450	(500) 400	800
c) numero dei piani	2	2	2	3
d) altezza massima (m.)	9	9	9	13
e) distanza tra fabbricati (m.)				
- pareti later. finestrate	-	10	10	13
- pareti later. chiuse	-	6	6	10
f) distacco dai confini lat. (m.)				
- pareti later. finestrate	-	5	5	6,5
- pareti later. chiuse	-	3	3	5
g) distacco dai confini int. (m.)	6	6	6	8
h) distacco dal filo stradale:				
come stabilito dal D.M. 1/4/68				
i) spazi interni ammessi (cortile e patio e chiostrine)				
l) fronte minimo del lotto (m.)	12	17	17	25
m) lungh. max. prospetto (m.)	(60) 80	7	7	-

1. Prescrizioni particolari





- a. Per il tipo libero dovranno osservarsi gli standard edilizi prescritti nel precedente paragrafo 5) per il tipo edilizio previsto nella zona, al quale il tipo libero sarà assimilabile, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc./mq.
- b. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente paragrafo 5) alle lettere e), f), g).



2. Deroghe

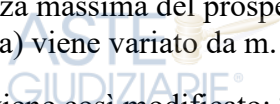
Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere ed impianti di interesse pubblico strettamente connesse con le residenze, con esclusione con quelle aventi finalità industriali. Per edifici ed impianti di interesse pubblico, comunque, il distacco dagli edifici adiacenti non potrà essere inferiore ai 4/5 dell'altezza da realizzare, con un minimo di m. 10,00.



(Variante e integrazione)

In detto art. vengono introdotte le seguenti modificazioni:

- a. Al paragrafo 5) lettera b) la superficie minima del lotto viene ridotta da 360 a 300 mq. per la casa a schiera (prima colonna) e da 500 a 450 mq. per la casa isolata (seconda colonna).
- b. Al paragrafo 5) lettera i) vengono aggiunti in tutte le colonne (ossia per tutti i tipi edilizi) i seguenti spazi interni: cortile e chiostrina.
- c. Al paragrafo 5) lettera m) la lunghezza massima del prospetto per il tipo edilizio casa a schiera (colonna prima) viene variato da m. 60 a m. 80.
- d. Al paragrafo 6) il comma lettera b) viene così modificato: "nel caso di edifici che riformino oggetto di piani particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente paragrafo 5) in fatto di distacchi sia tra gli edifici che dai confini di proprietà e dal ciglio stradale".



L'immobile risulta ricadere in area interessata da Piano di Lottizzazione d'Ufficio di Via Indipendenza, in ambito non interessato da vincolo alcuno.



Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
abitazione PT	151,00	1,00	151,00
cortile anteriore	95,00	0,10	9,50
cortile posteriore	56,00	0,10	5,60
scala esterna accesso lastrici solari	9,00	0,50	4,50
lastrici solari con incidenza edificatoria	173,00	0,30	51,90
Totali:	484,00		222,50

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 Muro Leccese (LE).

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al punto A:

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

8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
abitazione PT	151,00	1,00	151,00		
cortile anteriore	95,00	0,10	9,50		
cortile posteriore	56,00	0,10	5,60		
scala esterna accesso lastrici solari	9,00	0,50	4,50		
lastrici solari con incidenza edificatoria	173,00	0,30	51,90		
Totali:	484,00		222,50	750,00	166.875,00



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:

€. 25.031,25

Spese e costi di completamento, tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 37.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

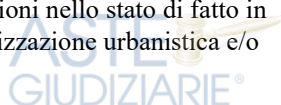
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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:

€. 104.343,75



Lecce li, 08/09/2025

IL PERITO
Geom. Pietro Caretto

