



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 151/2025

Giudice: dott. Antonio Barbeta

ELABORATO PERITALE

Del: 29/12/2025

Tecnico incaricato: Fabio Anchora
CF: NCHFBA81S03D862M
Con studio in Galatina (Lecce) via G.Candido, 12
telefono: 0836564079 - 3281641652
email: fabioanchora@yahoo.it
email (pec): fabio.anchora@archivorldpec.it

Lotto 1: Bene in via Monte Santo, 61 a Monteroni di Lecce (73047) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente [redacted]
[redacted] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Monte Santo, 61 a Monteroni
(73019) Le, Italia.

Il corpo è posto al piano Primo e sviluppa una superficie reale lorda di 145,00 mq oltre vano scala.

Identificazione catastale

foglio 7, particella 716, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani,
Rendita 298,25 €

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:* Lecce
- *Attrazioni storiche:* centro storico Lecce

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

[redacted]
[redacted]
[redacted] g. [redacted]
[redacted]
[redacted] n rogiti [redacted]
[redacted] [redacted]

29-12-2025

Giudice: dott. Antonio Barbetta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora

2

capitale.

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio ovvero rispetto alla Concessione edilizia n. 70 del 27/08/2002. Le difformità riscontrate sono:

- la realizzazione di una partizione interna per la formazione di un vano dispensa con accesso dalla cucina e chiusura parziale di una vano finestra posto nella parte alta del muro di confine tra il soggiorno ed uno dei bagni;
- l'eliminazione di un vano ripostiglio a favore dell'ampliamento di una camera da letto;
- la chiusura di un vano finestra e l'apertura di una portafinestra sul retro;
- l'ampliamento di uno dei bagni con aggravio di cubatura e restringimento del cavedio;
- la chiusura del vano scala e la realizzazione di un vano a piano secondo.

Le irregolarità sono in parte regolarizzabili ed in parte sono da rimuovere ripristinando lo stato dei luoghi; quelle non regolarizzabili sono la chiusura del vano scala, il vano posto al piano secondo e l'ampliamento del bagno.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite pratica edilizia (SCIA) con applicazione di sanzione amministrativa e ripristino dei luoghi laddove non regolarizzabili. I costi sono i seguenti:

- Pratica edilizia e sanzione: € 3.500,00
- Ripristino dello stato dei luoghi: € 25.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale presente in atti è conforme allo stato dei luoghi ma andrà riaggiornata dopo la rimozione delle irregolarità.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione catastale (DOCFA)

- Variazione catastale: € 600,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Proprietari precedenti:

- Al ventennio pieno [REDACTED]
[REDACTED] forza di atto di donazione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

29-12-2025

Giudice: dott. Antonio Barbeta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchorà

3

n.ri 48614/32649.

Attuale proprietario:

Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Lecce

sig.

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 70 del 27/08/2002

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona periferica;
- l'immobile occupa il piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra;
- l'immobile presenta delle irregolarità urbanistiche;
- l'immobile è in buone condizioni di conservazione.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico-comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di Monteroni di Lecce
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Monteroni di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero

€ 105.200.00

29-12-2025

Giudice: dott. Antonio Barbetta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchorà

4

Valore medio ponderale ridotto del 15%

€ 89.420,00

Valore complessivo a corpo degli oneri

€ 29.100,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:

€ 60.320,00

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 1/1, del corpo [REDACTED]

Identificazione catastale

- foglio 7, particella 716, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani
Rendita 298,25 €

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa il piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra destinato a civili abitazioni. L'immobile è prospiciente via Monte Santo e l'accesso è garantito da un vano scala che dal piano terra arriva al piano coperture (piano secondo). Il piano terra del vano scala (identificato con il sub 3) risulta bene comune non censibile poiché comune con l'abitazione a piano terra.

L'unità immobiliare, di superficie lorda pari a mq 145,00 (superficie decurtata delle parti irregolari), è costituita da soggiorno-ingresso, cucina, dispensa, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno. Tutti gli ambienti, ad eccezione di disimpegno e dispensa, prendono luce ed aria direttamente dall'esterno. L'appartamento, inoltre, vanta un balcone prospiciente la pubblica via Monte Santo (mq 10,00), un terrazzino sul retro con accesso da una delle camere da letto (mq 4,50) ed il vano scala di collegamento con il piano secondo (mq 23,00). Giova precisare che tra gli ambienti della zona notte posti sul retro e quelli della zona giorno è presente una differenza di quota di circa 1,40 mt superabile grazie alla presenza di una scala costituita da sette gradini.

L'unità immobiliare è pavimentata ed i bagni presentano rivestimenti delle pareti con piastrelle in grès sino ad un'altezza di circa 1,20 mt. I gradini del vano scala, realizzati in c.a., non sono rivestiti ma semplicemente pitturati.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in legno con schermature esterne costituite da tapparelle in pvc.

L'impianto elettrico è del tipo incassato a fili sfilabili con idoneo numero di punti luce e prese. L'appartamento è provvisto di impianto termico costituito da radiatori in ghisa e alimentazione del generatore di calore a gas metano.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale) come zona B1 - zona di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Nella zona di completamento B1 sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi, così come definiti nell'art. 2.17.

Nel caso di concessione diretta.

Vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Uom - unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprietà, che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000.

Ifi - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 4 mc/mq;

Re - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,0; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5 = $(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Ds - distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti; Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc per le nuove costruzioni.

In ogni caso è consentita, anche oltre l'Ifi della zona, la sopraelevazione di fabbricati esistenti, al momento di adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a metri 1,2) per un solo piano e in misura pari all'80% della superficie coperta.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Appartamento			
- Superficie reale lorda	145.00 mq	1.00	145.00 mq
Balcone e terrazzo			
- Superficie reale lorda	14.50 mq	1.00	14.50 mq
Vano scala			
- Superficie reale lorda	23.00 mq	1.00	23.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	182.50 mq		182.50 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

€ 105.200,00

Valore complessivo a corpo degli accessori:

€ 0,00

Valore complessivo intero:

€ 105.200,00

Valore complessivo quote e diritto:

€ 105.200,00

29-12-2025

Giudice: dott. Antonio Barbetta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchorà

7