



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. 179/2024

Giudice: dott. Antonio Barbetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

Del: 16/03/2025

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@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE GENERALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	1
Corpo 1	3
DESCRIZIONE SOMMARIA	3
STATO DI POSSESSO	3
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
ISCRIZIONE DI IPOTECA.....	3
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE.....	4
CONFORMITA' IMMOBILE	4
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.....	4
Attuali proprietari:	4
Proprietari precedenti:.....	4
PRATICHE EDILIZIE	5
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	5
Dettaglio delle fonti	5
VALORE DEL LOTTO.....	5
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1.....	6
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	6
Definizione quote e tipologia del diritto	6
Identificazione catastale	6
Descrizione sommaria	6
Descrizione dettagliata	6
Destinazione urbanistica	6
Strumento urbanistico vigente	6
Consistenza	7
Valorizzazione	7

Lotto 1: Bene in via Calvario, 38 a Trepuzzi (73019) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a
e di 1/2 a i c.f. classificato come
Abitazione di tipo civile, sito in via Calvario, 38 a Trepuzzi (73019) Le, Italia.
Il corpo è posto al piano Rialzato e sviluppa una superficie reale lorda di 110,00 mq

Identificazione catastale

foglio 19, particella 248, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5vani,
Rendita 309,87 €

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:* Lecce
- *Attrazioni storiche:* Abbazia Santa Maria a Cerrate

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e non occupato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 52907 registro particolare n. 8044 del 30/12/2009 di
euro a favore di Banco di Napoli s.p.a. contro nato a
e nata a entrambi in regime di separazione dei beni in
virtù di atto per notar di del 29/12/2009 repertorio n. Mutuo
fondiario di euro da rimborsare in i. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in
Trepuzzi alla via Calvario n. 38, distinta al Catasto fabbricati al fg. 19 p.la 248 sub 3 classe A2 di 5 vani al
piano Terra, di cui i sigg.ri risultano titolari della quota di mezzo di

21-03-2025

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

3

proprietà ciascuno.

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili registro generale n. _____ registro particolare n. _____ del
28/05/2024 a favore di _____ con sede in _____ c.f. _____ contro _____
nato a _____ nata a _____ in virtù di atto giudiziario
dell'Unep della Corte di Appello di Lecce dell'11/05/2024 repertorio n. _____ Pignoramento su intera
proprietà dell'unità immobiliare in Trepuzzi alla via Calvario n. 38, distinta al Catasto fabbricati al fg. 19 p.la
248 sub 3 classe A2 di 5 vani al piano Terra, di cui i sigg.ri _____ risultano titolari
della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

CONFORMITA' IMMOBILE

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

Il vano Ripostiglio è stato destinato a wc ma non può esserlo in quanto l'altezza interna netta è inferiore a mt 2,40. Il vano cucina presenta una portafinestra con posizione traslata e la porta di ingresso all'appartamento risulta traslata rispetto allo stato dei luoghi.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica edilizia (SCIA) e sanzione amministrativa

- Pratica edilizia e sanzione: € 2.500,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale presente in atti presenta alcune difformità che sono la presenza di una finestra in una delle camere da letto, l'errata posizione della portafinestra della cucina e dell'accesso allo scoperto di pertinenza.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione catastale (DOCFA)

- Variazione catastale: € 500,00

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

Attuali proprietari:

_____ c.f. _____ dal _____ in forza
di Atto di compravendita del _____ Notaio Franco Cesare Sede Lecce (Le) - Repertorio n. 9172-Trascritto il
(_____ ai nn. _____ registro generale e _____ registro particolare.

Proprietari precedenti:

• _____ c.f. _____ nata a _____ il _____ per Atto di compravendita del
_____ Notaio _____ 'gio Sede _____ 'Le) repertorio n. _____ Trascrizione n. _____

21-03-2025

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

4

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 2 del 22/04/2002 e successiva Concessione in variante n. 1 del 08/11/2002

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona semiperiferica;
- l'immobile occupa il piano rialzato di un fabbricato di due piani fuori terra suddiviso in più unità immobiliari;
- l'immobile presenta problematiche dovute all'allontanamento dei reflui in quanto la condotta di scarico è comune con le altre unità immobiliari e periodicamente è necessario effettuare interventi di disostruzione;
- l'immobile non ha allaccio diretto per la fornitura di acqua e l'approvvigionamento avviene dall'allaccio dell'appartamento posto al piano primo ed i consumi sono contabilizzati con contatore di sottrazione;
- 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: Trepuzzi
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Trepuzzi

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 72.000,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 61.200,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 3.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ 58.200,00

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Appartamento			
- Superficie reale lorda	110.00 mq	1.00	110.00 mq
Scoperto			
- Superficie reale lorda	60.00 mq	1.00	60.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	170.00 mq		170.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 72.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 72.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 72.000,00