









# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

### Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE®

contro:



R.G.E. 179/2024



Giudice: dott. Antonio Barbetta

ELABORATO PERITALE JDIZIARIE
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











Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo 1	
DESCRIZIONE SOMMARIA	2 1 1 2
STATO DI POSSESSO	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
ISCRIZIONE DI IPOTECA	3
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	4
CONFORMITA' IMMOBILE	4
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI	4
Attuali proprietari:	4
Proprietari precedenti:	1
TRATICITE EDIEIZIE	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	
Definizione quote e tipologia del di <mark>ri</mark> tto	A
Identificazione catastale	
Descrizione sommaria	6
Descrizione dettagliata	6
Destinazione urbanistica	6
Strumento urbanistico vigente	6
Consistenza	7
Valorizzazione	7
10 I E	
IUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	









21-03-2025

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









### Lotto 1: Bene in via Calvario, 38 a Trepuzzi (73019) LE, Italia

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE®

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a

di 1/2 a t c.f.J

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 mg

Identificazione catastale

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

Rendita 309,87 €

GIUDIZIARIE

### **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

ASTE GIUDIZIARIE®

### STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e non occupato.

# VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ASTE GIUDIZIARIE

#### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 52907 registro particolare n. 8044 del 30/12/2009 di

euro la favore di Banco di Napoli s.p.a. contro nato a

e nata a entrambi in regime di separazione dei beni in

that it is a separation of the separation of the

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.lla 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



irmato Da: ANCHORA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2884e8





proprietà ciascuno.

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili registro generale n.

egistro particolare n

28/05/2024 a favore di

con sede in

contro )

nato 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.lla

248 sub 3 classe A2 di 5 vani al piano Terra, di cui i sigg.ri l

isultano titolari

della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

c.f. 1

### **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:

dal (

di Atto di compravenuita uci ai nn.

...otaio Franco Cesare Sede Lecce (Le) - Repertorio n. 9172-Trascritto il

egistro generale e registro particolare.

Proprietari precedenti:

c.f. 7

nata a

Notaio (

gio Sede

'Le) repertorio n.

Trascrizione n. 1

21-03-2025

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

Firmato Da: ANCHORA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#; 2684e8 per Atto di compravendita del



### PRATICHE EDILIZIE

• Concessione edilizia n.

2 del 22/04/2002 e successiva Concessione in variante n. 1

s 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'approvigionamento 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

GIUDIZIAF

GIUDIZI

#### VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero

Valore medio ponderale ridotto del 15%

Valore complessivo a corpo degli oneri

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:

€ 72.000,00 € 61.200,00

€ 3.000,00

€ 58.200,00

GIUDIZIARIE

21-03-2025

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

5





Firmato Da: ANCHORA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2684e8





### 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 1/2, del corpo appartenente a 1

ia c.f.

e per la

quota di 1/2 a

c.f.

, coniugati in regime di separazione dei beni.

### Identificazione catastale

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

### Descrizione sommaria

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa il piano rialzato di un fabbricato di due piani fuori terra destinato a civili abitazioni. L'immobile oggetto di stima è posto ad angolo tra le vie Calvario e O. Quarta e l'accesso è garantito da via Calvario tramite uno scoperto di esclusiva pertinenza (mq 60) interamente pavimentato.

L'unità immobiliare, di superficie lorda pari a mq 110,00, è costituita da soggiorno-ingresso, cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un vano ripostiglio. Tutti gli ambienti prendono luce ed aria direttamente dall'esterno (ad eccezione del disimpegno); in particolare, soggiorno e camere da letto affacciano sullo scoperto pertinenziale prospiciente le pubbliche vie calvario ed O. Quarta e gli altri ambienti affacciano su un pozzo luce di uso esclusivo ma sul quale affacciano anche altre proprietà.

L'unità immobiliare è pavimentata ed il bagno presenta rivestimento delle pareti con piastrelle in grès sino ad un'altezza di circa 2,20 mt.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in parte in alluminio ed in parte 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 alluminio e alimentazione del generatore di calore (assente) a gas metano.

Nel vano ripostiglio è presente uno scavo a pavimento realizzato per intercettare la condotta della fognatura che periodicamente richiede interventi di disostruzione.

#### Destinazione urbanistica

### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano Urbanistico Generale) come zona B - edilizia esistente e di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

ASI E

Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere;

Sopraelevazioni;

Demolizioni – ricostruzioni, ampliamenti e lotti liberi interposti.

21-03-2025

Giudice: dott. Antonio Barbetta Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora 6



Firmato Da: ANCHORA FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2684e8



### Consistenza

		ASTE	Valore	Coefficiente	Commerciale	ic
	Appartamento	GIUDIZIARIE			OlobiziAK	
	- Superficie reale lorda		110.00 mq	1.00	110.00 mq	
	Scoperto					
	- Superficie reale lorda		60.00 mq	1.00	60.00 mq	
л ст	Totali		A CTI	-8		
401	Superficie reale lorda		170.00 mg	8	170.00 mg	
GIUDI	7IARIF°		GIUDIZI	ARIF®		

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

Valore complessivo a corpo degli accessori:

Valore complessivo intero:

Valore complessivo quote e diritto: DIZIARIE

€ 72.000,00

€ 0,00

€ 72.000,00

€ 72.000,00













21-03-2025

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