



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 20/2025

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Technico incaricato: Arch. Paola De Donno
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n.° 1208
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750

con studio a Maglie (Lecce) – Via Cesare Battisti 200
Tel: 334 269 65 66

e mail: archpaoladedonno@libero.it
mail PEC: paola.dedonno@archiworldpec.it

Giudice Dr. Antonio BARBETTA



PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una porzione di fabbricato composto da due vani privi di servizi igienici (categ. Catastale A5) posto al piano terra accessibile direttamente dalla strada; è sito in Serrano (frazione di Carpignano Sal.no) alla Via Martiri di Budapest civico 10.

L'immobile risulta così catastalmente contraddistinto:

- NCEU Comune di Carpignano Salentino **Foglio 46 P.IIa 34 sub. 1 Cat. A/5** di vani 2,5.

- **LOTTO UNICO**

Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Porzione di immobile ultrapopolare sito alla via Martiri di Budapest n° 10 in **Serrano (fraz. di Carpignano S.no)**.

Alla data del sopralluogo del 16.04.2025 l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e di abbandono; nella stessa sede, in accordo con il professionista delegato si è ravveduta la immediata necessità di comunicare al Giudice dell'Esecuzione circa l'avanzato di degrado dell'immobile, in particolare del solaio del primo vano su strada e di richiederne la messa in sicurezza; in tale occasione si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del fabbricato.

**Bene in SERRANO – frazione di Carpignano Sal.no (LE)
Via Martiri di Budapest 10 - LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di **1000/1000** di piena proprietà di immobile sito alla **Via Martiri di Budapest, civico 10, nel centro storico di Serrano.**

NCEU Fg 46 P.IIIa 34 subalterno 1 – così costituito:

- trattasi di immobile di vecchissima costruzione, sito al piano terra su Via M. di Budapest e direttamente accessibile dalla strada. Catastralmente è classato come A5 (*immobili ultrapopolari privi di servizi igienici*).

Di fatto l'immobile è composto da un primo vano, con accesso dalla pubblica via dotato di saracinesca per accedervi, con copertura a solaio piano in pessime condizioni di conservazione; da questo si accede ad altro vano retrostante, con copertura a volta accessibile anch'esso dalla strada, attraverso un piccolissimo passetto adiacente.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di conservazione, sia all'esterno che all'interno e sono necessarie opere di messa in sicurezza in particolare del solaio piano del primo vano su strada e del varco d'ingresso, dotato di saracinesca che a causa del parziale cedimento dell'architrave sovrastante è difficilmente apribile.

L'altezza interna è pari a cm 260 circa per il vano antistante la strada e di cm 400 circa al colmo per il secondo vano interno a volta.

Confina a sud con Via Martiri di Budapest, a nord con altra proprietà, a est con particella 31-32 e a ovest con particella 35.

Il bene risulta nell'attuale consistenza (due vani) diversamente frazionato rispetto all'estratto di mappa catastale e rispetto alla scheda della planimetria catastale il cui ultimo aggiornamento risale al 06.02.1940. Il confronto tra tale planimetria originaria e lo stato di consistenza attuale evidenzia che ad oggi il corridoio a nord che permetteva l'accesso all'immobile anche su Corso Margherita è stato stralciato e non fa più parte della consistenza dell'immobile.

Il totale della **superficie lorda commerciale** è pari a circa 30 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni intestati per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato

NCEU CARPIGNANO SALENTINO Fg. 46 P.IIIa 34 sub. 1 – piano T – fabbricato ultrapopolare A/5 cl. 2 – consistenza 2,5 vani – rendita € 60,68

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, con caratteristiche normali, a traffico normale e con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	Trattasi di zona residenziale.
Zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	zone limitrofe prevalentemente residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta non occupato.

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-trascrizioni altre: **Nessuno**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca giudiziale n° 2268 del 09.08.2013 proveniente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 03.07.2013 (Rep. 2161) a favore di Banca Apulia spa contr

Quota capitale € 66.404,88

Su totale di € 90.000,00

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

1.Pignoramento immobiliare del 17.12.2024; notificato in data 03.01.2025 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, trascritto ai nn° 17938/15001 del 14.05.2024 a favore di

er debito insoluto della somma di € 14.260,06 comprensivo di oneri e spese a seguito di sentenza di condanna n° 2664/2016 al pagamento della somma di € 10.000,00;

2.Pignoramento immobiliare del 14.07.2014 rep. 716

26062/21502 del 07/08/2014; a favore di Bancapulia contro

3.Pignoramento immobiliare del 19.02.2013 rep. 139/2013; trascritto ai nn° 6669/5147 del 26.02.2013; a favore di Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. per rate insolute e non pagate per € 97.612,08

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3**GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia**

Da ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpignano non vi sono pratiche edilizie relative all'immobile in questione, poiché trattasi di vecchio fabbricato realizzato negli anni precedenti al 1967. Non si individuano pratiche relative all'attuale consistenza del bene.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Carpignano Salentino (frazione di Serrano) Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con le D.G.R. n° 5 del 14.01.2000 e 2264 del 23.12.2003 del 25.06.1974, con annesse Norme Tecniche di Attuazione risulta che:

-Il bene ricade in **Zona Omogenea A2 Zona di interesse storico ambientale**, le cui prescrizioni sono riportate agli art. 38 e seguenti delle suddette norme tecniche.

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta difformemente accatastato, infatti agli atti dell'Ag. del Territorio risulta solo l'accatastamento originario datato 06.02.1940.

Inoltre risultano riportate difformità nella visura catastale, in quanto il bene risulta ancora intestato al precedente proprietario e mai volturato; si evidenzia annotazione RISERVA1 (la riserva 1 è riferita alla difformità dell'attribuzione dei dati catastali nell'atto di trasferimento del 1993, in cui non viene specificato il numero di subalterno).

Per sanare tale difformità a seguito dello scadere dei 20 anni dall'atto di trasferimento dell'immobile (10.06.1993) è possibile procedere con pratica DOCFA di nuovo accatastamento e allineamento delle mappe catastali.

4.3.3. Agibilità/abitabilità:

Nessuna pratica di agibilità/abitabilità rilasciata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, 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 Precedenti proprietari:**

In virtù di atto di compravendita per Notaio Carnicelli del 10.06.1993, trascritto il 18.06.1993 n° 14507/17778 il sig _____ uale bene personale (1000/1000) la proprietà dell'immobile al sig _____

Nella descrizione d _____ è quella attuale (i due vani attigui con accesso da Via Martiri di Budapest) pertanto già difforme alle planimetrie catastali esistenti a quel tempo.

Inoltre nell'atto di trasferimento citato gli estremi di identificazione catastale dell'immobile sono errati e limitati al solo foglio e particella, mancando in essi l'indicazione del subalterno. A seguito di questo errore di identificazione catastale non è mai stata completata la voltura catastale e pertanto l'immobile risulta ancora intestato _____ il vecchio proprietario. A conferma di ciò sulla visura catastale dell'immobile in questione (Fg. 46 P.IIa 34 sub. 1) viene riportata l'**annotazione di RISERVA 1** (trattasi di annotazione che segnala una irregolarità nella registrazione degli atti di proprietà e/o l'inesistenza di atti legali giustificanti i passaggi intermedi).

Tale RIS1 può essere cancellata dimostrando l'avvenuta regolarizzazione dell'atto di trasferimento del 1993 e tuttavia si estingue trascorsi 20 anni dall'atto di trasferimento irregolare.

Si rende pertanto necessario ai fini dell'accertamento della proprietà di una pratica di nuovo accatastamento, nella quale si possano tra l'altro ridefinire i confini legittimi del bene in questione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUNA PRATICA EDILIZIA – immobile realizzato in data antecedente settembre 1967

L'accatastamento attuale, difforme rispetto all'attuale stato di consistenza, risulta depositato agli atti dell'Ag. del Territorio nel 1940. Non sono intervenute successivamente modifiche agli atti.

Descrizione fabbricato di cui al punto A

Quota di **1000/1000** di piena proprietà di immobile sito alla **Via Martiri di Budapest, civico 10, nel centro storico di Serrano.**

NCEU Fg 46 P.IIIa 34 subalterno 1 – così costituito:

- trattasi di immobile di vecchissima costruzione, sito al piano terra su Via M. di Budapest, e direttamente accessibile dalla strada. Catastalmente è classato come A5 (*immobili ultrapopolari privi di servizi igienici*). Di fatto l'immobile è composto da un primo vano, con accesso dalla pubblica via dotato di saracinesca per accedervi, con copertura a solaio piano in pessime condizioni di conservazione; da questo si accede ad altro vano retrostante, con copertura a volta accessibile anch'esso dalla strada, attraverso un piccolissimo passetto adiacente.

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di conservazione, sia all'esterno che all'interno e sono necessarie opere di messa in sicurezza in particolare del solaio piano del primo vano su strada e del varco d'ingresso, dotato di saracinesca che a causa del parziale cedimento dell'architrave sovrastante è difficilmente apribile.

L'altezza interna è pari a cm 260 circa per il vano antistante la strada e di cm 400 circa al colmo per il secondo vano interno a volta.

Confina a sud con Via Martiri di Budapest, a nord con altra proprietà, a est con particella 31-32 e a ovest con particella 35.

Il bene risulta nell'attuale consistenza (due vani) diversamente frazionato rispetto all'estratto di mappa catastale e rispetto alla scheda della planimetria catastale il cui ultimo aggiornamento risale al 06.02.1940. Il confronto tra tale planimetria originaria e lo stato di consistenza attuale evidenzia che ad oggi il corridoio a nord che permetteva l'accesso all'immobile anche su Corso Margherita è stato stralciato e non fa più parte della consistenza dell'immobile.

Il totale della **superficie lorda commerciale** è pari a circa 30 mq.

Destinazione urbanistica dallo strumento vigente:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Carpignano Salentino (Piano Regolatore Generale)

-Il bene ricade in **Zona Omogenea A2 Zona di interesse storico ambientale**, le cui prescrizioni sono riportate agli art. 38 e seguenti delle suddette norme tecniche di attuazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Fondazioni: materiale: ca e muratura; condizioni: pessime
Strutture verticali: materiale: muratura e struttura in c.a., condizioni: pessime; materiale: muratura.
Solai: tipologia: solaio piano in c.a.; condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: saracinesca in metallo; condizioni pessime
Infissi interni: inesistenti
Pav. Interna: condizioni pessime
Pareti esterne: materiale: muratura perimetrale in mattoni forati e fette tufo; condizioni pessime
Impianti: non sono presenti impianti

Tabella superfici ragguagliate

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Immobile di vecchia costruzione	Sup. reale lorda	30 mq	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30 mq		30,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8. Criterio di Stima**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di conservazione si procede con il metodo della stima sintetica a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Carpignano Salentino; tecnici locali di Carpignano S.no.

8.3 Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore del corpo è effettuato in base alle superfici lorde ragguagliate.

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
Immobile di vecchia costruzione	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero (1000/1000 proprietà):	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quote (1/1 piena proprietà)
A	Immobile di vecchia costruzione	30,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

a sottrarre:

€ 1.500,00

€ 1.500,00

Nessuno

Nessuna

€ 6.150,00

Relazione lotto Unico creata in data 11.07.2025
Codice documento: E067-25-000020-00 UNICO

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

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