

Firmato digitalmente da:

De Donno Paola

Firmato il 03/12/2025 19:04

Esecuzione Forzata N. 204/2025

Seriale Certificato: 2789235

Valido dal 03/10/2023 al 03/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 204/2025

Giudice Dr. Mirko De Pasquale

ELABORATO PERITALE

Tecnico 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

Iscritto 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. Mirko DE PASQUALE

Perito: Arch. Paola De Donno

**PREMESSA****1.1 Descrizione dei Lotti**

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una abitazione civile in fabbricato condominiale (categ. Catastale A3) posta al piano rialzato. L'immobile è inserito in un contesto condominiale, denominato Residence La Torre, composto da più fabbricati e da spazi condominiali esterni pertinenziale al complesso, ospitanti i posti auto scoperti.

Il fabbricato che ospita l'immobile staggito è denominato 1B. Il complesso residenziale è sito alla Via Sott. Mario Di Lecce al civ. 14, nella città di Lecce.

L'immobile risulta così catastalmente contraddistinto:

- NCEU Comune di LECCE Fg. 211 P.IIa 1375 sub. 33 (abitazione)
- NCEU Comune di LECCE Fg. 211 P.IIa 1375 sub. 156 (posto auto esterno)



- **LOTTO UNICO**

Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Civile abitazione sita alla via Sott. Mario Di Lecce, 14 in Lecce (LE)

Alla data del **sopralluogo del 5.11.2025**, svoltosi alla presenza del professionista delegato dott. avv. Simonetta Aramini, l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. In tale occasione si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del bene. Risulta occupato dalla usufruttuaria sig.ra [REDACTED].



Bene in LECCE (LE)
Abitazione condominiale con posto auto alla Via Sott. M. Di Lecce 14
Residence La Torre
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di **1000/1000** di nuda proprietà di immobile sito alla Via Sott. M. Di Lecce n° 14, facente parte di complesso edilizio denominato Condominio Residence La Torre, con annesso posto auto scoperto.

Più precisamente le quote di proprietà sono così suddivise:

██████ nata a ██████ il ██████ per l'intero usufrutto 1000/1000 (NON pignorato); ██████ nata a ██████ il 16/███ per la quota di 2/9 di nuda proprietà; ██████, nata a ██████ il ██████ per la quota di 3/9 di nuda proprietà; ██████ nata a ██████ il ██████ per la quota di 2/9 di nuda proprietà in separazione dei beni; ██████ nato a ██████ il ██████ per la quota di 3/9 di nuda proprietà.

NCEU Fg 211 P.IIa 1375 sub. 33 – così costituito:

- trattasi di piccolo alloggio, posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuoriterza (nella prat. Edilizia originaria contraddistinto come Fabbricato 1B), raggiungibile dall'ingresso-cancello principale attraverso un ampio spazio condominiale pavimentato, che ospita anche i posti auto scoperti; catastalmente è classato come A3 (*abitazione di tipo economico*).
 L'unità residenziale è composta da un vano ingresso soggiorno, un cucinotto, due camere da letto, bagno e balcone con affaccio su spazio condominiale.

L'abitazione si presenta in discrete condizioni di conservazione; con regolari interventi di manutenzione ordinaria.

Regolarmente allacciato alle utenze gas, luce, AQP delle pubbliche reti.

L'altezza interna dei vani è di circa ml 2.95.

Confina sui lati nord ed est con gli spazi del cortile condominiale, a sud con scala condominiale dalla quale si accede al primo piano del fabbricato; a ovest con il confine di proprietà del lotto (altra particella 1362 di altra proprietà).

L'unità immobiliare si estende per circa 75 mq di **superficie lorda commerciale**.

NCEU Fg 211 P.IIa 1375 sub. 157 – così costituito:

- trattasi di posto auto scoperto, posto all'interno dello spazio esterno condominiale del residence La Torre. Superficie circa 16 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni intestati come segue: ██████ nata a ██████ il ██████ per l'intero usufrutto 1/1 (NON pignorato); ██████ nata a ██████ il 1/███ per la quota di 2/9 di nuda proprietà; ██████, nata a ██████ per la quota di 3/9 di nuda proprietà; ██████ nata a ██████ per la quota di 2/9 di nuda proprietà in separazione dei beni; ██████ nato a ██████ il ██████ per la quota di 3/9 di nuda proprietà.

NCEU LECCE Fg 211 P.IIa 1375 sub. 33, Cat. A3, Piano Terra, Cl. 3 Vani 3.5 Rendita catastale € 271,14

NCEU LECCE Fg 211 P.IIa 1375 sub. 157, Cat. C6, Cl. 2, Cons.: 16 mq Rendita Catastale € 49,01

Giudice Dr. Mirko DE PASQUALE

Perito: Arch. Paola De Donno

Pag. 3 a 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferia nord di Lecce, con caratteristiche normali, a traffico normale e con parcheggi sufficienti.
Trattasi di zona prevalentemente residenziale, con servizi.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente residenziali e servizi commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (5.11.2025) l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], in qualità di usufruttuaria dell'immobile. Lo stesso risulta dal Certificato di Residenza dell'Anagrafe Civile del Comune di Lecce, tratto in data 9.10.2025.

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:**

Ipoteca giudiziale del 14.12.2010 [REDACTED], derivante da Decr. Ingiuntivo iscritto presso C.R.R.II. di Lecce il [REDACTED] nn° [REDACTED] 5. Per € 40.000,00 a garanzia di € 26.689,61 contro [REDACTED] e nato a S [REDACTED] il [REDACTED] 5 e deceduto il [REDACTED] 3, a favore di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 2 [REDACTED] 25 [REDACTED]. Uff. Giudiz. [REDACTED] [REDACTED], trascritto ai nn° [REDACTED] del [REDACTED] 5 a favore di [REDACTED] Spa, contro [REDACTED] e. Proveniente da atto di precetto di pagamento del 27.04.2023 di quote insolute e non pagate per € 26.689,61 e aggravio di spese e ulteriori interessi di mora.

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 Lecce l'immobile risulta realizzato conformemente agli atti tecnico-amministrativi edilizi. Pratica Edilizia n° [REDACTED] del 25.10. [REDACTED] e [REDACTED] 2 del 27.10. [REDACTED] rilasciate dal [REDACTED]. Fabbricato 1B.

Il progetto iniziale, relativo ai diversi corpi di fabbrica dell'intervento edilizio, fa riferimento alle seguenti pratiche edilizie e varianti:

[REDACTED] del 3.05. [REDACTED]

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Lecce (Piano Regolatore Generale) con approvazione definitiva n° D.G.R. 3919 del 01.08.1989 e successive modificazioni e rettifiche, l'immobile, secondo la tavola 26 di Azzonamento ricade in **Zona Omogenea B Residenziali Urbane**.

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta conformemente accatastato, infatti agli atti dell'Ag. del Territorio risulta il modello planimetrico dell'accatastamento originario datato 30.12.1992.

Vi sono difformità nella visura catastale storica, in quanto il bene risulta ancora intestato a [REDACTED] e non ai suoi legittimi eredi, attualmente esecutari.

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 e debito scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Gli immobili risultano di proprietà [redacted] per la quota di 1/1 di usufrutto, [redacted] quota di 2/9 di nuda proprietà, di [redacted] di 3/9 di nuda proprietà, di [redacted] di 2/9 di nuda proprietà in [redacted] per la quota di 2/9 di nuda [redacted]

- [redacted] eredità con beneficio di inventario emesso dal TRIBUNALE [redacted] trascritto presso la C.RR.II. di Lecce il [redacted] ai nn. [redacted] con il [redacted] riceve la quota di 2/9 di [redacted] mobili in oggetto da [redacted] nato a [redacted] D r [redacted] accertato che il sig. [redacted] ttato [redacted] eredità intesta del padre sig. [redacted] in [redacted] e deceduto il [redacted] 3. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

Non risulta trascritta la relativa dichiarazione di successione.

atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario per nota [redacted]

con il quale [redacted]

Nuda Proprie [redacted]

immobili in oggetto [redacted]

deceduto [redacted]

Non risulta trascritta la relativa dichiarazione di successione.

Precedenti proprietari:

- **Compravendita** in virtù di scrittura privata autenticata per Nota [redacted] del [redacted] con la quale [redacted] in separazione dei beni, acquista la [redacted] libero, acquista la quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile [redacted] sub. 157);
- **Atto di compravendita** [redacted] trascritto presso C.RR.II. di Lecce il 30.05.2003 ai nn. [redacted] separazione dei beni, acquista la quota di 1/1 di nuda proprietà, [redacted] libero, acquista la quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile [redacted] (abitazione sub. 33).

Descrizione fabbricato di cui al punto A

NCEU Fg 211 P.IIa 1375 sub. 33 così costituito:

- trattasi di piccolo alloggio, posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra con accesso autonomo (nella prat. Edilizia originaria contraddistinto come Fabbricato 1B), raggiungibile dall'ingresso-cancello principale attraverso un ampio spazio condominiale pavimentato, che ospita anche i posti auto scoperti; catastalmente è classato come A3 (*abitazione di tipo economico*).

L'unità residenziale è composta da un vano ingresso soggiorno, un cucinotto, due camere da letto, bagno e balcone con affaccio su spazio condominiale.

L'abitazione si presenta in discrete condizioni di conservazione; con regolari interventi di manutenzione ordinaria.

Regolarmente allacciato alle utenze gas, luce, AQP delle pubbliche reti.

L'altezza interna dei vani è di circa ml 2.95.

Confina sui lati nord ed est con gli spazi del cortile condominiale, a sud con scala condominiale (P.IIa dalla quale si accede al primo piano del fabbricato; a ovest con il confine di proprietà del lotto (altra particella 1362 di altra proprietà).

L'unità immobiliare si estende per circa 75 mq di **superficie lorda commerciale**.

NCEU Fg 211 P.IIa 1375 sub. 157 così costituito:

- trattasi di posto auto scoperto, posto all'interno dello spazio esterno condominiale del residence. Superficie circa 16 mq.

Destinazione urbanistica dallo strumento vigente:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Lecce (Piano Regolatore Generale) con approvazione definitiva n° D.G.R. 3919 del 01.08.1989 e successive modificazioni e rettifiche, l'immobile, secondo la tavola 26 di Azzonamento ricade in **Zona Omogenea B Residenziali Urbane**.

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Fondazioni: materiale: muratura; condizioni: buone

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio piano in c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: infissi in alluminio/legno; condizioni buone.

Infissi interni: in legno tamburato/massello; condizioni buone.

Pav. Interna: Pavimento in ceramica; condizioni buone.

Impianti: tutti gli impianti sono in sufficienti condizioni di conservazione; risultano regolarmente allacciati alle pubbliche reti di fornitura ACQ, energia elettrica, gas metano di rete pubblica.

Tabella superfici ragguagliate

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Civile abitazione (sub. 33)	74	74 mq	1,00	74,00
Balconi/terrazzino	6	3 mq	0,50	3,00
Posto auto esterno (sub. 157)	16	8 mq	0,50	8,00
Sup. reale lorda commerciale				85,00

Giudice Dr. Mirko DE PASQUALE

Perito: Arch. Paola De Donno

Pag. 7 a 13

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 per comparazione:

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce; tecnici locali e agenzie immobiliari di Lecce, OMI

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
Civile abitazione con balcone	85,00	€ 1200,00	€ 102.000,00
Stima comparativa per superficie commerciale:			Peso ponderale: 1
- Valore complessivo intero:			€ 102.000,00

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore intero (1/1 piena proprietà)
A	Civile abitazione con posto auto scoperto	85,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00

- Valore corpo intero (totale superfici equivalenti):

1. Valore usufrutto 1/1 (non pignorato- età usufruttuario anni 81 25%):
2. Valore nuda proprietà 1/1 (pignorato):

- Valore complessivo diritto di nuda proprietà (1000/1000) pignorato:

€ 102.000,00

€ 25.500,00

€ 76.500,00

€ 76.500,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

a sottrarre:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.340,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Nessuna

€ 64.620,00

Che si arrotonda a

64.000,00 €

Relazione lotto Unico creata in data 02.12.2025
Codice documento: E067-25-000204-00 UNICO

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

Giudice Dr. Mirko DE PASQUALE
Perito: Arch. Paola De Donno
Pag. 8 a 13