

Beni in Lecce (Le) via Enrico De Nicola n.7

Lotto 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni (cfr. All. 01 e 03) del bene sito in Lecce (Le) alla via Enrico De Nicola n. 7 condominio "Lecce 28" e distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **fg. 211 p.lla 1664 sub.37 (appartamento, già sub.12)**, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 777.27, piano terzo (cfr. All.02), consistente in una civile abitazione. Intestazione: [redacted], C.F. [redacted], e [redacted], C.F. [redacted].

A.1 Ripostiglio/deposito

L'appartamento, di cui al p.to A., è dotato di un vano ripostiglio di esclusiva pertinenza sito al piano terrazza del medesimo fabbricato (quarto piano), con accesso dal pianerottolo della scala B. Regolare dal punto di vista edilizio nonché urbanistico ma non catastale, come riportato al paragrafo 4.3.2. L'immobile è in buone condizioni conservative. Dotato di finestrone alto. Altezza 2.40 m. Superficie lorda circa **6.40 mq.**

A.2 Box auto

Accessorio dell'appartamento di cui al p.to A., il box auto è sito al piano interrato della palazzina "Lotto D fabbricato C scala B" (cfr. All.05). Censito al **fg.211 p.lla 1664 sub.31 (immobile accatastato come box auto)** del Comune di Lecce, categoria C/6, classe 3, mq 18.00, rendita 79.95 €, mod.58 3692. Intestazione: [redacted], C.F. [redacted], e [redacted], C.F. [redacted].

Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria progettuale in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lecce, ove viene contemplato come posto auto coperto così come tutti i restanti "box auto" del fabbricato "Lotto D corpo C scala B" (cfr. All.05). Inoltre la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi; corrisponde alla sagoma del sub. 30 adiacente al sub. 31 (cfr. All.02). Risultano invertite le planimetrie dei due sub. 31 (immobile pignorato) e 30 (altra proprietà, [redacted], C.F. [redacted]) presenti nelle banche dati del NCEU di Lecce (cfr. All.02). A riguardo è in corso un accertamento presso l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, a seguito di richiesta della scrivente prot. registro ufficiale n. 268079/2022.

L'immobile è in condizioni conservative discrete. Dotato di finestrone alto e basculante. Superficie lorda circa **20.00 mq.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile di cui al punto "A" consiste in una civile abitazione con sviluppo al piano terzo del condominio "Lecce 28", palazzina "Lotto D fabbricato C scala B" (cfr. All.05).

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

E' diritto della proprietà usufruire di un posto auto scoperto sito vicino l'ingresso della scala B, all'interno dell'area recintata di esclusiva pertinenza del condominio (bene comune non censibile p.lla 1665, cfr. All.02), in forza della delibera di assemblea condominiale del 30/05/2001. Si tratta del posto n.1 P. C. (primo proprietario degli immobili) riportato sulla planimetria allegata al verbale assembleare (cfr. All.01).

L'abitazione è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, tinello/cucina, veranda coperta ad uso lavanderia, due vani letto, due bagni. Vi sono dei muri interni realizzati senza alcuna pratica edilizia, si tratta della realizzazione del ripostiglio nell'ingresso e di un muro che separa il soggiorno dalla zona cucina/tinello. Il tutto sanabile presentando una CILA in sanatoria, come già riportato al paragrafo 4.3.2.

Accessorio dell'appartamento è il vano uso ripostiglio sito al piano quarto del medesimo fabbricato, di cui al punto A.1. Nonché il box auto oggetto di pignoramento censito al fg.211 p.lla 1664 sub.31, di cui al punto A.2, cfr. paragrafi 4.3.2 e 4.3.3.

Il cespite risulta, in generale, in buone condizioni.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è pari a circa mq 121,00.

Caratteristiche zona:

Zona urbana semicentrale del Comune di Lecce (Le) ben collegata alla rete stradale comunale e provinciale. I beni ricadono nel quartiere "San Pio".

Caratteristiche zone limitrofe:

Miste. In tale zona ricadono prevalentemente: abitazioni, studi professionali, associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, negozi, attività commerciali di vario genere, centri sportivi, pub. A pochi metri da "Villa Reale".

Principali servizi offerti dalla zona:

I beni risultano ben serviti nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i cespiti risultavano nella piena disponibilità della comproprietaria

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: **Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni: (cfr. All.03)

– **Iscrizione** del 29/01/2007 n.reg.part. 655 e n.reg.gen.4164, derivante da **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, notaio dott.ssa Maria STELLACCI in Lecce, relativamente alle unità negoziali oggetto di pignoramento. **Soggetti a favore BANCA MERIDIANA SPA** sede Bari (Ba) C.F.04656500727, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **contro** , C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con (cfr. All.01 e 04), e , C.F. , per il diritto di

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con F. C. MARASCO (cfr. All.01 e 04). Relativamente ai beni pignorati.

- **Iscrizione** del 21/03/2019 n.reg.part. 1028 e n.reg.gen.10226, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Lecce rep.806/2012 del 14/06/2012, **ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**, capitale € 4.945,43 totale € 10.000,00, richiedente Condominio “Lecce 28”, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento nella presente procedura. **Soggetti a favore Condominio Lecce 28** sede Lecce (Le) C.F. 93033270757, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **contro** F. C. MARASCO, C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con F. C. MARASCO (cfr. All.01 e 04), e F. C. MARASCO, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con F. C. MARASCO (cfr. All.01 e 04). Relativamente ai beni pignorati.
- **Annotazione a iscrizione – restrizione dei beni.** Formalità di riferimento iscrizione n.3793 del 20/12/1988. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 31/03/2001 rep.n. 329742 Notaio dott. Vincenzo MIGLIETTA in Lecce, valore degli immobili liberati Lire 60.000.000. **Soggetti a favore SEZIONE DEL CREDITO FONDIARIO DEL BANCO DI NAPOLI SPA** sede in Napoli (Na), C.F. 06385880635; **contro SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA GALANTE A RL** sede Lecce (Le), C.F. 00524050754. Relativamente ai beni pignorati (in particolare, l'appartamento risulta identificato come sub.12).

4.2.2. *Pignoramenti: (cfr. All.03)*

- **Verbale di pignoramento immobili** atto esecutivo o cautelare notificato in data 30/06/2021 rep.2787, Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte d'Appello di Lecce, per il credito di € 188.991,56 oltre a interessi e spese fino al soddisfo. **Trascrizione** del 25/08/2021 n.reg.gen. 30329 e n.reg.part. 24042, **a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** C.F. 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; **contro** F. C. MARASCO, C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con F. C. MARASCO (cfr. All.01 e 04), e F. C. MARASCO, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con F. C. MARASCO (cfr. All.01 e 04). Relativamente ai beni pignorati (in particolare, sub.37 identificato nella formalità precedente come sub.12).

4.2.3. *Altre trascrizioni: (cfr. All.01)*

- **Trascrizione** del 29/01/2007 n.reg.part. 3079 e reg.gen. 4163, derivante da **atto di compravendita** del 26/01/2007 rep.16796/7135, Notaio dott.ssa Maria STELLACCI in Lecce, relativamente alle unità negoziali oggetto di pignoramento. **Soggetti a favore** F. C. MARASCO, C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni (cfr. All.01 e 04), e F. C. MARASCO, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni (cfr. All.01 e 04) **contro** F. C. MARASCO, C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con F. C. MARASCO, C.F. [redacted], e F. C. MARASCO, C.F. [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con F. C. MARASCO, C.F. [redacted] (cfr. All.01).

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

- **Trascrizione** del 28/03/2001 n.reg.part. 8106 e reg.gen. 10223, derivante da **atto di compravendita** del 27/03/2001 rep.330108, Notaio dott. Vincenzo MIGLIETTA in Lecce, relativamente alle unità negoziali censite nel NCEU del comune di Lecce al fg.211 p.lla1664 sub.12 (poi sub.37) e sub.31. **Soggetti a favore** [redacted], C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] e [redacted], C.F. [redacted] e [redacted], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] (cfr. All.01) **contro** [redacted], C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.
- **Trascrizione** del 07/07/2000 n.reg.part. 15534 reg.gen.20427, atto di costituzione di vincolo di destinazione relativamente al solo sub.31 (box auto), scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio dott. Alfredo CILLO del 19/06/2000 rep.n 131201. I signori costituiti, ognuno per la propria unità negoziale, dichiarano di vincolare alla esclusiva e perpetua destinazione di box auto gli enti immobiliari di loro proprietà facente parte del condominio "Lecce 28", nonché le parti comuni di detto stabile alla perpetua destinazione di uso pubblico. **Soggetti a favore** Comune di Lecce C.F. 80008510754, **contro** [redacted], C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.
- **Trascrizione** del 13/01/1993 n.reg.part. 1119 e n.reg.gen.1273, derivante da **assegnazione a socio di cooperativa edilizia** del 15/12/1992 n.rep.237614, Pubbl. Uff. Notaio dott. Franco BRUNO in Lecce. **Soggetti a favore** [redacted], C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni., **contro** [redacted], C.F. [redacted]. Relativamente alle unità negoziali censite nel NCEU del comune di Lecce al fg.211 p.lla1664 sub.12 (poi sub.37) e sub.31

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Strumento urbanistico vigente: (cfr. All.05)*

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lecce è il P.R.G.

I beni oggetto di pignoramento ricadono in "zona B12" residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea, art.54 NTA.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; risanamento igienico ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

In particolare, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della Su nel rispetto, a titolo esemplificativo, dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiaria: 3.2 mc/mq; rapporto copertura 0.4 mq/mq; altezza massima 14 m; numero di piani fuori terra 3+piano terra.

4.3.2. *Accertamento di Conformità urbanistico edilizia: (cfr. All.05, 02 e 10)*

Dai sopralluoghi esperiti e alla luce della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Lecce (cfr. paragrafo 7) è emersa la conformità dell'immobile rispetto a quanto riportato nei progetti assentiti dall'ufficio tecnico comunale (cfr. All.05) a meno delle seguenti difformità imprescindibili.

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

Relativamente all'appartamento, sub.37, il ripostiglio posto entrando nell'appartamento a destra nonchè il muro che separa la zona soggiorno da quella della cucina/tinello, non sono stati assentiti prima della loro realizzazione. Pertanto, risulterà necessario presentare una CILA in sanatoria per ambedue le opere, di fatto sanabili, pagando una sanzione pari a € 1.000,00.

Per quanto attiene il box auto, sub.31, la difformità riguarda tutti i box auto presenti al piano interrato della palazzina "Lotto D fabbricato C scala B" (cfr. All.05). Consiste nell'esistenza dei muri perimetrali dei box, che di fatto, non sono contemplati nella planimetria progettuale assentita dal comune (cfr. All.05). Detta planimetria prevede al piano interrato un'autorimessa con posti auto coperti. In questo caso, trattandosi di una problematica relativa all'intero condominio, non è possibile per la scrivente valutare la sanabilità della stessa con il solo materiale a disposizione. Servirebbe per esempio uno studio sull'antincendio che riguarda l'intero piano interrato, bisognerebbe accedere a tutti i box auto di proprietà di terzi. Inoltre, l'eventuale ripristino dei luoghi, consistente nell'ipotetica eliminazione dei muri perimetrali del box auto atta a conformare lo stato di fatto a quello progettuale, comporterebbe anche la demolizione di muri in altra proprietà, pertanto non si tratta di una soluzione da considerare.

Le **spese totali** da sostenere **per la regolarizzazione urbanistico - edilizia** del bene sub.37 (appartamento) sono pari circa ad € **2'650,00** e comprendono: la progettazione € 1.500,00 (a meno di oneri di previdenza e iva), diritti di segreteria € 75,00 CILA, sanzione CILA di 1.000,00 € per le opere realizzate senza autorizzazione, inoltre, non essendo stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, deve essere applicata la sanzione amministrativa pecuniaria almeno minima di € 77,00 (limite massimo sanzione 464,00 €, cfr. art. 24, comma 3 del d.P.R. 380/01).

4.3.3. *Accertamento di Conformità catastale: (cfr. All.02)*

Per quanto attiene l'appartamento, sub.37, di cui al punto A., si dovrà presentare una nuova planimetria catastale conforme alla planimetria progettuale della CILA del paragrafo 4.3.2. Non è presente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate alcuna planimetria catastale relativa al vano A.1, ripostiglio/deposito sito al piano terrazza, né lo stesso compare nell'elaborato planimetrico. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale del bene e l'elaborato planimetrico.

Per quanto concerne il box auto al piano interrato, sub.31, di cui al punto A.2, la planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate servizio Catasto non corrisponde al allo stato dei luoghi del bene pignorato. Tale planimetria corrisponde alla sagoma del sub. 30 adiacente al sub. 31 pignorato (cfr. All.02). Risultano di fatto invertite le planimetrie dei due sub. 31 (immobile pignorato) e 30 (altra proprietà), presenti nelle banche dati del NCEU di Lecce (cfr. All.02). A riguardo è in corso un accertamento presso l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, a seguito di richiesta della scrivente prot. registro ufficiale n. 268079/2022. Nella stessa richiesta la sottoscritta ha segnalato anche la revisione dell'inserimento in mappa della p.lla 1664. Le risultanze, appena note, saranno prontamente comunicate per i provvedimenti del caso.

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

Per regolarizzare catastalmente l'appartamento sub.37 dovrà essere presentato un DOCFA facendo fede al progetto da presentare agli uffici dell'area tecnica del comune di Lecce ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia. cfr. paragrafo 4.3.2.

Le spese totali (onorario tecnico per pratica e spese vive) da sostenere per la regolarizzazione catastale del bene sub.37 sono complessivamente pari circa ad euro 1'000,00.

4.3.4. *Certificato di agibilità e pareri di conformità: assenti.*

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:	cfr.intervento del Condominio Lecce 28 e succ.integraz.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari immobili: (cfr. All.01, 03, 04)

- Dal 26/01/2007: _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari: (cfr. All.01 e 03)

- Dal 12/07/2004: _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con Giannone Monica, e _____, C.F. _____, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con _____.

- Dal 15/12/1992: _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PdC in sanatorian.306/06 (per il solo appartamento, trattasi della sanatoria della veranda chiusa senza autorizzazione), rilasciato a _____, in qualità di proprietario, dal Dirigente dell'U.T.C. il 21/09/2006.

C.E. in variante n.37/92 dell'11/02/1992 protocollo n.25364/91 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lecce.

Autorizzazione n.16294 del 05/02/1990, lavori di variante in corso d'opera consistenti nello slittamento di due unità abitative del "Lotto D".

C.E. n.98/1987 del 10/12/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lecce *relativa alla realizzazione del Condominio Lecce 28 alla via Enrico De Nicola n.7.*

Descrizione immobili di cui al punto A

L'immobile di cui al punto "A" consiste in una civile abitazione con sviluppo al piano terzo ed è parte del condominio "Lecce 28", precisamente palazzina "Lotto D fabbricato C scala B" (cfr. All.05). Avente accesso dalla via Enrico De Nicola, civico 7 interno 5. E' diritto della proprietà usufruire di un posto auto scoperto sito vicino l'ingresso della scala B, all'interno dell'area recintata di esclusiva pertinenza del condominio (bene comune non censibile).

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

p.lla 1665, cfr. All.02), in forza della delibera di assemblea condominiale del 30/05/2001. Si tratta del posto n.1 (primo proprietario degli immobili) riportato sulla planimetria allegata al verbale assembleare (cfr. All.01).

L'abitazione è composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, tinello/cucina, veranda coperta ad uso lavanderia, due vani letto, due bagni. Vi sono dei muri interni realizzati senza alcuna pratica edilizia, si tratta della realizzazione del ripostiglio nell'ingresso e di un muro che separa il soggiorno dalla zona cucina/tinello. Il tutto sanabile presentando una CILA in sanatoria, come già riportato al paragrafo 4.3.2.

Accessorio dell'appartamento è il vano uso ripostiglio sito al piano terrazza del medesimo fabbricato, di cui al punto A.1. Nonché il box auto oggetto di pignoramento censito al fg.211 p.lla 1664 sub.31, di cui al punto A.2, cfr. paragrafi 4.3.2 e 4.3.3.

L'abitazione risulta, in generale, in buone condizioni. E' dotata di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, termosifoni in ghisa, condizionatori per il raffrescamento estivo, impianto citofonico e telefonico.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è pari a circa mq 121,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
(A.) Abitazione	Sup. reale lorda	121.00	1.00	121.00
(A.1) Ripostiglio/deposito	Sup. reale lorda	6.40	0.60	4.77
(A.2-1) Box auto e	Sup. reale lorda	20.00	0.55	11.00
(A.2-2) Posto auto coperto	Sup. reale lorda		0.45	9.00
TOT Sup. reale lorda		147.40		135.84 caso A.2-1 133.84 caso A.2-2

A.1 Ripostiglio/deposito L'appartamento, di cui al p.to A., è dotato di un vano ripostiglio di esclusiva pertinenza sito al piano terrazza del medesimo fabbricato (quarto piano), con accesso dal pianerottolo della scala B. Regolare dal punto di vista edilizio nonché urbanistico ma non catastale, come riportato al paragrafo 4.3.2. L'immobile è in buone condizioni conservative. Dotato di finestrone alto. Altezza 2.40 m. Superficie lorda circa **6.40 mq.**

A.2 Box auto Accessorio dell'appartamento di cui al p.to A., il box auto è sito al piano interrato della palazzina "Lotto D fabbricato C scala B" (cfr. All.05). Censito al **fg.211 p.lla 1664 sub.31 (immobile accatastato come box auto)** del Comune di Lecce, categoria C/6, classe 3, mq 18.00, rendita 79.95 €, mod.58 3692. Intestazione: C.F.

Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria progettuale in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lecce, ove viene contemplato come posto auto coperto così come tutti i restanti "box auto" del fabbricato "Lotto D corpo C scala B" (cfr. All.05). Inoltre la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi; corrisponde alla sagoma del sub. 30 adiacente al sub. 31 (cfr. All.02). Risultano invertite le planimetrie dei due sub. 31 (immobile pignorato) e 30 (altra proprietà, Favorio C.F. presenti nelle banche dati del NCEU di Lecce (cfr. All.02). A riguardo è in corso un accertamento presso l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, a seguito di richiesta della scrivente prot. registro ufficiale n. 268079/2022.

L'immobile è in condizioni conservative discrete. Dotato di finestrone alto e basculante. Superficie lorda circa **20.00 mq.**

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n. 27

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima che si esporrà di seguito terrà conto del valore di mercato di immobili aventi la stessa destinazione d'uso, urbanistica e costruttiva rispetto a fabbricati limitrofi di cui se ne conosce con certezza il valore commerciale in una libera contrattazione di compravendita.

Si è dunque scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza. La valutazione dei beni fa quindi riferimento ai valori medi di mercato per costruzioni simili aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In seguito ad indagini svolte presso operatori commerciali del settore immobiliare e alla luce delle precedenti considerazioni e degli studi effettuati, è congruo assegnare per l'intero lotto (A.+A.1+A.2) il seguente valore. Il valore commerciale complessivo di € 149'424,00 quale valore di mercato più probabile attribuibile attualmente ai beni oggetto di stima considerando, in particolare, il bene di cui al punto A.2, sub.31, un box auto, come da planimetria castale e stato di fatto. Il valore commerciale complessivo di € 147'224,00 quale valore di mercato più probabile attribuibile ai beni oggetto di stima considerando, in particolare, il bene di cui al punto A.2, sub.31, un posto auto coperto, come contemplato nella planimetria progettuale in atti presso l'ufficio tecnico.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Lecce (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce), Ufficio Tecnico del Comune di Lecce, Agenzie immobiliari locali, quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, tecnici professionisti che operano nel settore delle compravendite immobiliari ed osservatori del mercato in generale.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
A	abitazione	121,00	137.324,00	137.324,00
A.1	ripostiglio/deposito	4,77	2.862,00	2.862,00
A.2-1	box auto	11,00	12.100,00	12.100,00
A.2-2	posto auto coperto	9,00	9.900,	9.900,
		135.84 caso A.2-1	149.424,00	149.424,00
		133.84 caso A.2-2	147.424,00	147.424,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

caso A.+A.1+A.2-1 (box auto)	- € 22.413,60
caso A.+A.1+A.2-2 (posto auto coperto)	- € 22.083,60
caso A.+A.1 (senza garage al piano interrato)	- € 20.598,60

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutata

Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore diritto e quota spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 3.650,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5.

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

caso A.+A.1+A.2-1 (box auto)

€ 123.360,00

caso A.+A.1+A.2-2 (posto a.c.)

€ 121.490,60

caso A.+A.1 (senza garage al piano interrato)

€ 113.075,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

caso A.+A.1+A.2-1 (box auto)

€ 127.010,40

caso A.+A.1+A.2-2 (posto a.c.)

€ 125.140,40

caso A.+A.1 (senza garage al piano interrato)

€ 116.725,40

ASTE
GIUDIZIARIE®
Con osservanza.ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione lotto 01 - creata in data 14/12/2022
Codice documento: E067-21-000238-001

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode: Esecutata
Perito: Ing. Caterina Marasco Sez.B sett.b n.27

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla S.V. Ill.ma
Dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Giudice Esecuzione
Via Brenta - Lecce

Oggetto: Valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di espunzione del box auto, di cui alla relazione peritale di Consulenza Tecnica d'Ufficio nonché alla nota conclusiva/integrativa del 7.11.2023, nel processo esecutivo immobiliare *promosso da: AMCO ASSET MANAGEMENT S.p.A. – contro: [redacted] – N.R.G. Es.Imm. 238/2021 – Giudice Esecuzione Ill.ma Dott.ssa Annafrancesca Capone.*

Facendo seguito al verbale di udienza del 19.9.2025 nella procedura RGEI N. 238/2021, in riferimento alla relazione peritale già depositata in data 28.12.2022, si riporta di seguito la valutazione dell'immobile aggiornata con l'espunzione del box auto.

Par. relazione 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota (€)
A	abitazione	121,00	133.100,00	133.100,00
A.1	ripostiglio/deposito	3,84	4.224,00	4.224,00
	TOT	124,84	137.324,00	137.324,00

Par. relazione 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 20.598,60
Valore diritto e quota spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 3.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Par. relazione 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 113.075,40
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 116.725,40

Con osservanza.

Lecce, li 18/12/2025

La CTU

Firmato digitalmente da:
Caterina Marasco
Organizzazione: ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA PROVINCIA
DI LECCE/80001130758
Data: 18/12/2025 20:55:37

Giudice dell'Esecuzione Presidente di Sezione dott. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode: PD Avv. Luigi Murciano
Perito: Ing. Caterina Marasco Sez. B sett. b n.27