



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED] contro:

[REDACTED]

R.G.E. 248/2025

Giudice: DOTT. BARBETTA ANTONIO

ELABORATO PERITALE

Del 28/11/2025

Tecnico incaricato: MARIA RAFFAELA CAGNAZZO

CF: CGNMRF65A63H708D

con studio in SALICE SALENTINO (LECCE) MADONNA DELLA VISITAZIONE N. 1

telefono: 3287650937-0832733596

email: geom.mariacagnazzo@libero.it email (pec): mariaraffaela.cagnazzo@geopec.it

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Giovanni Michele Laggetto n. 1-32 a Poggiardo (LE) 73037, Italia

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1.....	pag. 3
Corpo 2	pag. 3
Identificazione catastale	
Corpo 1	pag. 3
Corpo 2	pag. 3
ALTRE INFORMAZIONI UTILI	pag. 3
SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.....	pag.4
CARATTERISTICHE ZONA	pag.4
STATO DI POSSESSO	pag. 4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..	pag.4
ISCRIZIONE DI IPOTECA	pag.4
PASSAGGI DI PROPRIETA' – ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.....	pag.5
PROPRIETA' PRECEDENTI ..	pag.5
PRATICHE EDILIZIE ..	pag.5
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE ...	pag.5
DETTAGLIO DELLE FONTI - VALORE DEL LOTTO	pag.5
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1.....	pag. 6
CORPO 1: APPARTAMENTO.....	pag. 6
CORPO 2: BOX O AUTORIMESSA ...	pag 6
Descrizione sommaria .	pag. 6
Descrizione dettagliata ..	pag. 7
Strumento urbanistico vigente .	pag. 8
Consistenza ..	pag. 8
Valorizzazione ...	pag 8
Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica	pag. 9

Lotto 1: Beni in Via GIOVANNI MICHELE LAGGETTO n. 28-32

POGGIARDO (73037) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come gruppo A/3 destinato ad abitazione, sito in Via Giovanni Michele Laggetto n. 32 Edificio D Piano 3, Poggiardo (73037) LE, Italia. Il corpo è posto al piano terzo Edificio D, è identificato al numero civico 32 e sviluppa una superficie reale lorda di 80,00 mq una superficie reale netta di 69,00 mq un volume reale di 240,00 mc una superficie potenziale di pavimento di 69,00mq una superficie potenziale coperta di 94,21 mq un volume potenziale di mc 240,00. **Corpo 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come gruppo C/6 destinato a box o posto auto coperto numero identificativo 12, sito in Via Giovanni Michele Laggetto n. 28 piano S1 (73037) LE, Italia. Il corpo è posto al piano S1 è identificato al numero civico 28 e sviluppa una superficie reale lorda di 14,00 mq una superficie reale netta di 14,00 Mq un volume reale di 36,40 mc una superficie potenziale di pavimento di 14,00Mq una superficie potenziale coperta di 14,00 mq un volume potenziale di 36,40 mc

Identificazione catastale

Corpo 1 Comune di Poggiardo (Catasto Fabbricati), foglio 15 particella 950 subalterno 41 categoria A/3, classe 4 consistenza 4 vani , superficie catastale 80 MQ, piano terzo, rendita 216,91;

Corpo 2 Comune di Poggiardo (Catasto Fabbricati), Foglio 15 particella 950 subalterno 83 categoria C/6 classe 3 consistenza 14 MQ Rendita 24,58

derivante da ATTO PUBBLICO DEL 16 OTTOBRE 2009 NOT. [REDACTED]
REPERTORIO N. 1.376

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

L'immobile non risulta occupato, l'attuale proprietario ha residenza in Nardo'(LE). Al momento del sopralluogo l'abitazione si presenta in ottimo stato di conservazione, ad eccezione di piccole macchie di umidità presenti sul soffitto, dovute alla mancata manutenzione ordinaria del lastricato solare.

Si precisa che la vendita è soggetta ad imposta di registro e possono essere richieste le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta precisa che la certificazione notarile risale sino ad atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. E i dati catastali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La sottoscritta ha acquisito ed allegato il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto non depositato dal creditore procedente.

Registro Generale Esecuzione N 248/2025 promossa
da: [REDACTED]

Spese di gestione condominiale

- . Spese medie annue: 132,00
- . Spese scadute: 3.706,29

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semi-centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* sufficienti
- *Caratteristiche:* ordinaria
- *Traffico:* Scorrevole
- Caratteristiche zone limitrofe: ordinarie
- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi* SANTA CESAREA TERME Ecc
- *Attrazioni paesaggistiche:* Museo Archeologico della civiltà Messapica.
- *Attrazioni storiche:* Centro Storico

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) in favore della [REDACTED]
[REDACTED] eseguita in data 09.03.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce al nr. gen. 10138 e n.part.1937- la stessa ipoteca veniva frazionata con atto annotato a Lecce in data 25/11/2009 ai nn. 48640-6253 nn. 48641-6254 nn.48642-6255.Contro [REDACTED] e derivante da **CONTRATTO DI MUTUO**

IPOTECARIO A TASSO INDICIZZATO

Importo ipoteca: €. 204.000,00

Importo capitale: €.102.000,00

A firma di ATTO il 26/02/2007 ai nn 113769 racc. 7474

Con contratto di cessione di crediti pecuniari, ai sensi e per gli effetti degli art. 1-4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione, stipulato in data 31.10.2018 la [REDACTED] cedeva con effetti decorrenti dal 01.11.2018, alla società [REDACTED] un pacchetto di crediti. Con procura speciale n. 299772 Rep. e n. 32631 fasc. del 05.11.2018 la [REDACTED] conferiva mandato alla gestione dei crediti compresi nella cessione alla [REDACTED] e tra tali crediti ceduti rientra quello riveniente dal titolo esecutivo di cui al presente atto. Con atto di precetto in data 23.06.2025, con cui si intimava al [REDACTED] di pagare entro e non oltre dieci giorni dalla notifica del presente atto in favore della [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria la [REDACTED] la complessiva somma di € 178.332,53.

Registro Generale Esecuzione N. 248/2025 promossa
da: [REDACTED]

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

Proprietario attuale:

[REDACTED] in forza di Atto di compravendita del
16/10/2009 Notaio [REDACTED], Rep. 1.376

Proprietari precedenti:

[REDACTED] proprietario dal 26/05./2009 al 16/10./2009, in forza di Atto di
Costituzione del 26/05/2009 ai nn. LE0219682

PRATICHE EDILIZIE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 178 DEL 19/04/2006 intestato a [REDACTED]
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 414 DEL 18/12/2008 intestato a [REDACTED]
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 5 DEL 22/02/2011 rilasciato a [REDACTED]

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la metodologia estimativa ho tenuto conto di almeno cinque criteri di stima e varie fonti d'informazione, Per la valutazione economica dell'immobile oggetto della perizia sono stati interpellati soggetti operanti nel territorio giungendo: per il fabbricato adibito ad Abitazione a una stima di € 1.690 al mq; per il fabbricato adibito a box a una stima di € 750,00 al mq; per i balconi ad una stima di € 1.450 al mq.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce Comune di: Lecce
- Ufficio tecnico di: Poggiardo
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Poggiardo
- Borsino Immobiliare della provincia di Lecce e Comune di Poggiardo

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero

APPARTAMENTO MQ 80 X 1.690,00= € 135.200,00

BALCONI 14,21 X 1.450,00 = € 20.605,00

BOX 14,00 X 750,00 = € 10.500,00

Totale € 166.305,00

Valore medio ponderale ridotto del 15%

€ 144.613,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti € 144.613,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

Identificazione Catastale

Piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 Coniugato in regime di separazione dei beni, Abitazione sita in Poggiardo (LE), Via Giovanni Michele Laggetto n. 32 Piano terzo, edificio D. Riportato in Catasto al Comune di Poggiardo(LE) Foglio 15 P.Ila 950 sub 41.

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terzo, edificio D, è identificato al numero civico 32 via Giovanni Michele Laggetto, L'altezza utile interna è di mt 2,80. L'intero fabbricato è stato edificato nel 2008. Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrato.

L'immobile è in buone condizioni statiche ed igieniche, completo d'intonaci, impianto elettrico, idrico-fognante di riscaldamento, infissi in metallo, servizi igienici e pavimentazioni, misura mq 69 come superficie calpestabile più mq 12,72 superficie balconi e mq 80 di superficie coperta totale. Confina con via Giovanni Michele Laggetto, dai restanti lati con altra proprietà. Si accede dal porticato posto al piano terra, prospiciente su via Giovanni Michele Laggetto e costeggiando gli altri condomini presenti si giunge al vano scala e vano ascensore dell'edificio D. Percorrendo le scale, al piano terzo, svoltando a destra si accede al portoncino d'ingresso dell'appartamento e quasi affianco è presente il vano ascensore. L'ingresso soggiorno cucina è unico ampio vano, di fronte vi è il disimpegno da dove si accede alle due camere da letto e al bagno con antibagno. Dalla camera da letto posta a destra si accede ad un balcone, mentre dal soggiorno si accede al secondo balcone.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, ad eccezione di qualche macchia d'umidità dovuta all'assenza di manutenzione ordinaria del piano terrazze.

CORPO 2 : BOX O AUTORIMESSA

Piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 Coniugato in regime di separazione dei beni, Box sito in Poggiardo (LE), Via Giovanni Michele Laggetto n. 28 Piano S1, edificio D. Riportato in Catasto al Comune di Poggiardo(LE) Foglio 15 P.Ila 950 sub 83.

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano seminterrato edificio D, è identificato al numero civico 28 via Giovanni Michele Laggetto, L'altezza utile interna è di mt 2,60. L'intero fabbricato è stato edificato nel 2008. Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrato. L'intero immobile si presenta in buone condizioni statiche. Necessita di manutenzione ordinaria. Trattasi di una autorimessa collettiva, ed il numero 12 corrisponde al sub. 43 di proprietà del [REDACTED]

Descrizione dettagliata Strutture

Fondazioni, riferito a intero condominio

- tipologia: calcestruzzo armato
- condizioni: buone - materiale: calcestruzzo

Strutture verticali, riferito al seminterrato piano S1 edificio D

- materiale: murature di tamponamento
- condizioni: buone

Solai, riferito a seminterrato

- condizioni: buone
- tipologia: solai latero cementizio e travi in cls

Componenti Edilizie

Pareti esterne, riferito ad abitazione piano terzo edificio D

- materiale: murature e pilastri in cls
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco

Pavimentazione. Interna, riferito a seminterrato

- condizioni: insufficienti
- materiale: massetto in cls

Pareti esterne riferite all'appartamento

materiale: murature e pilastri in cls

condizioni: ottime - rivestimento: intonaco

Pavimentazione interna riferita all'appartamento e rivestimento bagno cucina

condizioni: ottime materiale: gres porcellanato

Impianti

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V-
- conformità: da collaudare - tipologia: con cavi sottotraccia
- Idrico-fognante
- Condizioni: buone

Destinazione urbanistica urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento Programma di fabbricazione (P. di F) come zona B1. Norme tecniche ed indici:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 5 MC/MQ;

Rc - 70%

Dc - con un minimo ml 2,50; nulla, nel caso di costruzione in aderenza;

Df - distanza tra fabbricati ml 5,00



Consistenza

Valore

Coefficiente Commerciale

CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERZO EDIFICIO D

- Superficie reale lorda	80,00 mq	1.00	8
- Superficie reale netta	69,00 mq	1.00	6
- Volume reale	240,00 mc	1.00	24
- Superficie potenziale di pavimento	94,21mq	1.00	
- Superficie potenziale coperta	94,21mq	1.00	
- Volume potenziale	240,00 mc	1.00	24

GARAGE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

- Superficie reale lorda	14,00 mq	1.00	1
- Superficie reale netta	14,00 mq	1.00	1
- Volume reale	36,40 mc	1.00	3
- Superficie potenziale di pavimento	14,00 mq	1.00	1
- Superficie potenziale coperta	14,00 mq	1.00	1
-Volume potenziale	36,40 mc	1.00	

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 117.565,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 27.048,00
Valore complessivo intero:	€ 144.613,00

Valore complessivo quote e diritto: **0,00**



Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica

La sottoscritta, nominata stimatore nel processo esecutivo indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione richiesta nella circolare.

<u>Tipo Documento</u>	<u>Allegato</u>	<u>Note</u>
-Avviso di ricevimento della raccomandata inviata al debitore (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
-Avviso di ricevimento della Pec/Raccoman. inviata ai difensori (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
-Certificato anagrafico	Si	
-copia dell'atto di provenienza degli immobili	Si	
-Verbale di sopralluogo	Si	
-Bollette utenze Elettriche	No -	
Bollette Acquedotto Pugliese degli ultimi 10 anni a campione	No	
-Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario	No	
- Certificato di morte del debitore esecutato	No	
-Certificato esistenza in vita del coniuge del debitore	No	
-Prova dell'invio della relazione al debitore (per A/R)	No	
-Prova dell'invio della relazione ai difensori (per A/R, Fax o Pec)	Si	
-Copia dei Titoli Edilizi	Si	
- Foto Immobile Vista da Google Maps	Si	