



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata
ANDOR SPV SRL
contro



N. Gen. Rep. **000287/24**



Giudice Dr. Sergio Memmo
Custode Giudiziario Avv. Monica Colella



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386
con studio in Lecce via Luigi Sturzo n. 31
email: dario.perrone@gmail.com



Heimdall Studio - www.hestudio.it





**Beni in Aradeo (Lecce) Via De Chirico n.12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile costituito da Deposito a P.T. e Abitazione a P.1 sito in Aradeo (Lecce) via De Chirico n.12.

Composto da un edificio con 2 piani fuori terra collegati da un vano con rampe di scale che servono anche il piano solare. Il piano terra, è suddiviso in n.2 locali adibiti a deposito in uno dei quali, il più grande, è presente anche un w.c. con relativo antibagno.

Il piano primo, adibito ad abitazione, presenta la seguente suddivisione interna: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno, 2 camere da letto singole, una camera da letto doppia con bagno e antibagno, 4 balconi.

Posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva coperta, esclusi gli accessori, di circa mq **329**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] dir. Abitazione per 1/2; [redacted] dir. Abitazione per 1/2. foglio 4 mappale 1967 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale: 178 m², composto da vani 130 m², posto al piano T, - rendita: Euro 241,70.
Coerenze: via Caravaggio n.8 Piano T
- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] dir. Abitazione per 1/2; [redacted] dir. Abitazione per 1/2. foglio 4 mappale 1967 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 157 m². Totale escluse aree scoperte: 147 m², composto da vani 7,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 348,61.
Coerenze: via De Chirico n.12 Piano 1

A.1. Torre vano scala piano

terrazza:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (ottimo).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietari del bene.

L'immobile risulta nella disponibilità della proprietà costituita dai coniugi [redacted]

[redacted] i quali risiedono insieme alla propria famiglia.

Per i signori [redacted] è stato costituito il 14.04.2016 il diritto di abitazione per 1/2 ciascuno.

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:

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Monica Colella

Perito: Ing. DARIO PERRONE



Diritto di Abitazione derivante da Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di [REDACTED] per 1/2,

[REDACTED] per 1/2, contro [REDACTED] a firma di Notaio Cito Antonio in data 14/04/2016 ai nn. 10362/8233 Rep. trascritto a Lecce in data 15/04/2016 ai nn. 8613 Reg. Part., 11348 Reg. Gen.

L'iscrizione dell' Ipoteca da cui è derivato il Pignoramento oggetto della Presente esecuzione forzata è del 07/05/2007 quindi, in data precedente alla Trascrizione del Diritto di abitazione a favore dei figli dei debitori [REDACTED] avvenuto il 15/04/2016.

Dall'atto costitutivo di diritti reali a titolo gratuito si evince testualmente: "Con riferimento al contratto di mutuo da cui è nata detta ipoteca (n.3922 particolare del 7 maggio 2007) espressamente si stabilisce tra le opposte parti che non vi è accolto alcuno da parte dei qui donatori, e cioè [REDACTED]

[REDACTED] precisando ancora parte donante, e cioè i coniugi: [REDACTED], quale parte donante e quali unici mutuatari in detto contratto per Notar Arnò del 3 maggio 2007, rep.n.84252, che si impegnano sin da ora a comunicare alla banca mutuante, qualora previsto dalle condizioni di contratto, e in tal caso nei termini contrattuali, quanto operato con il presente atto".

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA APULIA SPA, contro** [REDACTED] a firma di P.U. Notaio Arnò Annibale in data 03/05/2007 ai nn. 84252/21275 Rep. in data 07/05/2007 ai nn. 3922 Reg. Part., 19318 Reg. Gen.

importo capitale: euro 145.566,46

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro** [REDACTED] a firma di P.U. Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14/02/2023 ai nn. 4406/5923 Rep. in data 15/02/2023 ai nn. 557 Reg. Part., 5846 Reg. Gen.

importo ipoteca: Euro 40.171,84

importo capitale: Euro 20.085,92

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] a firma di UNEP Corte di Appello di Lecce in data 08/08/2024 ai nn. Rep. 4603 trascritto a Lecce in data 19/09/2024 ai nn. 28466 Reg. Part., 33970 Reg.Gen.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Monica Colella

Perito: Ing. DARIO PERRONE





Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano terra il locale è adibito ad autorimessa e deposito mentre la destinazione da titolo edilizio era di laboratorio artigianale e la distribuzione interna differisce da quella presente nella tavola grafica approvata. Inoltre, c'è da evidenziare la presenza di una tramezzatura che divide in due parti l'intero locale e quella di un varco di ingresso dal vano scala che collega l'ingresso del piano primo.

Al piano primo tra il soggiorno e il pranzo è presente un tramezzo e le dimensioni interne di alcuni vani differiscono dalla pianta approvata.

Regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria ex art. 36 DPR 380/01

Spese tecniche più oneri: € 4.000,00

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lievi difformità dovute alla non esatta rappresentazione della distribuzione interna in planimetria, regolarizzabili mediante variazione catastale per "Migliore rappresentazione grafica"

Spese tecniche più oneri: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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 Attuali proprietari:

██████████ proprietà per 1/2;

██████████ proprietà per 1/2.

Proprietari dal 03/05/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Arnò Annibale in data 03/05/2007 ai nn. Rep. 84251 registrato a Gallipoli in data 04/05/2007 ai nn. 854 trascritto a Lecce in data 07/05/2007 ai nn. 19317 Reg. Gen./12879 Reg. Part.

██████████ proprietà per 1/2;

██████████ proprietà per 1/2;

██████████ Abitazione per 1/2;

██████████ dir. Abitazione per 1/2.

Proprietà e diritti di abitazione dal 14/04/2016 ad oggi in forza di atto di costituzione di diritti reali a firma di Notaio Cito Antonio in data 14/04/2016 ai nn. 10362 Rep./8233 Racc. trascritto a Lecce in data 15/04/2016 ai nn. 11348 Reg. Gen./8613 Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ proprietario dal 13/02/2007 al 03/05/2007 in forza di atto di costituzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n.32/94 per lavori di Costruzione di un locale ad uso laboratorio artigianale a P.T. e di una civile abitazione a P.P. ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 26/03/1996.

P.d.C. in Sanatoria n.32 bis/94 per Avvenuta esecuzione dei lavori di opere interne in difformità della Conc. ed. n.32/94 intestata a ██████████

P.d.C. in Sanatoria rilasciato in data 09/02/2009. L'agibilità è stata rilasciata in data 12/03/2009.

Descrizione **Deposito a P.T. e Abitazione a P.1** di cui al punto A

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Monica Colella

Perito: Ing. DARIO PERRONE



Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile costituito da Deposito a P.T. e Abitazione a P.1 sito in Aradeo (Lecce) via De Chirico n.12.

Composto da un edificio con 2 piani fuori terra collegati da un vano scala con rampe di scale che servono anche il piano solare. Il piano terra, è suddiviso in n.2 locali adibiti a deposito in uno dei quali, il più grande, è presente anche un w.c. con relativo antibagno.

Il piano primo, adibito ad abitazione, presenta la seguente suddivisione interna: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno, 2 camere da letto singole, una camera da letto doppia con bagno e antibagno, 4 balconi.

Posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **329**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2;

[redacted] proprietà per 1/2;

[redacted] dir. Abitazione per 1/2;

[redacted] dir. Abitazione per 1/2. foglio 4 mappale 1967 subalterno 1,

categoria C/2, classe 3, superficie catastale Totale: 178 m², composto da vani 130 m², posto al piano T, - rendita: Euro 241,70.

Coerenze: via Caravaggio n.8 Piano T

- fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per 1/2;

[redacted] proprietà per 1/2; Serra Ilaria

[redacted] dir. Abitazione per 1/2;

[redacted] dir. Abitazione per 1/2. foglio 4 mappale 1967 subalterno 2,

categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 157 m². Totale escluse aree scoperte: 147 m², composto da vani 7,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 348,61.

Coerenze: via De Chirico n.12 Piano 1

L'edificio è stato costruito negli anni 90.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,50 m a P.T. e 2,77 a P.1.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera DPGR n.395 del 17.03.1973 e successiva variante approvata con DPGR n.1642 del 14.09.1979 l'immobile è identificato nella zona C1 - Espansione intensiva

Norme tecniche ed indici: Art. 6:

I.f.f.= 4,2 mc/mq

Hmax= 10,50 m

I.cop.= 0,60 mc/mq

Numero di piani= 3 fuori terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda coperta P.T.	Sup. reale lorda	165,90	1,00	165,90
Superficie lorda coperta P.1	Sup. reale lorda	163,30	1,00	163,30
Superficie lorda scoperta P.T.	Sup. reale lorda	273,10	0,10	27,31
Balcone 1 (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	18,90	0,30	5,67
Balcone 2 (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	5,94	0,30	1,78
Balcone 3 (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	2,89	0,30	0,87
Balcone 4 (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	4,84	0,30	1,45
	Sup. reale lorda	634,87		366,28

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Monica Colella

Perito: Ing. DARIO PERRONE

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Pavim. Interna:* materiale: gres, condizioni: ottime.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: ottime.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare a Piano Terra e sufficienti a Piano 1. E' presente un impianto fotovoltaico al piano solare.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone

Accessori:**A.1. Torre vano scala piano terrazza:**Sviluppa una superficie complessiva di circa 15,30 m²**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare. Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Aradeo (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi**A. Deposito a P.T. e Abitazione a P.1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie lorda coperta P.T.	165,90	€ 400,00	€ 66.360,00
Superficie lorda coperta P.1	163,30	€ 600,00	€ 97.980,00
Superficie lorda scoperta P.T.	27,31	€ 100,00	€ 2.731,00
Balcone 1 (Pertinenza di ornamento)	5,67	€ 360,00	€ 2.041,20
Balcone 2 (Pertinenza di ornamento)	1,78	€ 360,00	€ 641,52
Balcone 3 (Pertinenza di ornamento)	0,87	€ 360,00	€ 312,12
Balcone 4 (Pertinenza di ornamento)	1,45	€ 360,00	€ 522,72
	366,28		€ 170.588,56

- Valore corpo: **€ 170.588,56**
- Valore accessori: **€ 6.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 176.588,56**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 176.588,56**

Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Monica Colella

Perito: Ing. DARIO PERRONE



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda coperta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito a p.t. e Abitazione a p.1 con annesso torre vano scala piano terrazza.	329	€ 176.588,56	€ 176.588,56

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:	€ 26.488,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 150.100,28
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:	€ 145.100,28

Relazione lotto 001 creata in data 29/01/2025
Codice documento: E067-24-000287-001

il perito
Ing. DARIO PERRONE



Giudice Dr. Sergio Memmo

Curatore/Custode: Avv. Monica Colella

Perito: Ing. DARIO PERRONE

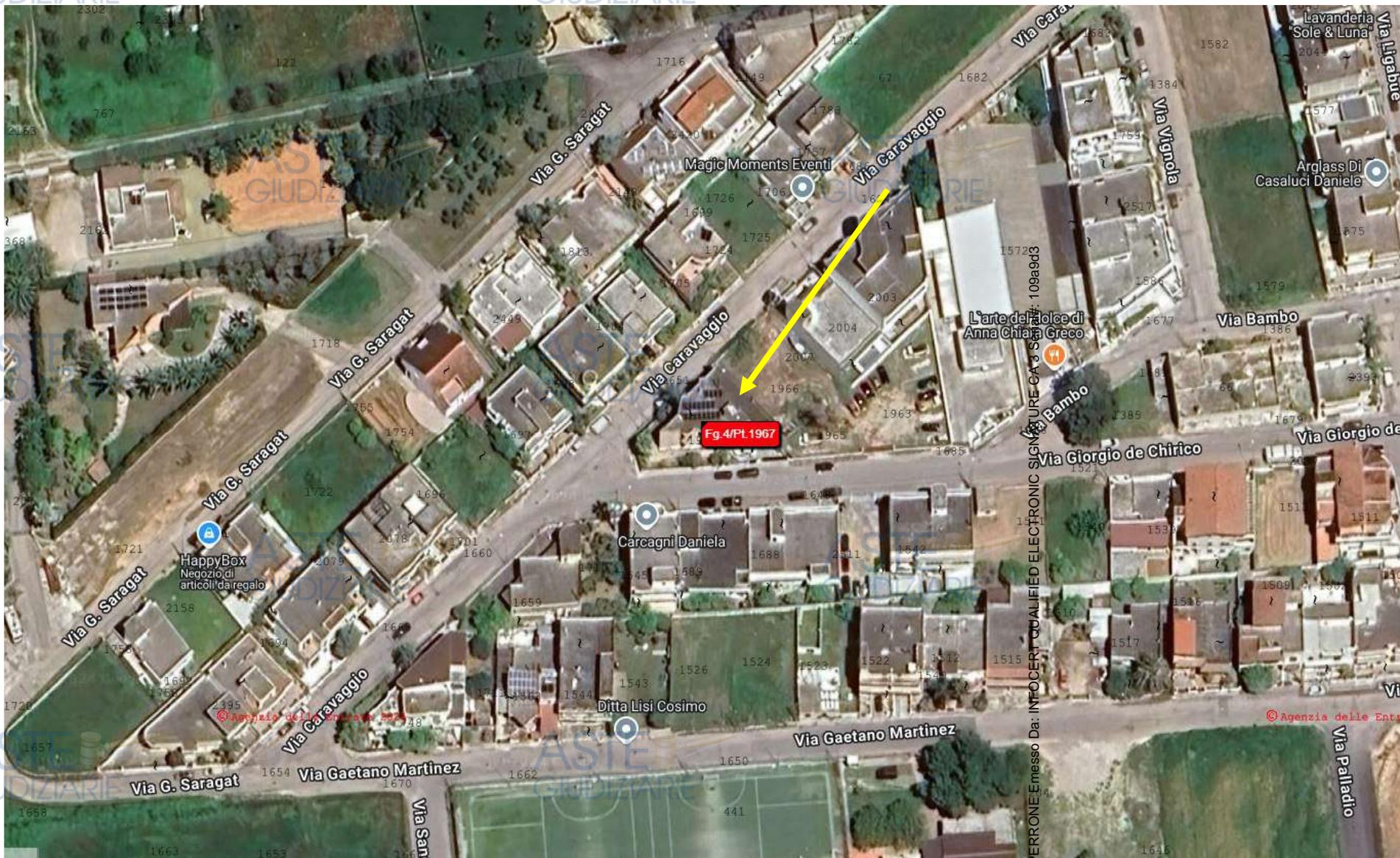
7 di 7



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Verbale di sopralluogo del 02.12.2024;
4. Verbale di sopralluogo del 14.01.2025;
5. Visure catastali Fg. 4 part. 1967 subb. 1-2;
6. Estratto di mappa catastale;
7. Planimetrie catastali Fg. 4 part. 1967 subb. 1-2;
8. Elaborato planimetrico;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Atto tra vivi per Diritto di abitazione;
11. Concessione Edilizia n.32/94;
12. Stralci elaborati grafici allegati alla C.E. n.32/94;
13. Permesso di Costruzione in sanatoria n. 32bis/94
14. Stralci elaborati grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 32bis/94;
15. Certificato di Agibilità del 12.03.2009;
16. Tav.1: Rilievo stato di fatto a piano terra;
17. Tav.2: Rilievo stato di fatto a piano primo;
18. Copia delle bollette;
19. Estratto dal registro degli atti di matrimonio.





Firmato Da: DARIO PERRONE E.messo Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 S.p.A.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTE INTERNO P.T.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Firmato Da: DARIO PERRONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE Emissione#: 109a9d3



VISTE INTERNO P.1



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Firmato Da: DARIO PERRONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 109a9d3



VISTE ESTERNO



Foto 7 – Prospetto via De Chirico



Foto 8 – Prospetto via Caravaggio

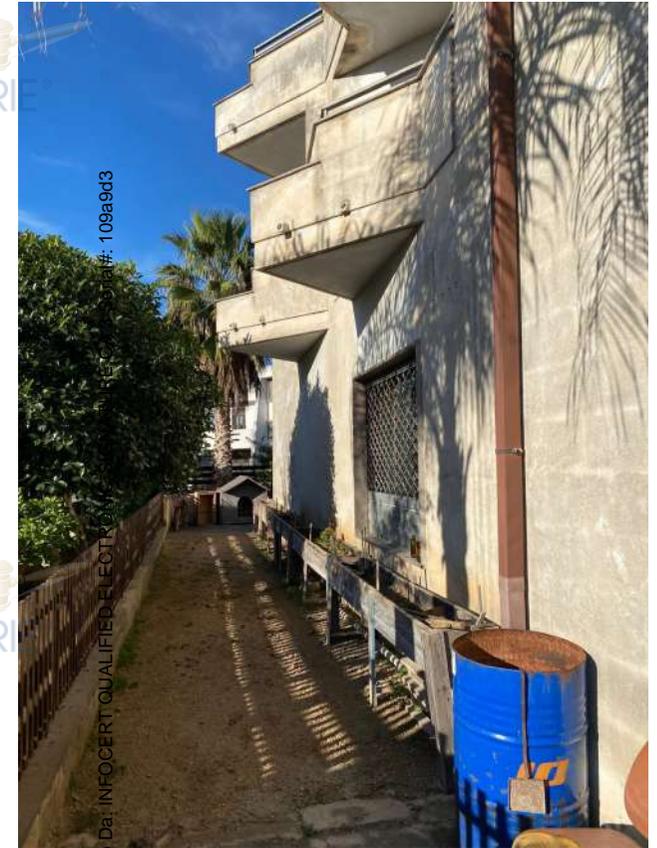


Foto 9 – Vista scoperto



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecce**

Dichiarazione protocollo n. LE0045771 del 13/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aradeo

Via Caravaggio

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1967

Subalterno: 1

Compilata da:
Botrugno Pantaleo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecce

N. 2269

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA H. = 3,50 mt.

Via Caravaggio

W.c.

LOCALE DEPOSITO

Via De Chirico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2024 - Comune di ARADEO(A350) - < Foglio 4 Particella 1967 Subalterno 1 >
VIA CARAVAGGIO n. 8 Piano T
Formato Da: DARIO PERRONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA.3 Serial#: 109a9d3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecce

Dichiarazione protocollo n. LE0045771 del 13/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aradeo

Via De Chirico

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1967

Subalterno: 2

Compilata da:

Botrugno Pantaleo

Iscritto all'albo:
Geometri

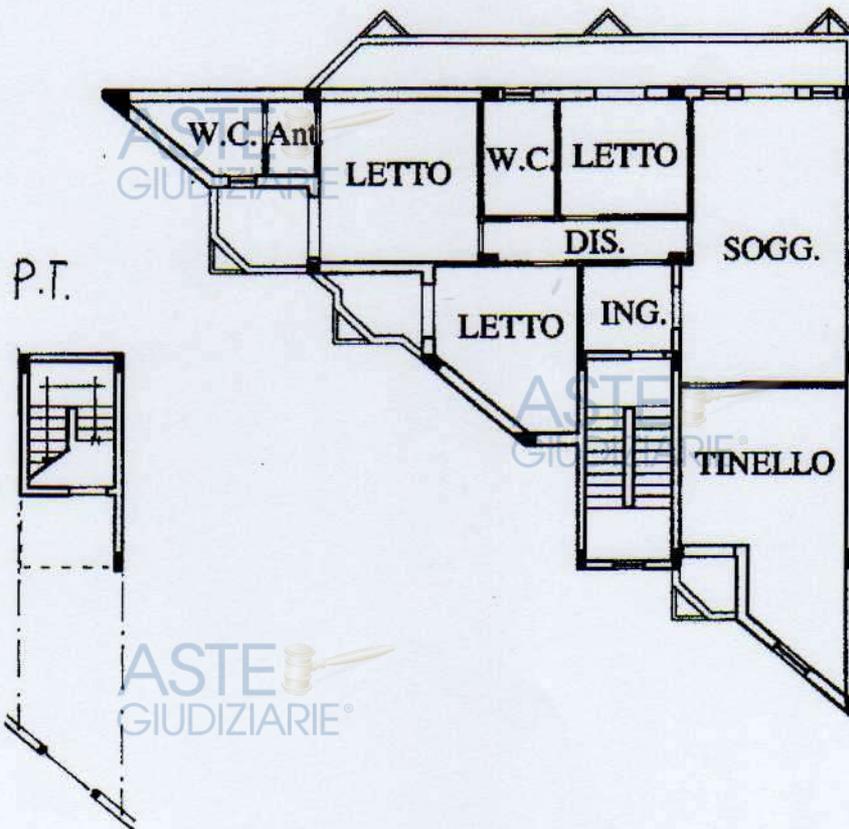
Prov. Lecce

N. 2269

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO H. = 2,80 mt.



Via De Chirico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2024 - Comune di ARADEO(A350) - < Foglio 4 Particella 1967 Subalterno 2 >
VIA DE CHIRICO GIORGIO n. 12 Piano 1
Firmato Da: DARIO PERRONE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA-3 Serial#: 109a9d9

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Botrugno Pantaleo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecce N. 2269

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecce

Comune di Aradeo	Protocollo n. LE0045771 del 13/02/2007
Sezione: Foglio: 4 Particella: 1967	Tipo Mappale n. 36650 del 05/02/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

