



---

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**



**Esecuzione Forzata**

contro



**ASTE GIUDIZIARIE**  
N. Gen. Rep. **000293/25**



**Giudice Dr. Annafrancesca Capone**



**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1534  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1534  
C.F. TRNRZL80C02D851C*

**ASTE GIUDIZIARIE**  
*con studio in Parabita (Lecce) Via Tancredi, 27*

*cellulare: 340/0697751*

*email: alextornesello@libero.it*



Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)





**Beni in Tricase (Lecce) alla Via Giovan Battista Vico n.71  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione ubicata in Tricase (Lecce) frazione Tutino alla Via Giovan Battista Vico n.71.  
Composta al piano terra da veranda d'accesso, ingresso, salotto, disimpegno, cucina, letto, bagno e garage per una superficie lorda di circa mq 131,00 e scoperto retrostante di circa mq 28,00. Al piano primo è presente ripostiglio con superficie lorda di circa mq 10,00 e lastricato solare di complessivi mq 123,00.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 29 mappale 1054 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 138 mq, composto da 6 vani, posto al piano T, - rendita: €266,49.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
Servizi della zona: negozio al dettaglio, scuola materna, supermercato, farmacie, centro sportivo.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Tricase, le attrazioni storiche presenti sono: Tricase.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da rinnovo Ipoteca Volontaria n. \_\_\_\_\_ del 21.03.1998 per concessione a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_

„ **contro**

\_\_\_\_\_, a firma Notar \_\_\_\_\_ re in data 16/03/1998 ai nn. rep. \_\_\_\_\_

importo ipoteca: €72.303,97

importo capitale: €36.151,98

Ipoteca volontaria n. \_\_\_\_\_ 9 del 26.10.2017.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di \_\_\_\_\_, **contro**

\_\_\_\_\_, importo ipoteca: €114.246,00 importo capitale: €57.123,00.

Ipoteca Legale n. \_\_\_\_\_ del 06.03.2008 comunicata in data 19.02.2008 rep. \_\_\_\_\_

Iscrizione legale (Attiva) a favore di \_\_\_\_\_, **contro**

\_\_\_\_\_, importo ipoteca: €16.037,70 importo capitale: €8.018,85.

Ipoteca Legale n. \_\_\_\_\_ del 23.03.2009 comunicata in data 06.03.2009 rep. \_\_\_\_\_

**4.2.2. Pignoramenti:**



Giudice Dr. Annafrancesca Capone





Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di  
contro - Pignoramento  
Immobiliare n. 00003 del 0000005 Unep Corte d'Appello di Lecce 08.10.2025  
rep. 3. Pignoramento riguardante l'intera proprietà del fabbricato sito in Tricase  
(LE) alla Via Giovan Battista Vico n.65 identificato nel NCEU al Foglio 29 P.la  
1054.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato non è riportato in mappa catastale. Nella planimetria catastale agli atti non sono riportate alcune porte interne, la piccola copertura in eternit in corrispondenza dello scoperto retrostante è attualmente inesistente e non sono riportati graficamente il vano ripostiglio al piano primo e il lastricato solare.

Difformità regolarizzabili mediante Nuovo accatastamento tramite Mappale e DocFa.

Mappale e DocFa: spese tecniche e bolli: € 1.600,00

Oneri totali: € 1.600,00

#### 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:

nato a pieno  
proprietario per 1/2 indiviso e

nata a piena proprietaria per 1/2 indiviso, acquistano da  
da

Proprietari ad oggi in forza di atto di divisione-donazione a firma di Notar  
in data 23/04/1990 ai nn. rep. registrato a Casarano in data ai nn. 1  
trascritto a Lecce in data 11/05/1990 ai nn. 3 di formalità.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla Osta 15.09.1962** per lavori di Costruzione di una casa di abitazione alla ex Via Caserta  
intestata a e rilasciata in data 15/09/1962.

**Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Pratica n. ))** per lavori di Ampliamento  
di civile abitazione in Via G.B. Vico ex Via Caserta, intestata a  
Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 02/06/1987- n.  
prot. rilasciata in data 21/10/2004.

#### Descrizione **civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione ubicata in Tricase (Lecce) frazione  
Tutino alla Via Giovan Battista Vico n.71.

Composta al piano terra da veranda d'accesso, ingresso, salotto, disimpegno, cucina, letto, bagno e  
garage per una superficie lorda di circa mq 131,00 e scoperto retrostante di circa mq 28,00. Al  
piano primo è presente ripostiglio con superficie lorda di circa mq 10,00 e lastricato solare di  
complessivi mq 123,00.

Giudice Dr. Annafrancesca Capone  
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello



Identificato al catasto fabbricati: foglio 29 mappale 1054 categoria A/3, classe 2, superficie catastale 138 mq, composto da 6 vani, posto al piano T, - rendita: €266,49.  
L'unità immobiliare è identificata con i numeri civici 71-73.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente, approvato in forza di delibera D.P.G.R. n.308 del 05.02.1975 e n.1309 del 31.05.1977, l'immobile è identificato nella zona B di Completamento.  
Norme tecniche ed indici: I.F.F. = 5,00mc/mq  
H max = 15m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - ripostiglio - veranda - garage	Sup. reale lorda	138,00	1,00	138,00
Scoperto retrostante	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
Lastricato solare	Sup. reale lorda	123,00	1,00	123,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>289,00</b>		<b>289,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: da demolire.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: marmette di graniglia, condizioni: pessime.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.  
*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: pessime.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

##### Impianti:

*Elettrico:* condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.  
Note: Contatore Enel presente ma utenza disattivata.  
*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: pozzo perdente.  
Note: Immobile non collegato alla rete fognaria pubblica.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: cisterna, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.  
Note: Immobile non collegato alla rete pubblica AQP.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche similari a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

Per il primo semestre 2025 i dati O.M.I., relativamente alle Abitazioni di tipo economico, riportano un valore minimo di 540€/mq ed uno massimo di 630€/mq. Considerate le precarie condizioni strutturali ed igienico sanitarie del fabbricato, si ritiene opportuno dover applicare un valore inferiore a quello minimo riportato dall'O.M.I.

Giudice Dr. Annafrancesca Capone  
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Tricase, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. civile abitazione

*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
Abitazione - ripostiglio - veranda - garage	138,00	€ 450,00	€ 62.100,00
Scoperto retrostante	28,00	€ 100,00	€ 2.800,00
Lastricato solare	123,00	€ 80,00	€ 9.840,00
	<b>289,00</b>		<b>€ 74.740,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 74.740,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 74.740,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 74.740,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>civile abitazione</b>	0	€ 74.740,00	<b>€ 74.740,00</b>

## 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:

**€ 11.211,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.600,00**

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:

**€ 63.529,00**

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:

**€ 61.929,00**

Relazione lotto 001 creata in data 23/12/2025  
Codice documento: E067-25-000293-001

il perito  
Arch. Oronzo Alessandro Tornesello



Giudice Dr. Annafrancesca Capone  
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello