

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare**

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 33/23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott.ssa MARIA GABRIELLA PERRONE**

**RAPPORTO DI STIMA INTEGRATIVO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Arch. Carolina Bozzi Colonna*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1490*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. BZZCLN75E61D862H - P. I. 03968720759*  
*con studio in Lecce Via 47°Reggimento Fanteria, 13*  
*TEL: 3388224383*  
*email: carolina.bozzicolonna@pec.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENI IN LECCE**  
**VIA BUCCARELLI N.20**  
**BENE IMMOBILE - ABITAZIONE AL PIANO TERZO CON VANO BOX AUTO AL**  
**PIANO TERRA**  
**1000/1000 PIENA PROPRIETA'**  
**LOTTO 001**

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

- A. In seguito al sopralluogo effettuato il CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto in quanto i beni immobili, oggetto di Procedura Esecutiva, sono in stretta correlazione tra loro.

Si precisa che l'attuale unità immobiliare, abitazione al piano terzo, oggetto di Procedura Esecutiva, è identificata al foglio 214 - particella 1095 - sub. 28, a seguito di variazione catastale, così come disposto dal G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Perrone nella Udienza del 09/01/2025. Si precisa inoltre che l'originaria unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Lecce, foglio 214 - particella 1095 - sub. 24 risulta soppressa dal 28/05/2009; la soppressione ha originato l'immobile identificato al foglio 214 - particella 1095 - sub. 25, soppresso anch'esso dal 28/12/2021. Dalla soppressione di quest'ultimo ha avuto origine l'unità immobiliare identificata al foglio 214 - particella 1095 - sub. 27 che a seguito di variazione catastale del 10/01/2025 ha originato l'attuale immobile, identificato al foglio 214 - particella 1095 il sub 28 (cfr. Allegato 03).

Proprietà per la quota di \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni relativamente ad un immobile, abitazione al piano terzo con box auto al piano terra, all'interno di uno stabile composto da complessivi tre piani fuori terra, sito nel comune di Lecce in via Emanuele Maria Buccarelli al n. 20.

Immobile distinto al NCEU Comune di Lecce, foglio 214 - particella 1095 - sub. 28 (abitazione al piano 3), foglio 214 - particella 1095 - sub. 2 (box auto al piano terra) (cfr. Allegato 03). Al box auto e all'abitazione al piano terzo si accede da via Buccarelli al n. 20, dove un cancello in ferro a due ante, in corrispondenza dell'ingresso carrabile e pedonale, immette in una zona coperta di fronte alla quale è presente un'area esterna condominiale con totale n° 4 box auto, il box auto oggetto di pignoramento risulta essere il primo a sinistra e l'accesso allo stesso avviene attraverso una saracinesca basculante. A destra della suddetta area pavimentata, un vano scala condominiale ed un ascensore permettono di raggiungere l'abitazione al piano terzo, avente porta di ingresso a destra salendo le scale.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come ufficio.

L'immobile, meglio identificato negli allegati grafici e fotografici, è composto da ingresso, corridoio, una grande sala con affaccio sull'area condominiale interna, un bagno, un vano utilizzato a deposito, e un secondo vano con affaccio su un balcone prospiciente via Buccarelli (cfr. Documentazione fotografica, Allegato 05).

Il Lotto 001 così come descritto, è costituito da una superficie lorda complessiva pari a mq 115,00<sup>1</sup> relativa all'abitazione al piano terzo e mq 15,00 relativi al box auto al piano terra.

Identificato in catasto:

- Comune di Lecce - foglio 214 - p.lla 1095 - sub. 28 - categoria: A/3 - classe - 3 - consistenza 4,5 vani - sup. catastale Totale: 115 mq - rendita: euro 348,61; foglio 214 - p.lla 1095 - sub. 2 - categoria: C/6 (box auto) - classe - 3 - consistenza 12 mq- sup. catastale

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Totale: 15 mq + rendita: euro 53,30, intestati  
 205/1052 - C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052

regime di comunione di beni - Atto del 27.05.2005 Pubblico Ufficiale n. 11  
 Sede LECCE (LE) Repertorio n. 11/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052  
 aggi intermedi da  
 esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 15457.1/2005 Reparto PI di LECCE in atti  
 dal 31/05/2005 (cfr. Allegato 03)

**COERENZE:** (da est in senso orario) P.Illa 1034 - P.Illa 1094 - P.Illa 1038 - P.Illa 1096 (cfr. Allegato 04).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Periferica / PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA  
 MERINE (cfr. Allegato 07).

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica/città consolidata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici (Km): Tangenziale Est di Lecce a 2,8Km - SS613 per Brindisi a  
 4,20 Km - Stazione ferroviaria Lecce Centrale a 4,00 Km.

Servizi offerti dalla zona: il Lotto è collocato in una zona periferica residenziale, pertanto, non vi è  
 alcuna difficoltà a raggiungere uffici, banche, etc.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultano in possesso dei proprietari (cfr. Allegato 01).

**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:

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: **Nessuno**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Il bene è iscritto in catasto con data del 10/10/2003 e con valore catastale di Euro 5 ai  
 (C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052)  
 (C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052)  
 (C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052)

**4.2.2. Ignoramenti:**

Il bene è iscritto in catasto con data del 10/10/2003 e con valore catastale di Euro 5 ai  
 (C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052)  
 (C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052)  
 (C. 1/1052 - P. 1052 - P. 1052 - P. 1052)

(Doc. in Atti).

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Lecce in zona "B12 - residenziali urbane  
 con edificazione a schiera ed in linea" REGOLAMENTATE DALL'ART. 54 delle  
 N.T.A.

Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
 Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

Lecce, è presente una **Concessione Edilizia N°25/90 del 20.02.1990** per la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito a piano interrato e studi professionali ai piani terra, primo e secondo di via Buccarelli e successiva **Autorizzazione Edilizia n° 39117 del 4/12/97** per il cambio di destinazione d'uso da studi professionali a civili abitazioni. **Agibilità n. 5/8/99 del 6/7/99**. Sull'immobile oggetto di pignoramento posto al terzo piano, sono presenti inoltre **Concessione Edilizia in Sanatoria N°10905/95** intestata al

per la desunazione d'uso da volume tecnico a civile abitazione e successiva **DIA del 04/04/2000** con la quale

immobiliari derivate da quella oggetto di **Concessione Edilizia in Sanatoria e DIA del 30/11/2001** con la quale è stata autorizzata la realizzazione di opere interne alle due unità immobiliari oggetto della precedente DIA. Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, scaturita a seguito del frazionamento oggetto della suddetta **DIA del 04/04/2000**, è presente **Certificato di Agibilità a Sanatoria** rilasciato il **25/07/2001** per l'immobile di via Buccarelli destinato a civile abitazione e box e composto al piano attico da due unità immobiliari: la prima cat A/3 vani 4 composta da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Letto, Bagno per una superficie utile di circa mq. 93 oltre a box al piano terra, **la seconda cat. A/3 vani 4,5, composta da Ingresso, Soggiorno, deposito, Letto, Bagno per una superficie utile di circa mq. 112,00 oltre al box al piano terra (cfr. Allegato 06).**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come ufficio, risultano dunque mancanti gli allacci relativi al vano cucina.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo):  
nessuna

4.3.2. **Conformità catastale:** la planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi (cfr. Allegato 05).

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo):  
nessuna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non documentabili*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuale proprietario:

Pu  
Cl

6.2 Precedente proprietario:

7. **PRATICHE EDILIZIE:** L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla **Concessione Edilizia N°25/90 del 20.02.1990** e successiva **Autorizzazione Edilizia n° 39117 del 4/12/97**, **Agibilità n. 5/8/99 del 6/7/99**. Sull'immobile oggetto di pignoramento, posto al terzo piano, è inoltre presente **Concessione Edilizia in Sanatoria N°10905/95**, **DIA del 04/04/2000**, **DIA del 30/11/2001**, **Certificato di Agibilità** rilasciato il **25/07/2001** (cfr. Allegato 06).

**DESCRIZIONE ABITAZIONE E BOX AUTO DI CUI AL PUNTO A**

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

Come già brevemente descritto al punto A, il Loto 001 è costituito da un appartamento al piano terzo con box auto al piano terra, meglio identificati negli allegati fotografici. Al box auto e all'appartamento al terzo piano si accede da via Bucarelli al n. 20, dove un cancello in ferro a due ante, posto in corrispondenza dell'ingresso carrabile e pedonale, immette in una zona coperta, di fronte alla quale è presente un'area esterna condominiale con totale n° 4 box auto, e il box auto oggetto di pignoramento risulta essere il primo a sinistra.

A destra della suddetta area pavimentata un vano scala condominiale ed un ascensore, permettono di raggiungere l'appartamento al piano terzo, avente porta di ingresso a destra salendo le scale. L'appartamento, meglio identificato negli allegati grafici e fotografici, è composto da ingresso, corridoio, una grande sala con affaccio sull'area condominiale interna, un bagno, un vano utilizzato a deposito, e un secondo vano con affaccio su un balcone prospiciente via Bucarelli (cfr. *Documentazione fotografica, Allegato 05*). **Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere utilizzato come ufficio, sono mancanti dunque gli attacchi idrici relativi al vano cucina.**

L'immobile al piano terzo è in condizioni discrete, le finiture sono di media qualità, gli ambienti hanno tutti copertura piana. L'immobile all'interno è rifinito interamente con pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore beige chiaro, mentre le murature sono intonacate e finite con pittura di colore bianco. Il rivestimento a parete del bagno, per un'altezza pari a circa 2 mt, è in piastrelle di ceramica del tipo "monocottura", di colore chiaro.

Gli infissi esterni, porte finestre e finestre, sono in alluminio di colore nero; le porte interne all'appartamento sono in legno di colore marrone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di impianto di climatizzazione tramite split a parete. Il balcone ha la superficie di calpestio pavimentata con piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore beige chiaro (cfr. *Documentazione fotografica*).

L'immobile necessita di lavori di manutenzione per il rifacimento degli impianti relativi al vano cucina, ad oggi mancanti.

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio piano.
<i>Portone di ingresso (componente ed.):</i>	tipologia: cancello carrabile e pedonale in ferro nero a due ante
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno di colore marrone
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata e pitturata di colore salmone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica del tipo monocottura di colore beige chiaro
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Telefonico e Tv (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**  
METODO SINTETICO COMPARATIVO

**8.2. Fonti di informazione**

Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LECCE (cfr. *Allegato 07*).

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Bene Immobile	Sup.lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000)
Appartamento	115.00 mq	€ 172.500,00	€ 172.500,00
Box auto	14.00 mq	€ 8.540,00	€ 8.540,00

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

Esecuzione Immobiliare N.31/2025

	TOTALE	€ 181.040,00	€ 181.040,00
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
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:		€ 27.156,00	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna	
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):		Nessuna	
Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, rifacimento impianti e ripristino stato dei luoghi:		€ 2.500,00	
<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>			
Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 151.384,00	

Lecce, 17 Gennaio 2025

CTU

Arch. Carolina Bozzi Colonna

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®