



TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata



[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000034/2024



Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO

INTEGRAZIONE

all'elaborato peritale depositato in data 10.09.2024
(Prov. Del Giudice dott. S. Memmo del 18.11.2024)



Tecnico incaricato: Arch. Paola De Donno
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n.° 1208
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750

con studio a Maglie (Lecce) – Via Cesare Battisti 200
Cellulare: 334 269 65 66



e mail: archpaoladedonno@libero.it
mail PEC: paola.dedonno@archiworldpec.it

Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
Perito: Arch. Paola De Donno
Pag. 1 a 3



PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una abitazione distribuita su tre livelli, con annesso posto auto sita nel comune di Squinzano, alla via Sant'Elia.

• LOTTO UNICO

Abitazione in fabbricato a schiera, di recente costruzione; distribuita su tre livelli, con annesso posto auto, sita alla via Sant'Elia civ. 91 a **SQUINZANO**. Allo stato attuale si presenta in ottimo stato di conservazione e dotato di impianti tecnologici e sottoservizi.

Integrazione alla relazione già trasmessa telematicamente in data 10.09.2024:

1. CONFINI dell'IMMOBILE:

Il bene staggito fa parte di complesso condominiale (civico 91) composto da 6 unità immobiliari disposte a schiera, tutte accessibili da viale di ingresso affacciato sulla pubblica Via Sant'Elia. Accedendo al viale l'immobile staggito è il primo dei 6 alloggi sulla sinistra, contraddistinto catastalmente con il subalterno 1, P.lla 427 del Fg. 43 al NCEU.

Tale subalterno, come detto in relazione è disposto su 3 livelli con annesso posto auto, confina catastalmente:

- A nord con particella 406 (NCT Fg. 43 P.lla 406), di fatto occupata dalla pubblica via Sant'Elia, quale sede stradale;
- A est con particella 27 (NCEU Fg 43 P.lla 27);
- A sud con particella 427 sub 2 (NCEU Fg. 43 P.lla 427 sub. 2), immobile questo facente parte dello stesso fabbricato condominiale;
- A ovest con particella 404 (NCT Fg 43 P.lla 404), di fatto occupata dal vialone d'ingresso al complesso condominiale, la cui volumetria veniva asservita per la realizzazione dello stesso complesso con atto notaio Perrone del 10.10.2008.

2. FORMALITA':**2.1 Iscrizioni:**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo edilizio** rep. n° 18410/9683, Notaio C. Franco del 11.03.2010, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con sede a Lecce Cod. fisc. [REDACTED], per i diritti pari a 1000/1000 di proprietà sugli immobili al NCT Fg. 43 P.lle 402-404 (la p.lla 402 è quella da cui scaturisce la p.lla 427; la p.lla 404 è quella che costituisce il viale di ingresso);

Annotazioni a margine della suddetta iscrizione riportano le quote di frazionamento del mutuo edilizio e in particolare: Frazione di € 208.000,00 (€ 104.000,00) per il Fg 43 P.lla 427 sub 1, dell'11.12.2012 ai nn.° 4053/6472;

- **Iscrizione di ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo** del 18.03.2019, rep. 720/2019, iscritta a C.RR.II. di Lecce il 12.07.2021 num. gen. 24275 num. part. 2491, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per capitale di € 440,50 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 10.000,00, contro [REDACTED] con sede a Lecce cod. fisc. [REDACTED], per i diritti pari a 1000/1000 di proprietà sull'immobile Al NCEU Fg 43 P.lla 427 sub. 1;

- **Iscrizione ipoteca** [REDACTED] del 19.12.2022, rep. 4216/5922, iscritta a C.RR.II. di Lecce il 19.12.2022 num. gen. 48598 num. part. 5480, a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario Via [REDACTED] a Lecce, per capitale di € 121.223,09 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 242.446,18 contro [REDACTED] con sede a Lecce

cod. fisc. [REDACTED] per i diritti pari a 1000/1000 di proprietà sull'immobile al NCEU Fg 43 P.IIa 427 sub. 1.

2.2 Trascrizioni-pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** Uff. Giud. Corte Appello di Lecce n°rep. 6186 del 29/12/2023, trascritto presso C.R.R.II. di Lecce num. gen. 5670 num. part. 4846 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] per rate insolute e non pagate alla scadenza, per Eur 201.681,59, per i diritti pari a 1000/1000 sugli immobili al NCEU Fg 43 P.IIa 427 sub. 1 e NCT Fg. 43 P.IIa 427 (si precisa che quest'ultima particella accatastata ai terreni altro non è che l'ente urbano derivato dal frazionamento sul quale è stato edificato il fabbricato condominiale, successivamente contraddistinto con la p.IIa 427 ed elenco subalterni da 1 a 6).

3. SPESE CONDOMINIALI

Alla data odierna l'importo delle spese condominiali insolute e non pagate per l'esercizio ordinario 2024 e per gli esercizi precedenti è pari a € 2.011,74.

4. Pignoramento dell'ente urbano

Nella nomenclatura catastale l'ente urbano costituisce un aggiornamento della classificazione cartografica di un suolo che viene trasferito, attraverso il frazionamento e l'introduzione in mappa (tipo mappale), dal Nuovo Catasto Terreni al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Di conseguenza il bene contraddistinto con NCT Fg. 43 P.IIa 427, nello specifico procedimento esecutivo in questione, non rappresenta un ulteriore cespite aggredibile, poiché la sua classificazione catastale sta semplicemente ad indicare che tale terreno non è più utilizzabile per fini agricoli bensì per finalità urbane, quale suolo edificatorio. Come di fatto è poi avvenuto sulla particella 427: a seguito della ultimazione del complesso condominiale sono stati introdotti in mappa e regolarmente accatastati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano tutti e 6 i subalterni, di cui lo stesso condominio è composto.

Ai fini della vendita pertanto l'unico bene che può essere vincolato giuridicamente è l'abitazione con posto auto, classata al NCEU Fg. 43 P.IIa 427 sub.1, cat. A3, vani 8,5.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto per la relazione di stima si rimette la presente integrazione procedendo al deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Lecce, sezione commerciale, mediante invio telematico.

Maglie, 2.12.2024

Il ctu

Arch. Paola De Donno