



TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



contro



Esecuzione Forzata

ASTE N. 355/2023 R.G.E.
GIUDIZIARIE



Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Francesco Leuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2471
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. LZZFNC78M31E506B - P. IVA 04058310758



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Beni in San Cesario di Lecce (LE), Rione "Aria Sana", in Via Giovanni Gentile
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Cesario di Lecce (LE), Rione "Aria Sana", in Via Giovanni Gentile n. 30, piano secondo.

Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a

(proprietà per 1/2) e

(proprietà per 1/2), foglio 1 mappale 436 subalterno 13, categoria A/3, classe 3, composto da 6,5 vani, superficie catastale totale: 109 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 102 mq, rendita: 332,34 €.

Coerenze: l'appartamento affaccia su Via Giovanni Gentile e confina con vano scala/ascensore comune, con appartamento facente parte dello stesso condominio ed identificato al sub. 14, nonché con altro immobile di cui alla p.lla 199 (cfr. *Allegato 04 - Planimetria catastale abitazione, Allegato 07 - Elaborato planimetrico ed Allegato 08 - Estratto di mappa*).

A.L. Box auto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in San Cesario di Lecce (LE), Rione "Aria Sana", in Via Giovanni Gentile, piano seminterrato.

Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a

(proprietà per 1/2) e

(proprietà per 1/2), foglio 1 mappale 436 subalterno 27, categoria C/6, classe 3, consistenza: 14 mq, superficie catastale: 17 mq, rendita: 24,58 €.

Coerenze e confini: il box auto confina con vano scala, con spazio di manovra e con altro box auto facente parte dello stesso condominio ed identificato al sub. 28 (cfr. *Allegato 06 - Planimetria catastale box auto, Allegato 07 - Elaborato planimetrico*). Il box auto è il decimo a sinistra scendendo dalla rampa e percorrendo lo spazio di manovra, ed è identificato con il numero 10. L'ingresso e la rampa di accesso all'autorimessa, senza numero civico, sono posti presso una piccola strada senza uscita che si dirama da Via Gentile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | suburbana con traffico scorrevole e parcheggi sufficienti |
| Servizi della zona: | farmacia (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola materna (sufficiente), ospedale (sufficiente) La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali. |
| Collegamenti pubblici: | stazione ferroviaria di Lecce (2,3 km), tangenziale (1 km), S.S.16 Lecce-Maglie (3,5 km), S.S. 101 Lecce-Gallipoli (3,00 km), autobus. |

3. STATO DI POSSESSO:

Sulla base di quanto dichiarato dalla debitrice in sede di sopralluogo, l'abitazione ed il box auto oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dalla medesima e dai figli (cfr. *Allegato 18 - Verbali dei sopralluoghi*).

Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Francesco Leuzzi



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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria,



- Annotazione a Iscrizione –



- Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

3 di 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente all'abitazione, rispetto all'ultima planimetria del progetto approvato, ovvero quello relativo al Permesso di Costruire n. 32/06 del 13/02/2006, si rileva soltanto che il balcone posto sul prospetto posteriore allo stato dei fatti ha una lunghezza inferiore. Tale differenza esecutiva, evidentemente realizzata nel corso dell'intervento edificatorio originario, non costituisce una violazione edilizia in quanto rientra nell'ambito delle tolleranze costruttive (Art. 34/bis del D.P.R. 380/2001); infatti, la variazione di superficie, in riduzione di circa 6 mq, non determina incremento dei parametri assentiti.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'abitazione, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non si segnalano difformità ma soltanto alcune inesattezze relative alla tipologia degli infissi esterni. Infatti, nella cucina e nel soggiorno sono presenti porte-finestre che immettono nei relativi balconi, mentre nella planimetria catastale sono state rappresentate finestre. E' possibile presentare una Denuncia di variazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per aggiornare la planimetria catastale.

Spese tecniche: € 500,00

Tributi: 50,00 €

Oneri totali: € 550,00.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(piena proprietà per la quota di 1/2) e
(piena proprietà per la quota di 1/2),



6.2 Precedenti proprietari:

(piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni), proprietaria dalla data di costituzione degli immobili oggetto di stima, ovvero dal 07/12/2005, fino al 15/02/2006.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 25/04 del 16/06/2004. Domanda presentata in data 11/11/2003, prot. n. 10264, da , per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locale per attività commerciale e box al piano seminterrato, sul terreno sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla Via Gentile e riportato in Catasto al f.lio 1, p.lle 197, 198 e 204.

Permesso di Costruire n. 32/06 del 13/06/2006. Domanda presentata in data 10/04/2006, prot. n. 2258, da , per lavori in variante al Permesso di Costruire n. 25/04, riguardanti la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, locale per uffici e box al piano seminterrato, sul terreno sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla Via Gentile e riportato in Catasto al f.lio 1, p.lle 197, 198 e 204.



Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE

Perito: Ing. Francesco Leuzzi





Agibilità del 11/06/2007. Domanda presentata in data 14/07/2006, prot. n. 4712, da **, in qualità di titolare della** **. Certificato di Agibilità rilasciato per il fabbricato per civili abitazioni sito nel Comune di San Cesario di Lecce alla Via Gentile e distinto in Catasto Fabbricati al f.lio 1, p.la 436 ed autorizzato con Permesso di Costruire n. 25/04 del 16/06/2004 e Permesso di Costruire n. 32/06 del 13/06/2006.**



DESCRIZIONE APPARTAMENTO



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in San Cesario di Lecce (LE), Rione "Aria Sana", in Via Giovanni Gentile n. 30, piano secondo.

Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a

(proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2), foglio I mappale 436 subalterno 13, categoria A/3, classe 3, composto da 6,5 vani, superficie catastale totale: 109 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 102 mq, rendita: 332,34 €. Coerenze: l'appartamento affaccia su Via Giovanni Gentile e confina con vano scala/ascensore comune, con appartamento facente parte dello stesso condominio ed identificato al sub. 14, nonché con altro immobile di cui alla p.la 199 (cfr. Allegato 04 - Planimetria catastale abitazione, Allegato 07 - Elaborato planimetrico ed Allegato 08 - Estratto di mappa).

L'immobile è destinato ad uso civile abitazione, è posto al piano secondo di un complesso condominiale ed è costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio, per una superficie lorda pari a circa 102,00 mq. Vi sono, inoltre, due balconi che affacciano rispettivamente sul prospetto principale (su Via Giovanni Gentile) e sul prospetto posteriore, aventi una superficie lorda pari a circa 23,00 mq. Nel balcone posto sul prospetto posteriore sono presenti una caldaia murale, una pilozza ed i punti di attacco ed alimentazione per la lavatrice. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso condominiale identificato con il numero civico 30, scala "A", tramite vano scala/ascensore comune. L'abitazione si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Vani principali ed accessori: ingresso/soggiorno, cucina, n. 3 camere da letto, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio. | Superficie reale lorda | 102,00 mq | 1,00 | 102,00 mq |
| Balconi | Superficie reale lorda | 23,00 mq | 0,30 | 6,90 mq |
| | Superficie reale lorda | 125,00 mq | | 108,90 mq |

CARATTERISTICHE DESCRIPTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: tipologia: murature esterne in blocchi di laterizio alveolato di spessore 25-30 cm, condizioni: buone.

Strutture verticali: tipologia: partizioni interne in fette di tufo di spessore 10 cm, condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto latero-cementizio costituito da travetti in c.a.p. e mattoni forati d'argilla di spessore 20 cm + 5 cm di caldana, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestre e porte-finestre ad anta doppia o singola a battente, materiale: legno e vetro-camera; condizioni: buone; protezione: tapparelle, materiale: PVC leggero, condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: blindata ad anta singola a battente, materiale: acciaio e rivestimento in legno, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: buone.

Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

**ASTE
GIUDIZIARIE**

materiale: piastrelle in grès ceramico, condizioni: buone.
ubicazione: bagni., materiale: piastrelle in ceramica, altezza rivestimento: 2,40 m, condizioni: buone.

| | |
|----------------------|---|
| Impianti: | |
| <i>Citofonico:</i> | tipologia: solo audio, condizioni: attualmente non funzionante. |
| <i>Elettrico-TV:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone. |
| <i>Telefonico:</i> | tipologia: sottotraccia, condizioni: buone. |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete idrica comunale, condizioni: buone. |
| <i>Fognante:</i> | tipologia: sottotraccia, recapito: rete fognaria comunale, condizioni: buone. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: caldaia murale ubicata sul balcone del prospetto posteriore alimentata a gas metano, terminali: termosifoni in alluminio. |

Accessori:

A.I. Box auto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in San Cesario di Lecce (LE), Rione "Aria Sana", in Via Giovanni Gentile, piano seminterrato. Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a

(proprietà per 1/2), foglio 1 mappale 436 subalterno 27, categoria C/6, classe 3, consistenza: 14 mq, superficie catastale totale: 17 mq, rendita: 24,58 €.

Coerenze e confini: il box auto confina con vano scala, con spazio di manovra e con altro box auto facente parte dello stesso condominio ed identificato al sub. 28 (cfr. *Allegato 06 - Planimetria catastale box auto*, *Allegato 07 - Elaborato planimetrico*). Il box auto è il decimo a sinistra scendendo dalla rampa e percorrendo lo spazio di manovra, ed è identificato con il numero 10. L'ingresso e la rampa di accesso all'autorimessa, senza numero civico, sono posti presso una piccola strada senza uscita che si dirama da Via Gentile.

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone. |
| <i>Pavimentazione interna:</i> | materiale: cemento, condizioni: sufficienti. |
| <i>Impianto elettrico:</i> | tipologia: tubi rigidi a vista, condizioni: sufficienti |

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Box auto | Superficie. reale linda | 15,00 mq | 1,00 | 15,00 mq |
| | Superficie reale linda | 15,00 mq | 1,00 | 15,00 mq |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato più probabile del Lotto, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo parametrico che consiste nella comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche, le cui quotazioni sono accertate tramite indagini di mercato. Pertanto, nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso degli immobili, dell'estensione e dell'epoca di realizzazione, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché delle caratteristiche costruttive e tecnologiche degli stessi. Le indagini di mercato sono state condotte interpellando professionisti ed imprenditori che operano nel settore, consultando siti web specializzati in quotazioni immobiliari ed in vendite immobiliari, nonché riviste dedicate a vendite immobiliari. In funzione delle indagini esperite e di tutti i fattori precedentemente citati, si è ritenuto congruo adottare una quotazione pari a 830,00 €/mq per l'abitazione e di 630,00 €/mq per il box auto. Per quanto riguarda la superficie commerciale linda delle unità immobiliari, essa è stata calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, con misurazioni tratte dagli elaborati progettuali e catastali acquisiti.

Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Francesco Leuzzi



8.2. Fonti di informazione

Osservatori del mercato immobiliare, siti web specializzati in quotazioni e vendite immobiliari, riviste di vendite immobiliari, professionisti ed operatori del settore.

8.3. Valutazione corpi

➤ appartamento e box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| ID | Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|-----|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| A | abitazione | 108,90 mq | € 830,00 | € 90.387,00 |
| A.1 | box auto | 15,00 mq | € 630,00 | € 9.450,00 |
| | | | | € 99.837,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie linda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------|------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | abitazione | 125,00 mq | € 90.387,00 | € 90.387,00 |
| A1 | box auto | 15,00 mq | € 9.450,00 | € 9.450,00 |
| TOTALE | | | | € 99.837,00 |

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:

€ 14.975,55

€ 550,00

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
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:

€ 84.861,45

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:

€ 84.311,45

Magliano, 23/05/2025

il perito
Ing. Francesco Leuzzi



Giudice: Dott. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Francesco Leuzzi.

7 di 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

