
TRIBUNALE DI LECCE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 00370/2024

CREDITORE

*******DATO OSCURATO******

c/

*******DATO OSCURATO******

GIUDICE Dr.SSA Capone Annafrancesca

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Claudio Calasso
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1338
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1338
C.F. CLSCLD54H26D863T- P.Iva 02446900751*

*con studio in Galatone (Lecce) Via Salvemini, 2
telefono: 0833864396*

*fax: 0833864396
email: claudiocalasso@libero.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Bene in Lecce Via Vico dei Rivola P.T.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita in Lecce a piano terra in via Vico dei Rivola n° 23 ad angolo con la via Cino.
Monolocale composto da:
- 1) Soggiorno / pranzo;
 - 2) piano ammezzato (soppalco);
 - 3) bagno;
 - 4) vanetto doccia;
 - 5) ripostiglio ricavato nel muro.
- L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 47,75 mq (comprensivo di soppalco) ed una superficie netta di 42,55 mq circa.
Considerando anche il soppalco come metratura, esso sviluppa una superficie di circa 14,50 mq lordi.
Tale immobile è identificato in catasto fabbricati al fgl 259 p.lla 1775 sub 4 cat A/4 cl 4 – vani 2,0;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	sita nel centro storico di Lecce, in via Vico dei Rivola n° 23 ang. Via Cino di fronte al rettorato, la zona ha carattere di tipo residenziale normale a traffico limitato con parcheggi molto scarsi.
Servizi della zona:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristica di zona limitrofe:	residenziale; residenziali
Collegamenti pubblici	a pochi metri di distanza esistono fermate di autobus a pochi metri di distanza trovasi stazione ferroviaria;
Servizi offerti dalla zona:	Piazza Tancredi in buono stato; Biblioteca Bernardini di qualità buona; Convitto Palmieri buona qualità; Piazzetta San Giovanni dei Fiorentini in buono stato; Stazione ferroviaria ristrutturata; Questura; Ristorante Pietrabianca di prestigio; Rettorato in buone condizioni; Agenzia del Territorio sufficiente, Camera di Commercio sufficiente; Cattedrale di Maria S.S. Assunta; Piazza del Duomo in ottime condizioni, Piazzetta Dajmo in buono stato. Altro.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.
L'abitazione è libera ed e' pronta per l'uso abitativo, a causa del disuso da diversi anni non vi è erogazione di luce né gas né tantomeno acqua dalla rete, però esistono gli attacchi dalla rete urbana.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Dal Verme Sergio del 22 Luglio 2011 repertorio n. 23509/10126 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 26 Luglio 2011 al numero Generale 27087 e al numero Particolare 4582 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 30 anni, a carico di ****DATO OSCURATO **** nata in Colombia in data 16 Gennaio 1975 C.F. **DATO OSCURATO ** per i diritti pari ad 1 /1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a fgl 259 p.lla 1775 Sub 4 sito nel Comune di Lecce di cui alla procedura.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Corte d'App. di Lecce del 18 Novembre 2024 n. di Repertorio 6306 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27 Gennaio 2025 al numero Generale 2733 e al numero Particolare 2313 a favore di Amco – asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ****DATO OSCURATO **** nata in Colombia in data 16 Gennaio 1975 C.F. **DATO OSCURATO ** per i diritti pari ad 1 /1 di piena proprietà su riportato in NCEU al fgl 259 p.lla 1775 Sub 4 sito nel comune di Lecce alla via Vico dei Rivola n° 23.

5. L'abitazione è indipendente ovvero non è parte di condominio, per quanto non esistono spese.

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

**DATO OSCURATO ** proprietaria con atto notaio Dal Verme Sergio di compravendita in data 22 Luglio 2011 n. repertorio 23508 / 10125 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 26 Luglio 2011 al n.R.G. 27086 e numero. Registro Particolare 18634 da **DATO OSCURATO ** nata a Lecce in data 3 Luglio 1936 C.F. **DATO OSCURATO **.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

**DATO OSCURATO ** nata a Lecce in data 3 Luglio 1936 C.F. **DATO OSCURATO ** per i diritti pari ad 1 / 1 di piena proprietà l'immobile riportato nel NCEU di Lecce al fgl 259 p.lla 1775 sub 1 soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dal Verme Sergio del 12 Ottobre 2001 repertorio n. 14084 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 6 Novembre 2001 al numero di Registro Generale 36091 e numero di Registro Particolare 28670 da **DATO OSCURATO ** nata a Catanzaro in data 7 Giugno 1953 C.F. **DATO OSCURATO ** per i diritti pari ad 1 / 1 di piena proprietà

6.1 CONFINANTI

Su via Giuseppe Cino:

- Al piano terra n 3 A. fgl 259 p.lla 1775 sub 6 e fgl 259 p.lla 1777 sub 10 il cui proprietario è **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **);
- Al piano terra n. 3 fgl 259 p.lla 1775 sub 5 e fgl 259 p.lla 1777 sub 9 il cui proprietario è **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **);
- Al piano terra – 1 – 2 n. 1 fgl 259 p.lla 1775 sub 2 il cui proprietario è **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **)

Su via Vico dei Rivola:

- Al piano S1 n. 19 fgl 259 p.lla 1777 sub 18 il cui proprietario è **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **) E **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **);
- Al piano terra n. 19 fgl 259 p.lla 1777 sub 17 il cui proprietario è **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **9 E **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **);
- Al piano terra – 1- 2 n° 19 fgl 259 p.lla 1777 sub 2 il cui proprietario è **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **) e **DATO OSCURATO ** (C.F. **DATO OSCURATO **).

Giudice Dr. ssa Anna Francesca Capone
Perito: Ing. Claudio Calasso

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione è risalente molti anni prima del 1967, per cui non esistono pratiche edilizie.

Si tiene a precisare che l'immobile riportato in NCEU al fgl 259 p.la 1775 Sub 4 deriva dall'immobile riportato in NCEU al fgl 259 p.la 1775 Sub 1 in base alla nota di Ampliamento del 15 / 07 / 2011 pratica n. le0309332 in atti dal 15/07/2011 ampliamento n.(n. 36868.1/2011).

Si precisa che tale nota di Ampliamento, portava il CTU ad eseguire un accertamento presso l'Ufficio di Accesso Agli Atti in viale Marche a Lecce, nel cui Archivio non risultava alcun progetto intestato alla sig.ra **DATO OSCURATO** né tantomeno alla precedente proprietaria ***DATO OSCURATO***.

Per quanto sopra il CTU si recava sul Comune di Lecce alla Sez. Urbanistica per accertare se vi fosse stata in passato domanda di Condonò Edilizio relativamente all'ampliamento (Soppalco), la cui esistenza è stata accertata nel sopralluogo eseguito.

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce Via Vico dei Rivola n° 23 P.T.

Composto da

Piano terra

- 1) Ssalone / pranzo (monocale);
- 2) Piano ammezzato (Soppalco);
- 3) Bagno;
- 4) Vanetto doccia;
- 5) Ripostiglio ricavato nella muratura.

L'edificio è stato costruito diversi anni prima del 1 Settembre del 1967.

L'unità immobiliare è identificata in via Vico dei Rivola con il numero civico 23, poiché il soffitto ha tipologia di volte a cuspidè , l'altezza massima sviluppata al centro della stella è di 4,15 mt.

Poiché è stato ricavato un soppalco l'altezza si è ridotta dalla parte dell'angolo cucina. Pertanto l'intradosso del solaio è stato portato ad una altezza di 2,20 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativo				
Soggiorno / pranzo:	Sup. reale lorda	26,000	1,00	26,00
	Sup. reale netta	23,90	1,00	23,90
Piano ammezzato (soppalco):	Sup. reale lorda	14,50	1,00	14,50
	Sup. reale netta	11,95	1,00	11,95
Bagno	Sup. reale lorda	5,90	1,00	6,30
	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,90
Vanetto doccia	Sup. reale lorda	0,80	1,00	0,80
	Sup. reale netta	0,65	1,00	0,65
Ripostiglio	Sup. reale lorda	1,50	0,10	0,15
	Sup. reale netta	1,4	0,10	0,14
Totale	sup. reale lorda			47,75
Totale	Sup. reale netta			42,55

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

ignote (probabilmente costruzione su roccia come si costruiva in passato);

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni buone nella parte interna, da trattare la parte esterna;

Solai:

tipologia: volte in muratura, condizioni: ottime.

Copertura:

tipologia: solaio piano in quanto sulla parte soprastante esiste altra abitazione.

Scale:

tipologia: scala interna per accesso su soppalco a pioli di legno buono trattato a rampa unica in buone condizioni, con ringhiera di sicurezza in acciaio satinato;

Balconi:

inesistenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: singola anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. ssa Anna Francesca Capone

Perito: Ing. Claudio Calasso

Infissi esterni:	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura:	materiale: inesistente;
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: sufficienti in alcune aree degradata dall'esterno
:	
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: a norma,
Fognatura:	tipologia: mista, smaltimento mediante alla rete urbana.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutto quanto riportato nel presente programma, della città e del sito in cui è locato, della vetustà e delle condizioni manutentive, della assoluta mancanza di qualunque tipologia di umidità, nonostante la struttura sia stata chiusa per parecchi anni. Si è tenuto conto altresì della inesistenza di lesioni, nonostante la vetustà dell'immobile, dei servizi offerti dalla zona, della tipologia costruttiva ovvero delle volte a cuspide, in gergo tecnico a stella.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato del luogo, Comune di Lecce sez. Urbanistica e Comune di Lecce Ufficio Accesso agli Atti.

8.3. Valutazione corpo al lordo

€ 61.200,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto.

€ 58.700,00

Poiché non si sono riscontrati, durante il sopralluogo, visivamente né vizi né tantomeno difetti ci si propone una decurtazione cautelativa di € 2.500,00. Per quanto il prezzo di stima dell'intero immobile al netto è di € 58.700,00

il Consulente Stimatore
Ing. Claudio Calasso