

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Espropriazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro L.

Proc. N. 42/2025 R.G.E.

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco De Giorgi
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al n. 1639
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DGRFNC64R28E306Y - P.Iva 03065310751

con studio in Lecce, Viale della Libertà n.74
cellulare: 3200673995
email: ingdegiorgi it@gmail.com

**Bene in Veglie (Lecce) Via G. Ungaretti n.9
Lotto Unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile residenziale sito in Veglie (Lecce) alla Via G. Ungaretti civ. 9.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, risulta composta da ingresso, quattro vani, disimpegno, servizio igienico aventi superficie complessiva pari a circa 137 mq lordi oltre ad autorimessa avente superficie lorda pari a circa 31 mq; il tutto per un totale di circa 168 mq. La stessa è corredata da due aree scoperte: la prima antistante, con accesso diretto da Via Ungaretti, avente una superficie di circa 9 mq; la seconda retrostante, della superficie di circa 86 mq. In quest'ultima area esterna insiste un manufatto accessorio adibito a deposito, sviluppatosi su due livelli, aventi superficie lorda pari a circa 8 mq ciascuno; il livello superiore risulta accessibile esclusivamente mediante scala removibile. Vi è, inoltre, spazio esterno al confine nord-ovest con altra proprietà, coperto con solaio in latero-cemento, avente superficie di circa 8 mq. La superficie catastale del lotto di terreno in oggetto è di 287 mq.

Identificati nel N.C.E.U. del comune di Veglie (Le):

- intestato a:

per 1/1;

proprietario

- Foglio 36, particella 1250, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita catastale: Euro 238,60.

Dati superficie: totale 160 mq – totale escluse aree scoperte 148 mq.

Dati derivanti da: variazione modifica identificativo

(n.

Coerenze: confina a sud-ovest e sud-est con Via Ungaretti, a nord-est con la particella 1036 e nord-ovest con particella 475.

Indirizzo: Via Giuseppe Ungaretti, piano terra.

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella nel c.e.u. censita al foglio 36, particella n. 370 per allineamento mappe.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica, con destinazione prevalentemente residenziale, con traffico limitato e parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

prevalentemente residenziali, i principali centri limitrofi sono Salice Salentino, Leverano e Porto Cesareo.

Collegamenti pubblici (km):

Strada Provinciale n.17

Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra () nata a (), che risulta residente. Al Custode Giudiziario è stata consegnata copia di un contratto di comodato gratuito tra la () stipulato in data 01/06/2020 di durata illimitata. Il contratto non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

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: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di () a. partita iva/codice fiscale ()

a firma del notaio ()

, iscritta a Lecce in data ()

registro generale.

Importo ipoteca: € ()

Importo capitale: € ()

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce col ()

sede () codice fiscale () contro ()

codice fiscale ()

iscritta a Lecce in ()

registro generale.

Importo ()

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo ()

di () a () codice () contro () e ()

codice fiscale (), a firma dell'Ufficiale

Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce in ()

repertorio, trascritto a () ce in data ()

registro particolare ()

registro generale. Il pignoramento è stato eseguito per il credito di € ()

spese. () interessi e ()

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

In fase di sopralluogo si è constatata l'esistenza di un manufatto abusivo (deposito) realizzato nello spazio scoperto retrostante. Il predetto manufatto, in muratura portante e solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, si sviluppa su due livelli; il livello superiore risulta accessibile dall'esterno esclusivamente mediante scala removibile. Lo scrivente non ha reperito elementi certi per stabilire l'epoca dell'abuso, tuttavia ritiene che il suddetto manufatto abusivo sia stato realizzato anteriormente all'anno 2006 (come verificabile dalle immagini satellitari disponibili su Google Earth); lo stesso è conforme alla normativa urbanistica oggi vigente. Nel caso di applicazione di quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, si stima che il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici e spese accessorie, ammonti a circa € 2.000. Tale importo risulta, inoltre, coerente anche con l'eventuale alternativa di rimozione del manufatto in oggetto.

Si segnalano, inoltre, le seguenti difformità urbanistiche: a) presenza sul muro di confine con via Ungaretti, nello spazio scoperto retrostante, di una porta metallica non autorizzata; b) realizzazione di un solaio in latero cemento della superficie di circa 8 mq in corrispondenza della zona di distacco a nord-ovest con la particella n.475; c) chiusura di una porta interna tra il disimpegno e il vano soggiorno. Le suddette difformità (punti a-b-c) risultano urbanisticamente regolarizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) in sanatoria il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche e oneri è pari a circa Euro 2.000.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta non conforme allo stato di fatto dei luoghi, in quanto non riporta il manufatto edilizio abusivo, realizzato nello spazio scoperto retrostante e le difformità di cui ai punti a) e b) di cui al punto precedente. Tuttavia, è possibile procedere alla regolarizzazione mediante pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio il cui costo totale comprensivo di oneri amministrativi e spese tecniche è pari a circa Euro 500.

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:**

proprietario per la quota di 1000/1000. I
compravendita a firma del

forza di atto di

Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi

repertorio e trascritto a Lecce il
...rale.

del reg

6.2 Precedenti proprietari:

ilano il
proprietario di
compravendita a firma de
repertorio e trascritto a Lecce
generale.
hi in d
5 del registro particolare e

proprietaria di
data 1
Lecce
generale.
forza di atto di compravendita a firma del
to a Lecce in dat
ai n
registro particolare
stro

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili relativi alla realizzazione di una civile abitazione
Veglie.

L'agibilità per l'immobile in oggetto non è stata rilasciata.

Descrizione civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile residenziale sito in Veglie (Lecce) alla Via
G. Ungaretti civ. 9.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra, risulta composta da ingresso, quattro vani,
disimpegno, servizio igienico aventi superficie complessiva pari a circa 137 mq lordi oltre ad
autorimessa avente superficie lorda pari a circa 31 mq; il tutto per un totale di circa 168 mq. La
stessa è corredata da due aree scoperte: la prima antistante, con accesso diretto da Via Ungaretti,
avente una superficie di circa 9 mq; la seconda retrostante, della superficie di circa 86 mq. In
quest'ultima area esterna insiste un manufatto accessorio adibito a deposito, sviluppantesi su due
livelli, aventi superficie lorda pari a circa 8 mq ciascuno; il livello superiore risulta accessibile
esclusivamente mediante scala removibile. Vi è, inoltre, spazio esterno al confine nord-ovest con
altra proprietà, coperto con solaio in latero-cemento, avente superficie di circa 8 mq.
La superficie catastale del lotto di terreno in oggetto è di 287 mq.

Identificati nel N.C.E.U. del comune di Veglie (Le):

- intestato a:

- Foglio 36, particella 1250, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita
catastale: Euro 238,60.

Dati superficie: totale 160 mq - totale escluse aree scoperte 148 mq.

Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi

Dati derivanti da: variazione modifica identificativo d
atti dal ... variazione per modifica identificativo (n. ... 8).
Coerenze: confina a sud-ovest e sud-est con Via Ungaretti, a nord-est con la parti
nord-ovest con par

Indirizzo: Via Giuseppe Ungaretti, piano terra.

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella nel c.e.u. censita al
r allineamento mappe.

L'edificio è stato costruito nel 1967.

L'immobile ad uso residenziale ha un'altezza interna di circa 380 cm.

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade in zona tipizzata dallo strumento urbanistico vigente come B1 - zona omogenea
di completamento edilizio (allegato certificato di destinazione urbanistica). Le tipologie di
interventi previsti sono: 1) sopraelevazione, 2) edilizia in sostituzione, 3) nuove costruzioni.

Come indicato nel certificato suddetto l'immobile ricade all'interno del Piano Paesaggistico
Territoriale Regionale (P.P.T.R.) approvato dalla G.R. con atto n. 176 del 16.02.2015 nel
"tavoliere salentino" e che lo stesso non è interessato da "Struttura idrogeomorfologica,
ecosistemica e ambientale, antropica e storico culturale" e relative "componenti".
Norme tecniche ed indici: vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato.

Destinazione	Parametro	mq lordi circa
Civile abitazione comprensiva di spazi esterni	Sup. reale lorda	287
	Sup. reale lorda	287

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali:

Travi:

Solai:

Copertura:

Scale:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pareti esterne:

Pavim. interna:

Rivestimento:

Rivestimento:

Porta di ingresso:

Scale:

materiale: muratura portante; condizioni: discrete. Si segnala la
presenza in alcuni vani di umidità di risalita in corrispondenza delle
pareti perimetrali.

materiale: cls-a.; condizioni: buone.

tipologia: solaio misto con travetti gettati in opera. Si segnala la
presenza in diversi vani di sfondellamento dell'intradosso del solaio
che necessita di intervento di riparazione/manutenzione.

tipologia: a terrazzo; pavimentazione: chianche di pietra leccese.;
condizioni: buone.

tipologia: a rampe; materiale: cls-a.; ubicazione: interna; condizioni:
buone.

tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione:
tapparelle; porta ingresso: persiana; condizioni: discrete.

tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone.

materiale: tufo; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone.

materiale: tavelloni in marmo; condizioni: buone. Cucina: piastrelle di
ceramica.

materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete; ubicazione:
cucina.

materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete. ubicazione:
bagno;

tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone.

posizione: interna; rivestimento: assente.

Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi

Impianti:
Elettrico:
Fognatura:
Idrico:

Termico:

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V, condizioni: discrete
tipologia: separata; recapito: rete pubblica.
tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di
distribuzione: tubi in polipropilene; condizioni: buone.
tipologia: elettrico mediante pompa di calore e split.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio adottato per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è quello sintetico-comparativo. A tal fine sono state effettuate tutte le indagini necessarie per reperire i valori di beni simili, tenendo conto degli elementi descritti nella relazione tecnica.

Sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi in funzione di ulteriori fattori oggettivi quali: ubicazione e accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e conservazione, ecc.; al fine di pervenire alla determinazione del valore di mercato più attendibile.

La stima è stata, inoltre, elaborata considerando il range di quotazioni (al mq) indicato dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio attualmente disponibili (1° semestre 2025), nonché le informazioni acquisite presso operatori e tecnici del settore immobiliare per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, Ufficio Tecnico del comune di Veglie (Lc) e agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda totale mq circa *	Valore intero a corpo	Valore diritto e quota a corpo
A	Civile abitazione comprensiva di spazi esterni	287	€ 115.000,00	€ 115.000,00

* superficie totale dell'appartamento e degli spazi esterni.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 93.250,00

Lecce, 12 febbraio 2026



Il tecnico stimatore
Ing. Francesco De Giorgi



Tecnico incaricato: ing. Francesco De Giorgi