



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE



## Registro Generale Esecuzione



Procedura promossa da:

contro:



R.G.E. 420/2021



Giudice: Dott.ssa Pasca Anna Rita



### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Claudio Calasso*

*CF: CLSCLD54H26D863T*

*con studio in Galatone (Lecce) Via cavour n.21*

*telefono: 0833864222*

*email: claudiocalasso@libero.it*

*email (pec): claudio.calasso@ingpec.eu*



## Lotto 1: Beni in Via Giuseppe Grassi n.52 a Neviano (73040) LE, Italia

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDIATA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a  
classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Giuseppe Grassi n.52 a  
Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52 e sviluppa una superficie reale lorda di 74.24 mq  
una superficie reale netta di 63.62 mq un volume reale di 217.09 mc

#### Identificazione catastale

foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5  
vani, superficie catastale 69 mq. rendita 106,65, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La  
struttura confina con 1 ) fol

intestata a : a

5) f<sub>e</sub> proprietari sono: a

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche*: nessuna
- *Attrazioni storiche*: nessuna

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

## STATO DI POSSESSO

Occupato da \_\_\_\_\_ In qualità di proprietario dell'immobile

La sig.ra \_\_\_\_\_ onna in maniera stabile nell'abitazione, oggetto di pignoramento

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di S \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo Telematico n° 1109/2019

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 28/01/2022 al registro particolare \_\_\_\_\_ udiziale dell'UNEP del Tribunale di Lecce Repertoric \_\_\_\_\_ l giorno 11/12/2021, a favore di \_\_\_\_\_ con sede legale in Milano CF. \_\_\_\_\_ Contro \_\_\_\_\_

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ forza di atto di cessione di diritti a titolo oneroso a firma di Dott. Miglietta \_\_\_\_\_ 269645, trascritto a il \_\_\_\_\_ a Lecce il 01/10/1997. In data Settembre 1997 | \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ quale titolare del diritto di nuda proprietà dell'intero immobil. \_\_\_\_\_ la veniva designata dal proprio genitore \_\_\_\_\_ e insieme alla propria consorte sig.ra \_\_\_\_\_ osservavano il diritto di usufrutto. Con la morte del proprio Pater e fino al 15/11/2003 e successivamente della propria Mater avvenuta il 01/05/2020 \_\_\_\_\_ diventava proprietaria ed usufruttuaria dell'intero fabbricato \_\_\_\_\_

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: permesso di costruire n° 45, e successive varianti, intestato a \_\_\_\_\_ r la pratica di edilizia per lavori di cambio di destinazione parziale di abitazione da soggiorno a ufficio deposito (tessuti e abbigliamento)

Pratica presentata il 02/10/2008 al numero di protocollo 32/08

Rilasciata il 06/10/2008 al numero di protocollo \_\_\_\_\_



## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima eseguita tiene conto:

- del Comune in cui e' locata la struttura;
- del periodo di costruzione;
- dello stato in essere della struttura;
- delle modifiche eseguite;
- dallo stato degli impianti e della tipologia costruttiva e di funzionalita' degli stessi;
- dei servizi offerti dalla zona ( negozi, Comune, farmacie ed altro ).
- della regolarita costruttiva dell'abitazione
- dell'annesso giardino con presenza di alberetti di frutta e piante di abbellimento,
- della caratteristica costruttiva delle volte di antica fattura ovvero a cuspide.
- dello stato manutentivo della costruzione.
- della volumetria dell'abitazione e degli annessi
- dell'esistenza di una cisterna sotto il giardino o parte di esso.
- di tutti gli annessi.
- della propria esperienza.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardo'
- Ufficio tecnico di: Neviano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di luogo
- Indagine del mercato immobiliare del luogo, con riferimento alle fonti di FIAIP con basi OMI dell'Agenzia delle Entrate nonche' della propria esperienza..



## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero

Valore medio ponderale ridotto del 15%

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :

€ 107.480,00

€ 91.358,00

€ **91.358,00**





Descrizione	Valore	percentuale
Legnaia	2.500,00	50%
Soppalco Deposito	4.250,00	50%
Cisterna	4.000,00	a corpo
Giardino	23.150,00	25%
Lastricato solare	7.250,00	15%

## Descrizione dettagliata

### Strutture

*Strutture verticali, riferito a tutta abitazione*

- materiale: muratura
- condizioni: buone

*Copertura, riferito a tutta la struttura*

- tipologia: a volta
- condizioni: buone
- materiale: conci di tufo

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni, riferito a ingresso principale*

- condizioni: da manutenzionare
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: legno
- Infissi esterni riferiti a ingresso soggiorno

- Cannello metallico

- Anta singola
- Condizioni buone
- Apertura manuale

*Infissi esterni, riferito a esterno*

- condizioni: Buone
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: cancello
- materiale protezione:
- materiale: ferro

*Infissi esterni, riferito a esterno*

- condizioni: Buone
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: cancello
- materiale protezione:
- materiale: ferro

*Infissi interni, riferito a interno*

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello

*Manto di copertura, riferito a copertura*

- materiale: conci di tufo
- condizioni: sufficienti
- coibentazione: guaina bituminosa

07-04-2024

Giudice: Dott.ssa Pasca Anna Rita  
Tecnico incaricato: Ingegnere Claudio Calasso

5



*Pareti esterne*

- materiale: conci di tufo
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di gesso e cemento
- coibentazione: assente

*Pavim. Interna, riferito a soggiorno e letto*

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

*Pavim. Interna, riferito a ingresso e cucina*

- condizioni: buone
- materiale: mattonelle di cotto di antica fattura

*Rivestimento, riferito a parete*

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: piastrelle in ceramica

*Rivestimento, riferito a parete*

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle in ceramica



**Impianti**

*Citofonico, riferito a ingresso principale*

- tipologia: audio
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- condizioni: buone

*Gas, riferito a tutto impianto*

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: gas
- rete di distribuzione: canali in lamiera zincata
- condizioni: sufficienti

*Elettrico, riferito a tutto l'impianto*

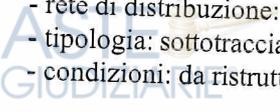
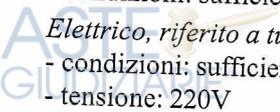
- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a tutto impianto*

- ispezionabilità: impossibile
- conformità:
- recapito:
- rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti

*Idrico, riferito a tutto impianto*

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: da ristrutturare



**Termico, riferito a tutto impianto**

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: gas
- tipologia: autonomo
- conformità: a norma

### Destinazione urbanistica

#### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B/2 Completamento edilizi**, in forza di delibera del Commissario ad Acta del 15/10/2009 e successiva integrazione al PUG con DPP con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2022 .

Norme tecniche ed indici:

if 4,50 mc/mq

### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>civile abitazione</b>			
- Superficie reale lorda	74,24 mq	1.00	74.24 mq
- Superficie reale netta	63,62 mq	1.00	63.62mq
- Volume reale	217,09 mc	1.00	217,09 mc

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 66.330,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 41.150,00
Valore complessivo intero:	€ 107.480,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 107.480,00</b>

## Lotto 2: Beni in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ cato come Terreno, sito in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia.  
 Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 2774.00 mq

#### Identificazione catastale

foglio 16, particella 373, (Catasto terreni), subalterno AA - AB,  
 Trattasi di terreno sito fra i comuni di Neviano e Collepasso. Esso è suddiviso in due porzioni: - AA  
 classificato in catasto come SEMINATIVO di classe 2 con una superficie di 494 mq; - AB  
 classificato in NCT come ULIVETO di classe 1 avente una superficie di 2.280 mq; Il reddito  
 domenicale di AA è di 2,42 €, quello agrario di 1,66 €. AB invece possiede reddito domenicale di  
 7,07 € e 7,07 € di reddito agrario.

### DESCRIZIONE SOMMARIA

#### Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Inesistenti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

#### Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:* nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche:* nessuna
- *Attrazioni storiche:* nessuna

### STATO DI POSSESSO

Libero

#### Il fondo confina con:

- 1 ) fgl 16 p.lla 572 intestata a l
- 2 ) fgl 16 p.lla 579 intestata a :
- 3 ) fgl 16 p.lla 578 intestata a

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da  
Decreto Ingiuntivo Telematico n° 1109/2019  
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data \_\_\_\_\_  
registro particolare \_\_\_\_\_ al Registro Generale \_\_\_\_\_ o giudiziale dell'UNEP del Tribunale di Lecce  
Repertorio \_\_\_\_\_ del giorno 11/12/2021, a favore di \_\_\_\_\_ con sede legale in Milano CF.  
\_\_\_\_\_ itrc \_\_\_\_\_

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

- \_\_\_\_\_ rza di Atto di Compravendita a firma di Dott. \_\_\_\_\_, rascritto a il 23/05/2022Il  
\_\_\_\_\_ 07/2003, registrato a nome c \_\_\_\_\_  
rogito a firma del Notaio \_\_\_\_\_ stato registrato a Lecce al numero di repertorio \_\_\_\_\_, rascritto a  
Lecce il giorno 8 Agosto 2003 al numero \_\_\_\_\_ itore \_\_\_\_\_ a  
Neviano il 2/08/1927, proprietario dello stesso immobile dal 30/06/1977

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima tiene conto di:

- Località;
- Posizione;
- Orografia del terreno;
- Tipo di terreno;
- Colture esistenti;
- Destinazione d'uso;
- Appetibilità dei confinanti

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardo'
- Ufficio tecnico di: Neviano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di del Luogo

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 9.300,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 7.905,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ 7.905,00

### CORPO 1: TERRENO

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a .....  
non coniugato, residente in Via Giuseppe Grassi n.52 , 73040 - Neviano (LE)

#### Identificazione catastale

- foglio 16, particella 373, (Catasto terreni), subalterno AA - AB,

#### Destinazione urbanistica

##### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **Secondo Certificato di Destinazione Urbanistica in terreno secondo PUG vigente ricade in parte in ZONA " E 1 " ( art. 36 NTA ) AGRICOLA NORMALE in parte in ZONA " E 4 " ( art 40 NTA ). ZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA'**, in forza di delibera del Commissario ad Acta del 15/10/2009 e successiva integrazione con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2022 .

Norme tecniche ed indici:

Iff = 0,03 mc / mq,

H. max 3,500 mt .

Sup min per intervento = 5.000 mq;

Dist. degli edifici = Ds = 10 mt;

Dc = non inferiore a mt 10 mt;

Df = non inferiore a 20 mt.

#### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	2774.00 mq	1.00	2774.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	2774.00 mq		2774.00 mq

#### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

Valore complessivo a corpo degli accessori:

€ 9.300,00

€ 0,00

07-04-2024

Giudice: Dott.ssa Pasca Anna Rita  
Tecnico incaricato: Ingegnere Claudio Calasso

10

€ 9.300,00  
€ 9.300,00

Valore complessivo intero:  
Valore complessivo quote e diritto:

### Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica

Il sottoscritto, nominato stimatore nel processo esecutivo indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione richiesta nella circolare

Tipo Documento	Allegato	Note
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata al debitore (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata ai difensori (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	No	
Floppy disk (o CD-ROM) contenente la relazione, le foto e le planimetrie	Si	
Copia dei contratti di locazione	No	
Estratto dell'atto di matrimonio	Si	
Copia degli atti di provenienza degli immobili	No	
Verbale di sopralluogo	Si	
Bollette utenze ENEL (a campione)	Si	
Bollette Acquedotto Pugliese degli ultimi 10 anni (a campione)	Si	+ bollette GAS
Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario	No	
Certificato di morte del debitore esecutato	No	
Dichiarazione di successione	No	
Certificato di esistenza in vita del coniuge del debitore	No	
Prova dell'invio della relazione al debitore (per A/R)	Si	
Prova dell'invio della relazione ai difensori (per A/R, fax o e-mail)	Si	
Atto costitutivo del fondo patrimoniale	No	