

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**  
**I.N.P.S.**  
contro



N. Gen. Rep. 000062/25

**Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Stefano Bidetti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 848*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 225*  
*C.F. BDTSFN667281059W*

*con studio in Sannicola (Lecce) Via Grassi 145*

*cellulare: 337/358409*

*email: stefano.bidetti@tiscalit*

Heimdal Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Beni in Trepuzzi (Lecce) alla Via John Fitzgerald Kennedy, 146/A  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Trepuzzi (Lecce) alla Via John Fitzgerald Kennedy, 146/A.

Villetta monofamiliare della superficie lorda di circa mq 164,00 con accesso da traversa confluyente in Via J.F.Kennedy, composta da ingresso-soggiorno, zona cottura, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni e vano scala di collegamento con il lastricato solare di circa mq140,00. A servizio dell'abitazione anche pertinenza scoperta al piano terra di circa mq144,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 582 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 174 mq totali, composto da 7 vani, posto al piano T, - rendita: €524,20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.  
 Servizi della zona: negozio al dettaglio, supermercato, parco giochi, scuola materna, scuola media inferiore, centro sportivo.  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla ~~\_\_\_\_\_~~ in qualità di comproprietaria del bene.

**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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale ex 582-595 foglio 30 nel Comune di Trepuzzi (LE) a firma Notar ~~\_\_\_\_\_~~ data 08/01/2003 ai nn. rep.2721 trascritto a Lecce in data 28/01/2003 ai nn. part.3516 - gen.4204. Atto Unilaterale d'Obbligo a favore del ~~\_\_\_\_\_~~

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione mutuo a favore di ~~\_\_\_\_\_~~, contro ~~\_\_\_\_\_~~, a firma Notar ~~\_\_\_\_\_~~ in data 12/06/2009 ai nn. rep.32998 iscritta a Lecce in data 17/06/2009 ai nn. part.3584 - gen.25474

importo ipoteca: ~~\_\_\_\_\_~~

importo capitale: ~~\_\_\_\_\_~~

Ipoteca della durata di anni 25, gravante sul fabbricato ubicato in Trepuzzi (LE) alla Via J. F. Kennedy, identificato nel NCEU al Foglio30 P.IIa582 Sub.1.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Atto giudiziario del 15.02.2025 rep.693/2025 trascritto il 12.03.2025 R.G.8695 R.P.7126 riguardante fabbricato in Trepuzzi (LE) alla Via J.F.Kennedy identificato nel NCEU al Foglio 30 P.IIIa 582 Sub.1. Pignoramento eseguito per il credito di €214.002,83 oltre spese legali e interessi.

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non essendo stato realizzato il vano garage così come previsto nel Permesso di Costruire n.59 del 17.01.2003 vi è un avanzo di volumetria e superficie coperta.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale agli atti non è riportato il lastricato solare con il relativo vano scala di accesso.

Come riportato nell'atto di provenienza del 2002, si devono frazionare circa 142 mq da destinare a sede stradale, già esistente. Come si evince dall'estratto di mappa catastale, l'attuale P.IIIa 582 comprende ancora la sede stradale e pertanto si necessita di apposito frazionamento. Difformità regolarizzabile con Aggiornamento catastale tramite DocFa.

Frazionamento tramite Tipo Mappale.

Docfa per aggiornamento catastale: € 700,00

Tipo Mappale per frazionamento: € 800,00

Oneri totali: € 1.500,00

**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:**

I signori [redacted] coniugati [redacted] acquistano terreno edificabile dalla [redacted] proprietari in forza di atto di compravendita a firma Notar [redacted] data 26/10/2002 ai nn. rep.141568 - racc.20881 trascritto a Lecce in data 23/11/2002 ai nn. part.34142 - gen.42228.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire n.59 del 17.01.2003 (P.E. n.59/2002) Progetto per la realizzazione di una civile abitazione al-piano terra. Pratica intestata a [redacted] presentata in data 10/07/1971 e rilasciata in data 17/01/2003 - n. prot. 17848/2002. L'igibilità è stata rilasciata in data 12/10/2007.

**Descrizione villa singola di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Trepuzzi (Lecce) alla Via John Fitzgerald Kennedy, 146/A.

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale  
Perito: Arch. Stefano Bidetti

Villetta monofamiliare della superficie lorda di circa mq 164,00 con accesso da traversa confluyente in Via J.F.Kennedy, composta da ingresso-soggiorno, zona cottura, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni e vano scala di collegamento con il lastricato solare di circa mq140,00. A servizio dell'abitazione anche pertinenza scoperta al piano terra di circa mq144,00. Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 582 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 174 mq totali, composto da 7 vani, posto al piano T, - rendita: €524,20.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico P.U.G. vigente l'immobile è identificato nella zona B di completamento.

Norme tecniche ed indici: I.F.F. = 2,00 mc/mq

Rapporto di copertura = 60,61%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	164,00	1,00	164,00
Lastricato solare	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Pertinenza scoperta p.t.	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>448,00</b>		<b>448,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: fossa biologica.

Note: Il tratto di strada non è servito da fognatura.

*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori.

*Citofonico:* tipologia: audio.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale  
Perito: Arch. Stefano Bidetti

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Trepuzzi, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. villa singola**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	164,00	€ 800,00	€ 131.200,00
Lastricato solare	140,00	€ 120,00	€ 16.800,00
Pertinenza scoperta p.t.	144,00	€ 180,00	€ 25.920,00
	<b>448,00</b>		<b>€ 173.920,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 173.920,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 173.920,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 173.920,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>villa singola</b>	0	€ 173.920,00	€ 173.920,00

**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:

**€ 26.088,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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:

**€ 147.832,00**

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:

**€ 146.332,00**

Relazione lotto 001 creata in data 22/05/2025  
Codice documento: E067-25-000062-001

il perito  
Arch. Stefano Bidetti

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale  
Perito: Arch. Stefano Bidetti