

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000091/24**

**Giudice Dr. ssa Capone Annafrancesca**  
**Custode Giudiziario Dott.ssa De Lorenzis Anna Maria**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Davide Bello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2806*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. BLLDVD66T21E506W- P.Iva 02725790758*

*con studio in Lecce (Lecce) Via D.Cimarosa 5*  
*telefono: 0832343686*  
*cellulare: 3476375799*  
*fax: 0832343686*  
*email: bello.davide.db@gmail.com*

**Beni in Racale (Lecce) Via Bersagliere Benedetto Nuzzo n° 13  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Racale (Lecce) Via Bersagliere Benedetto Nuzzo n° 13.

Composto da un fabbricato sito ad angolo tra Via Bersagliere Benedetto Nuzzo e Via Po, libero su tre lati del lotto con antistante i cortili di pertinenza ed in adiacenza con altro fabbricato sul confine retrostante.

Si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano rialzato e piano primo (terrazza).

Al piano seminterrato (oltre al vano garage) si trova un vano cantina, due vani deposito, ripostiglio, disimpegno, wc, lavanderia e vano tecnico esterno.

Vi si accede dal vano scala interno di comunicazione e dal porticato coperto nel piano seminterrato.

Al piano rialzato si accede da due cancelletti siti sulle due vie ed è circondato dal villino antistante da due lati mentre sul lato sinistro vi è lo scivolo e l'area di manovra (in catasto sub. 3 bene comune non censibile ai sub 1 e 2).

Dallo spazio antistante si accede tramite piccole rampe di scale al porticato coperto delimitato dai pilastri e fioriere.

E' composto da ingresso, ampio soggiorno-salone con la presenza di un gradevole camino, cucina, tinello con un altro camino, lavanderia, vano scala di collegamento, nella zona notte da tre camere da letto, disimpegno ed ampio bagno.

Al piano primo vi è un piccolo deposito, per il resto il lastricato solare è pavimentato con lastre di pietra di Cursi e vi è installato un impianto solare per la produzione di acqua calda.

I porticati a falda inclinata sono protetti da tegole.

Nel complesso il fabbricato si trova in uno stato di scarsa manutenzione soprattutto nei prospetti che avranno bisogno di opere di ripristino e nuovo rivestimento plastico. Sarà necessario poi un intervento sulle murature interne ove al piano scantinato vi è la presenza di notevole umidità di risalita ed al piano terra la presenza di umidità da condensa. posto al piano seminterrato, rialzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 502

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 23 mappale 540 subalterno 1, categoria A2, classe 2, superficie catastale 317, composto da vani 10, posto al piano T-S1, - rendita: €. 619,75.

**A.1. Box:** fabbricati: intestata a

foglio 23 mappale 540 subalterno 2, categoria C6, classe 3, superficie catastale mq 75, posto al piano S1, - rendita: €. 116,20.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2), (0).

**3. STATO DI POSSESSO:****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*

Giudice Dr. ssa Capone Annafrancesca  
Curatore/Custode: Dott.ssa De Lorenzis Anna Maria  
Perito: Geom. Davide Bello

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:*

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Racale (LE) e contro  
Lecce in data 23/01/1987 ai nn.

**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 a garanzia di mutuo a favore di

Notaio in data ai nn. r. iscritto a

Lecce in data 24/02/2009 ai nn.

importo ipoteca: € 380.000,00

importo capitale: € 190.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di

sede contro n°

a firma di Ufficiale giudiziario Corte D'appello Lecce in data

ai nn. rep. trascritto a Lecce in data 18/03/2024 ai nn. 1

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: La situazione esistente presenta delle variazioni di prospetto rispetto al progetto originario di cui alla Concessione Edilizia n° 14/87 in quanto non è stata realizzata sia la porta di accesso al vano scala che la finestra laterale.

Inoltre vi sono alcune lievi differenze nelle rampe di accesso ai porticati e alle fioriere.

Alcune lievi differenze interne di quote dei vani. regolarizzabili mediante Permesso di costruire ai sensi dell'art.36 bis DPR 380/01

Sanzione amministrativa: € 1.032,00

Onorario tecnico per Permesso di Costruire: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.532,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non risulta sulla planimetria catastale riportato il piano primo ove vi è la presenza di un ripostiglio regolarizzabili mediante Variazione catastale Docfa

Oneri catastali: € 70,00

Pratica catastale: € 500,00

Oneri totali: € 570,00

**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:**

proprietario oggi in  
forza di atto di compravendita a firma di in dat: di nn. rep.  
trascritto a Lecce in data ai nn.

Giudice Dr. ssa Capone Annafrancesca

Curatore/Custode: Dott.ssa De Lorenzis Anna Maria

Perito: Geom. Davide Bello

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietario dal  
in forza di atto di divisione a firma di , in data  
trascritto a Lecce in data / ai nn. Atto di proprietà del terreno su cui  
sorge l'immobile

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Concessione edilizia 14/87** per lavori di Variante in corso d'opera alla costruzione erigenda in Via Nuzzo Benedetto intestata a . Concessione Edilizia presentata in data 28/12/1987- n. prot. 15240 rilasciata in data 14/12/1989- n. prot. 15240/87

Descrizione <b>villa singola</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villa singola sito in Racale (Lecce) Via Bersagliere Benedetto Nuzzo n° 13.

Composto da un fabbricato sito ad angolo tra Via Bersagliere Benedetto Nuzzo e Via Po, libero su tre lati del lotto con antistante i cortili di pertinenza ed in adiacenza con altro fabbricato sul confine retrostante.

Si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano rialzato e piano primo (terrazza).

Al piano seminterrato (oltre al vano garage) si trova un vano cantina, due vani deposito, ripostiglio, disimpegno, wc, lavanderia e vano tecnico esterno.

Vi si accede dal vano scala interno di comunicazione e dal porticato coperto nel piano seminterrato.

Al piano rialzato si accede da due cancelletti siti sulle due vie ed è circondato dal villino antistante da due lati mentre sul lato sinistro vi è lo scivolo e l'area di manovra (in catasto sub. 3 bene comune non censibile ai sub 1 e 2).

Dallo spazio antistante si accede tramite piccole rampe di scale al porticato coperto delimitato dai pilastri e fioriere.

E' composto da ingresso, ampio soggiorno-salone con la presenza di un gradevole camino, cucina, tinello con un altro camino, lavanderia, vano scala di collegamento, nella zona notte da tra camere da letto, disimpegno ed ampio bagno.

Al piano primo vi è un piccolo deposito, per il resto il lastricato solare è pavimentato con lastre di pietra di Cursi e vi è installato un impianto solare per la produzione di acqua calda.

I porticati a falda inclinata sono protetti da tegole.

Nel complesso il fabbricato si trova in uno stato di scarsa manutenzione soprattutto nei prospetti che avranno bisogno di opere di ripristino e nuovo rivestimento plastico. Sarà necessario poi un intervento sulle murature interne ove al piano scantinato vi è la presenza di notevole umidità di risalita ed al piano terra la presenza di umidità da condensa. posto al piano seminterrato, rialzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa ma **502**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 23 mappale 540 subalterno 1, categoria A2, classe 2, superficie catastale 317, composto da vani 10, posto al piano T-S1, - rendita: €. 619,75.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera G. R. n.5644 del 01-10-1979 e n. 5724 del 13-07-1981 l'immobile è identificato nella zona B3 Zone di completamento

Norme tecniche ed indici:

I.f. 3 mc/mq

R.c. 50%

H max 7,50 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. ssa Capone Annafrancesca  
Curatore/Custode: Dott.ssa De Lorenzis Anna Maria  
Perito: Geom. Davide Bello

Villa piano terra	Sup. reale lorda	220,50	1,00	220,50
Veranda coperta piano terra	Sup. reale lorda	31,60	0,35	11,06
Balcone piano terra	Sup. reale lorda	31,80	0,25	7,95
Area scoperta di pertinenza piano terra - piano seminterrato - scivolo	Sup. reale lorda	211,40	0,10	21,14
Deposito piano seminterrato	Sup. reale lorda	164,00	0,60	98,40
Veranda coperta piano seminterrato	Sup. reale lorda	23,00	0,35	8,05
Locale tecnico piano seminterrato	Sup. reale lorda	6,00	0,15	0,90
Piano primo vano scala e ripostiglio	Sup. reale lorda	25,20	0,35	8,82
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>713,50</b>		<b>376,82</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:**Solai:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

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

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: marmo, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: marmo, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

ubicazione: piano seminterrato, materiale: intonaco di cemento, condizioni: scarse co presenza di umidità di risalita.

## Impianti:

*Elettrico:*

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

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Telefonico:*

tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:****A.1. Box:**

fabbricati: intestata a

foglio 23 mappale 540 subalterno 2, categoria C6, classe 3, superficie catastale mq 75, posto al piano S1, - rendita: €. 116,20. è posto al piano Seminterrato.

Svilupa una superficie complessiva di 75,00

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

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

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:*

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

*Rivestimento:*

ubicazione: box, materiale: intonaco di cemento, condizioni: scarse con presenza di umidità di risalita.

Giudice Dr. ssa Capone Annafrancesca

Curatore/Custode: Dott.ssa De Lorenzis Anna Maria

Perito: Geom. Davide Bello

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 700,00

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Racale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Racale.

**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
Villa piano terra	220,50	€ 700,00	€ 154.350,00
Veranda coperta piano terra	11,06	€ 700,00	€ 7.742,00
Balcone piano terra	7,95	€ 700,00	€ 5.565,00
Area scoperta di pertinenza piano terra - piano seminterrato - scivolo	21,14	€ 700,00	€ 14.798,00
Deposito piano seminterrato	98,40	€ 700,00	€ 68.880,00
Veranda coperta piano seminterrato	8,05	€ 700,00	€ 5.635,00
Locale tecnico piano seminterrato	0,90	€ 700,00	€ 630,00
Piano primo vano scala e ripostiglio	8,82	€ 700,00	€ 6.174,00
	<b>376,82</b>		<b>€ 263.774,00</b>

- Valore corpo:

**€ 263.774,00**

Giudice Dr. ssa Capone Annafrancesca  
Curatore/Custode: Dott.ssa De Lorenzis Anna Maria  
Perito: Geom. Davide Bello

- Valore accessori:	€ 31.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 295.274,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 295.274,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola con annesso box.	502	€ 295.274,00	€ 295.274,00

**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:

€ 44.291,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.102,00

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:

€ 250.982,90

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:

€ 247.880,90

Relazione lotto 001 creata in data 21/12/2024  
Codice documento: E067-24-000091-001

il perito  
Geom. Davide Bello