

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

contro

Sede legale: LECCE
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. 98/2025

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD94423L049E - P.IVA 02530340732

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu

**Beni in Casarano - LE - Abitazione a P.2
via Giovanni Pascoli civ.79
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione a Piano Secondo in Comune di Casarano - LE - via Giovanni Pascoli civ.79.

L'Immobile è un'abitazione con accesso indipendente da via Giovanni Pascoli al civico 79 facente parte di un edificio costituito da altre tre abitazioni di cui due a piano terra e una a primo.

All'abitazione si accede attraverso una prima scala esterna e quindi una seconda scala interna di uso comune per garantire l'accesso alle terrazze di copertura terminale e a piano primo, attraverso una porta presente su di un pianerottolo intermedio.

L'abitazione è composta da un piccolo ingresso, quindi un disimpegno da cui si accede a cucina, soggiorno, lavanderia, n.2 bagni e n.3 camere da letto.

La cucina affaccia su via Giovanni Pascoli attraverso un balcone comune al soggiorno che a sua volta ha anche un secondo piccolo balcone posteriore. Allo stesso modo due camere da letto hanno un affaccio esterno attraverso un balcone comune posteriore.

Posto al Piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 171,40¹

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a [REDACTED]

Proprietà 1/1, foglio 27, mappale 634, sub.2 e mappale 632 sub.3 (graffati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale 150 m², Totale escluse aree scoperte**: 145 m², posto al piano 2 - rendita: Euro 433,82.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016 Pratica n. LE0201729 in atti dal 01/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 99406.1/2016)

Annotazione di immobile: costituita dalla soppressione di fogl. 27 pla 760 sub 6 per allineamento mappe.

L'Abitazione Confina: a Nord con area delle part.634/3 e 632/ (CNC a piano terra), a Sud con area della part. 635, a Ovest con scale e part.639 e a Est con part.640.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi insufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: nessuno; attrazioni paesaggistiche: Nessuna. Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Occupato dalla signora [REDACTED] contratto di locazione 4+4 [REDACTED] registrato telematicamente a Casarano in data [REDACTED] per un canone annuo di Euro 4.800,00.*

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

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, terrazze... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Esperto: Ing. Cataldo Boccuni

parte di un edificio costituito da altre tre abitazioni di cui due a piano terra e una a primo.
All'abitazione si accede attraverso una prima scala esterna e quindi una seconda scala interna di uso comune per garantire l'accesso alle terrazze di copertura terminale e a piano primo, attraverso una porta presente su di un pianerottolo intermedio.

L'abitazione è composta da un piccolo ingresso, quindi un disimpegno da cui si accede a cucina, soggiorno, lavanderia, n.2 bagni e n.3 camere da letto.

La cucina affaccia su via Giovanni Pascoli attraverso un balcone comune al soggiorno che a sua volta ha anche un secondo piccolo balcone posteriore. Allo stesso modo due camere da letto hanno un affaccio esterno attraverso un balcone comune posteriore.

Posto al Piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 171,40²

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a [REDACTED] Proprietà 1/1, foglio 27, mappale 634, sub.2 e mappale 632 sub.3 (graffati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale: 150 m², Totale escluse aree scoperte **: 145 m², posto al piano 2 - rendita: Euro 433,82.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2016 Pratica n. LE0201729 in atti dal 01/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 99406.1/2016)

Annotazione di immobile: costituita dalla soppressione di fogli 27, pla. 760 sub 6 per allineamento mappe

L'Abitazione Confina: a Nord con area delle parti 634/3 e 632/4 (BCNC a piano terra), a Sud con area della part. 635, a Ovest con scale e part.639 e a Est con part.640.

L'edificio è stato ampliato il 1981.

Costituito da n.3 piani fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 metri.

L'unità immobiliare è identificata con il civico 79.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Casarano è il P.R.G. e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B3.2-R2.1, normata dall'Art.4.2.1.8 delle NTA.

Art. 4.2.1.8 - Ambito R2.1 città in aggiunta ad alta densità

1. L'ambito R2.1 comprende le parti più dense a ridosso del centro antico, esito principalmente di strumenti urbanistici a partire dal secondo dopoguerra e fortemente motivato dal punto di vista tipologico.

2. Appartengono all'ambito le aree della città compatta a ridosso delle vecchie circonvallazioni (via Bari, circonvallazione nord, via Umbria, circonvallazione est e il nuovo tratto da via Poerio a via Cisternella- via Casaranello) e la via XX Settembre ad ovest e i vicoli della città antica ad est.

3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione). L'alta densità che la contraddistingue rende necessario un accurato progetto di suolo ed eventualmente opere di diradamento che tendano a dotarla di spazi aperti verdi e per la sosta anche automobilistica.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati, in caso di interventi di trasformazione (ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione), dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di terreno permeabile non inferiore al 30% di S_l.

4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all'80% della S_n.

Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc - esercizi di vicinato, medie strutture di vendita al dettaglio, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi -, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, verande... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Esperto: Ing. Cataldo Bocconi

Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

5. E' consentita la deroga all'uso esclusivo specificato al precedente comma 4 per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2, L3, L4 e ai sub-sistemi della mobilità M3, M4, M5, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, medie strutture di vendita al dettaglio, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- "Attività terziarie" Tr - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pubblici esercizi;
- "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 60% della Sn)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Ingresso	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Disimpegno	Sup. reale netta	10,60	1,00	10,60
Cucina	Sup. reale netta	19,10	1,00	19,10
Soggiorno	Sup. reale netta	30,60	1,00	30,60
Lavanderia	Sup. reale netta	4,10	1,00	4,10
Bagno	Sup. reale netta	3,30	1,00	3,30
Bagno	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Letto	Sup. reale netta	14,80	1,00	14,80
Letto	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
Letto	Sup. reale netta	13,30	1,00	13,30
Balcone posteriore	Sup. reale netta	6,20	1,00	6,20
Balconi Soggiorno/Cucina	Sup. reale netta	11,90	1,00	11,90
	Sup. reale netta	143,20		143,20
Abitazione	Sup. reale lorda	151,10	1,00	151,10
Balconi	Sup. reale lorda	20,30	0,30	6,09
	Sup. reale lorda	171,40		157,19

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** tipologia: travi continue rovesce e plinti isolati, materiale: c.a. condizioni: buone.
- Strutture verticali (struttura):** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi (struttura):** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai (struttura):** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e cementazione in opera, condizioni: buone.
- Copertura (struttura):** tipologia: a terrazzo, materiale: c., condizioni: buone.
- Cancello (componente edilizia):** tipologia: a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buono.
- Infissi esterni (componente edilizia):** Si riferisce a ingresso pedonale alle scale esterne. tipologia: a singola e doppia anta a battente e vasistas, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti.
- Portone d'ingresso (componente edilizia):** tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Portone d'ingresso (componente edilizia):** Si riferisce a ingresso Abitazione. tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni (componente edilizia):** Si riferisce a ingresso scala. tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Manto di copertura (componente edilizia):** materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
- Pareti esterne (componente edilizia):** materiale: muratura, coibentazione: esistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. esterna (componente edilizia):** materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Esperto: Ing. Cataldo Boccuni

	Si riferisce limitatamente a: balconi.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone
	Si riferisce limitatamente a: scale di accesso interne.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone,
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato; condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, rubinetti e caldaia murale.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubazione in rame, diffusori: radiatori, condizioni: buone, rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: bombola, gas rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
	Apparecchi alimentati: fuochi cucina e caldaia murale
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Abitazioni Civili con stato di conservazione normale indica un valore di mercato variabile tra 530,00 e 760,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando lo stato di conservazione attuale senza considerare la vetustà in quanto zona con edilizia residenziale consolidata e quindi con date di costruzione prossime, si ritiene corretto considerare il valore massimo ridotto di un'aliquota pari 5 % per tener conto dell'assenza di un ascensore e di un box per il parcheggio.

Pertanto si adotta un prezzo di circa 720,00 Euro per metro quadro commerciale.

La superficie commerciale, calcolata precedentemente, è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

A. Abitazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	151,10	€ 720,00	€ 108.792,00
Balconi	6,09	€ 720,00	€ 4.384,80
	157,19	€ 720,00	€ 113.176,80

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Esperto: Ing. Cataldo Boccuni

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorda	Valore in euro	Valore diritto e quota
A	Abitazione	171,40	€ 113 176,80	€ 113 176,80

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 insorte nel biennio anteriore alla vendita.

€ 16 976,52

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuna

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

€ 2 666,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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.

€ 96 200,28

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.

€ 93 534,28

martedì, 21 ottobre 2025

Il pianto

Ing. Cataldo Bocconi

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Esperto: Ing. Cataldo Bocconi