

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LECCE  
TERZA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Amministrazione Controllata  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. Gen. Rep. 000010/25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo Primavera  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2930  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2930  
C.F. PRMVCN76L20L074F*

*con studio in Taviano (Lecce) Via Bachelet 8  
cellulare: 3494607582*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*email: ingprimaveravincenzo@libero.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

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

Beni in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2  
Lotto 003

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa per un piano fuori terra adibito a civile abitazione ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2A mediante un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala.

L'appartamento si trova a piano 1 ed è composta da: soggiorno-pranzo, n.1 bagni, n.1 lavanderia, n.2 camere da letto, n.1 disimpegno, un porticato e una veranda prospiciente altra proprietà direzione ovest per un totale di superficie coperta di circa mq 165.

E' stato rilevato che l'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto alla concessione rilasciata dal Comune di Casarano. Nello specifico il muro divisorio con l'appartamento confinante (blocco 002 sempre della stessa proprietà) è stato tolto, il porticato è stato chiuso con infissi realizzando un ambiente ad uso cucina ed è stata spostata una porta per accedere ad una camera da letto.

L'appartamento è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana in laterocemento.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, tutte le finiture interne ed esterne risultano di buona qualità.

Per quanto concerne gli allacci alle utenze, si rileva la presenza dell'impianto idrico, elettrico e gas.

Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 21 mappale 1113 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 95 mq Totale: escluse aree scoperte \*\*: 80 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 278,89.

Note:

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano interrato adibito a box ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2C mediante una rampa di discesa o dal portoncino d'ingresso in via L. Capozza 2° che immette nel vano scala. Il box si trova a piano S2, si presenta in buono stato di manutenzione e il portone di accesso risulta di discreta qualità.

Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 21 mappale 1113 subalterno 12, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 58, composto da vani 50 mq, posto al piano S2, - rendita: 126,53.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario 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**

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE  
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

17 di 22

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*  
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 FRAZIONAMENTO IN QUOTA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] E [REDACTED], a firma di NOTAIO [REDACTED] in data 21/03/2017 ai nn. Repert. n.10445/8447 iscritto a Lecce in data 12/05/2017 ai nn. R. gen. n.15077 Reg. Part. n.1910  
importo ipoteca: 105.000,00  
importo capitale: 70.000,00  
1 FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*  
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: Sono state riscontrate delle difformità al PdC n.85/2003 del 19.11.2003 e successiva D.I.A. N.24350 DEL 25.10.2016 - demolizione del muro di confine della sala Sogg.-Pranzo, chiusura del porticato con infissi e chiusura porta della camera da letto regolarizzabili mediante CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) D.P.R. 380/01. L'immobile identificato al fg 21 part.1113 sub 8 è stato fuso con immobile identificato al fg 21 part. 1113 sub 7

si veda allegato "B2"

Oneri e spese tecniche (stimate): € 1.000,00  
Oneri totali: € 1.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Elaborato planimetrico catastale non conforme allo stato dei luoghi

Sono state riscontrate delle difformità al PdC n.85/2003 del 19.11.2003 e successiva D.I.A. N.24350 DEL 25.10.2016 - demolizione del muro di confine della sala Sogg.-Pranzo, realizzazione di un corridoio e variazione di superficie della camera da letto regolarizzabili mediante Aggiornamento Catastale. L'immobile identificato al fg 21 part.1113 sub 7 è stato fuso con immobile identificato al fg 21 part. 1113 sub 8

si veda allegato "C2"

Oneri e spese tecniche (stimate): € 500,00  
Oneri totali: € 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:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/1 proprietario dal 28/03/2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 28/03/2017 ai nn. Repert. n.10492/8485 registrato a Maglie in data 21/04/2017 ai nn. 1199 Serie I/T - trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2017 ai nn. R. gen. n.13164 Reg. Part. n.9969

**6.2 Precedenti proprietari:**

██████████ C.F. ██████████ - proprietà per 1/1 proprietario dal 26/02/2010 al 28/03/2017 in forza di Conferimento in società a firma di Notaio ██████████ in data 22/02/2006 ai nn. Rep. n. 15914/5344 trascritto a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 29/02/2008 ai nn. 8914/5717 5 LOTTO 002 NOTE

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. D.I.A. Prof. gen. n. 24350 del 25-10-2016 e successive varianti per lavori di INTEGRAZIONE PRATICA EDILIZIA (SCIA N. 16254 DEL 08-07-2016) intestata a ██████████ L. Denuncia Inizio Attività (Testo unico). L'agibilità è stata rilasciata in data 06/12/2016. Per maggiori dettagli si veda allegato "H2"

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2. La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa per un piano fuori terra adibito a civile abitazione ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008.

L'accesso avviene da via L. Capozza, 2A mediante un portoncino d'ingresso che immette nel vano scala.

L'appartamento si trova a piano 1 ed è composta da: soggiorno-pranzo, n.1 bagni, n.1 lavanderia, n.2 camere da letto, n.1 disimpegno, un porticato e una veranda prospiciente altra proprietà direzione ovest per un totale di superficie coperta di circa mq 165.

E' stato rilevato che l'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto alla concessione rilasciata dal Comune di Casarano. Nello specifico il muro divisorio con l'appartamento confinante (blocco 002 sempre della stessa proprietà) è stato toito; il porticato è stato chiuso con infissi realizzando un ambiente ad uso cucina ed è stata spostata una porta per accedere ad una camera da letto.

L'appartamento è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana in laterocemento. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, tutte le finiture interne ed esterne risultano di buona qualità.

Per quanto concerne gli allacci alle utenze, si rileva la presenza dell'impianto idrico, elettrico e gas. Posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165

L'edificio è stato costruito nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 21 mappale 1113 subalterno 8, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 95 mq Totale: escluse aree scoperte \*\*: 80 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 1, - rendita: 278,89.

Note:

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera G.R. n.2470 del 16.12.2008 l'immobile è identificato nella zona R3

Norme tecniche ed indici: vedere allegato "I2"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
Aree scoperte	Sup. reale lorda	50,00	0,30	15,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>165,00</b>		<b>130,00</b>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE  
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

**Solai:** tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

**Accessori:**

**Descrizione box di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box sito in Casarano (Lecce) Via L. Capozza n.2. La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa al secondo piano interrato a box ed è collocato in una zona edificata R3 del P.R.G. del Comune Casarano approvato con Delibera G.R. n.2470 del 16/12/2008. L'accesso avviene da via L. Capozza, 2C mediante una rampa di discesa o dal portoncino d'ingresso in via L. Capozza 2° che immette nel vano scala. Il box si trova a piano S2, si presenta in buono stato di manutenzione e il portone di accesso risulta di discreta qualità. Posto al piano S2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30. L'edificio è stato costruito nel 2006. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificato al catasto fabbricati: foglio 21 mappale 1113 subalterno 12, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 58, composto da vani 50 mq, posto al piano S2, - rendita: 126,53.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Delibera G.R. n.2470 del 16.12.2008 l'immobile è identificato nella zona R3  
Norme tecniche ed indici: vedere allegato "I2"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto:	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Strutture verticali:**

materiale: c.a.

**Solai:**

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona e Agenzia delle Entrate - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

Giudice Dr. Dr.ssa ANNA FRANCESCA CAPONE  
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

*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	115,00	€ 750,00	€ 86.250,00
Aree scoperte	15,00	€ 750,00	€ 11.250,00
	<b>130,00</b>		<b>€ 97.500,00</b>
- Valore corpo:			€ 97.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 97.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 97.500,00

**B. box**

*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
Box auto	60,00	€ 550,00	€ 33.000,00
- Valore corpo:			€ 33.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 33.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 33.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	165	€ 97.500,00	€ 97.500,00
B	box	30	€ 33.000,00	€ 33.000,00
			<b>€ 130.500,00</b>	<b>€ 130.500,00</b>

**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:  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 19.575,00  
€ 1.500,00  
Nessuno  
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:  
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:

€ 110.925,00  
€ 109.425,00

Relazione lotto 003 creata in data 26/08/2025  
Codice documento: A067-25-000010-003