



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:



R.G.E. 304/2023

Giudice: dott. Antonio Barbetta

ELABORATO PERITALE

Del: 19/01/2024

Tecnico incaricato: Fabio Anchora

CF: NCHFBA81S03D862M

con studio in Galatina (Lecce) G. Candido, 12

telefono: 0836564079

email: fabioanchora@yahoo.it

email (pec): fabio.anchora@archiworldpec.it



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
Corpo 2	1
Corpo 3	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	2
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	3
Attuali proprietari:	3
Proprietari precedenti:	3
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	4
Dettaglio delle fonti	4
VALORE DEL LOTTO	4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	5
Definizione quote e tipologia del diritto	5
Identificazione catastale	5
Descrizione sommaria	5
Descrizione dettagliata	5
Destinazione urbanistica	7
Strumento urbanistico vigente	7
Consistenza	7
Valorizzazione	7
CORPO 2: DEPOSITO	8
Definizione quote e tipologia del diritto	8
Identificazione catastale	8
Descrizione sommaria	8
Descrizione dettagliata	8
Destinazione urbanistica	9
Strumento urbanistico vigente	9
Consistenza	9
Valorizzazione	9
CORPO 3: GARAGE O AUTORIMESSA	10
Definizione quote e tipologia del diritto	10
Identificazione catastale	10
Descrizione sommaria	10
Descrizione dettagliata	10
Destinazione urbanistica	11
Strumento urbanistico vigente	11
Consistenza	11



ASTE
GIUDIZIARIE®

Valorizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19-01-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: dott. Antonio Barbeta
Technico incaricato: Architetto Fabio Anchora

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Lotto 1: Beni in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra/Primo, è identificato al numero 30 e sviluppa una superficie reale lorda di 225.00 mq

Identificazione catastale

foglio 21, particella 1408, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, piano T/1, rendita 383,47,

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, [REDACTED], classificato come Deposito, sito in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, [REDACTED], classificato come Deposito, sito in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Seminterrato e sviluppa una superficie reale lorda di 45.00 mq

Identificazione catastale

foglio 21, particella 1408, (Catasto Fabbricati), subalterno 26, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, piano S1, rendita 57,33,

Corpo 3

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, [REDACTED], classificato come Garage o autorimessa, sito in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, [REDACTED], classificato come Garage o autorimessa, sito in Via Sele, 30 a Surbo (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Seminterrato e sviluppa una superficie reale lorda di 32.00 mq

Identificazione catastale

foglio 21, particella 1408, (Catasto Fabbricati), subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 41,83,



DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Commerciali
- *Importanti centri limitrofi:* Lecce
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 02/05/2008,

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare, composta da abitazione (piano terra e primo), garage e vano deposito (piano interrato) e lastricato solare (piano secondo) presenta alcune difformità. A piano primo una camera da letto è stata divisa e sono stati creati due vani. Il balcone posteriore è stato chiuso con infisso in alluminio e specchiature in vetro. A piano interrato è stato chiuso il sottoscala e ricavato un wc e sempre a piano interrato è stato realizzato un ripostiglio (di dimensioni pari a 1,10x2,00 mt) al di sotto della veranda anteriore del piano terra.

A piano secondo, ovvero a piano lastricato solare, è stato realizzato un porticato in legno anch'esso non legittimato.

L'infisso di chiusura del balcone posteriore va rimosso in quanto non garantisce i requisiti igienico sanitari degli ambienti che vi si affacciano. Le altre opere possono essere regolarizzate con Permesso di costruire in sanatoria e pagamento della sanzione amministrativa.

Giova precisare che, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del d.P.R. 380/2001 e della Deliberazione della

Giunta regionale n. 1663 del 29 Novembre 2022, il buon esito della sanatoria è subordinato al rilascio della conformità strutturale da parte dell'ufficio edilizia sismica della Provincia di Lecce.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica edilizia in sanatoria, sanzione amministrativa e rimozione infisso di chiusura

- Pratica edilizia in sanatoria, sanzione amministrativa e rimozione infisso di chiusura: € 6.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare, composta da abitazione (piano terra e primo), garage e vano deposito (piano interrato) e lastricato solare (piano secondo) presenta alcune difformità. A piano primo una camera da letto è stata divisa e sono stati creati due vani. A piano interrato è stato chiuso il sottoscala e ricavato un wc e sempre a piano interrato è stato realizzato un ripostiglio (di dimensioni pari a 1,10x2,00 mt) al di sotto della veranda anteriore del piano terra.

A piano secondo, ovvero a piano lastricato solare, è stato realizzato un porticato in legno anch'esso non legittimato.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Aggiornamento catastale

- Variazione catastale: € 1.200,00

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Proprietari precedenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di costruire n. 18 , e successive varianti [REDACTED]

pratica di Permesso di Costruire per lavori di Realizzazione complesso edilizio residenziale
Rilasciata il 18/03/2003 al numero di protocollo

- Codice identificativo: D.I.A. prot. n. 2577 [REDACTED] i Denuncia Inizio Attività (Testo Unico) per lavori di Variante ai lavori di realizzazione complesso edilizio residenziale
Pratica presentata il 11/10/2005 al numero di protocollo 14336
Agibilità/Abitabilità del 11/09/2006 al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona periferica;
- l'immobile è indipendente;
- l'immobile è in discrete condizioni di conservazione.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico –comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;

collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Surbo
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Surbo
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Surbo

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 117.700,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 100.045,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 7.200,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 92.845,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo [REDACTED]
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo [REDACTED]

Identificazione catastale

- foglio 21, particella 1408, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, piano T/1, rendita 383,47,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra/Primo, è identificato al numero 30.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2004

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 3 fuori terra

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa il piano terra, primo e secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra costituito fondamentalmente da zona giorno (piano terra), zona notte (piano primo) e lastricato solare (piano secondo). Costituisce parte dell'appartamento anche il piano interrato identificato catastalmente con due subalterni e oggetto dei successivi due corpi della presente perizia e destinati rispettivamente a deposito e garage.

L'appartamento, prospiciente la pubblica via Sele, è raggiungibile dopo aver percorso lo scoperto antistante di esclusiva pertinenza. L'unità immobiliare è costituita da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, uno studio, due disimpegno e un ripostiglio oltre ad un vano scala interno che mette in comunicazione il piano interrato con gli altri tre piani fuori terra. Inoltre, sono di pertinenza le verande (anteriore e posteriore), i due balconi (anteriore e posteriore) e gli scoperti (anteriore e posteriore).

L'unità immobiliare presenta alcune opere illegittime come la realizzazione di una partizione interna a piano primo per la divisione di un vano in due vani e la chiusura del balcone posteriore a piano primo con infisso in alluminio. A piano secondo è stato realizzato un porticato con struttura in legno e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione:

è pavimentata con piastrelle in ceramica; i bagni si presentano rivestiti e provvisti dei servizi necessari.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in alluminio con schermature esterne costituite da tapparelle in PVC.

Descrizione dettagliata**Strutture**

19-01-2024

Giudice: dott. Antonio Barbetta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora

5

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

- condizioni: buone
- tipologia: solaio latero cementizio

Scale

- condizioni: buone
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: interna
- servoscala: assente
- materiale: pietra di Trano o similare

Componenti Edilizie

Cancello

- materiale: ferro zincato
- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- apertura: manuale

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: PVC
- materiale: alluminio

Manto di copertura

- materiale: pietra di Corsi
- condizioni: buone
- coibentazione:

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Scale

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: buone
- rivestimento: pietra di Trani o similare

Impianti

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Idrico

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: undefined
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità:

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **C1**.

Norme tecniche ed indici:

Indice di fabbricabilità: 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura: 50%

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Appartamento			
- Superficie reale lorda	140.00 mq	1.00	140.00 mq
Scoperto			
- Superficie reale lorda	60.00 mq	1.00	60.00 mq
Porticato			
- Superficie reale lorda	25.00 mq	1.00	25.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	225.00 mq		225.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 90.750,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 90.750,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 90.750,00

CORPO 2: DEPOSITO**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo [REDACTED]

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo [REDACTED]

Identificazione catastale

- foglio 21, particella 1408, (Catasto Fabbricati), subalterno 26, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, piano S1, rendita 57,33,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Seminterrato

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2004

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa il piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra costituito da zona giorno (piano terra), zona notte (piano primo) e lastricato solare (piano secondo).

L'unità immobiliare, con destinazione uso deposito, è raggiungibile dall'interno dell'appartamento posto a piano terra (Corpo 1) e dall'unità immobiliare uso garage (Corpo 3) posta anch'essa a piano seminterrato. E' costituita da un unico ambiente oltre ad un disimpegno ed un wc ricavato nel sottoscala.

L'unità immobiliare prende luce ed aria da una finestra posta a circa due metri dal piano di calpestio con affaccio nello scoperto posteriore raggiungibile dall'appartamento superiore.

Si presenta in buono stato di conservazione.

Descrizione dettagliata**Componenti Edilizie***Infissi esterni*

- condizioni: buone
- tipologia: ante scorrevoli
- protezione: assente
- materiale protezione:
- materiale: alluminio

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Scale

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: buone
- rivestimento:

Impianti

19-01-2024

Giudice: dott. Antonio Barbetta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora

8

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **C1**.

Norme tecniche ed indici:

Indice di fabbricabilità: 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura: 50%

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Deposito			
- Superficie reale lorda	45.00 mq	1.00	45.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	45.00 mq		45.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 15.750,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 15.750,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 15.750,00

CORPO 3: GARAGE O AUTORIMESSA**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo [REDACTED], non coniugato
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo [REDACTED], non coniugato

Identificazione catastale

- foglio 21, particella 1408, (Catasto Fabbricati), subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 41,83,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Seminterrato

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2004

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa il piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra costituito da zona giorno (piano terra), zona notte (piano primo) e lastricato solare (piano secondo).

L'unità immobiliare, con destinazione uso garage, è raggiungibile dalla pubblica via per mezzo di rampa carrabile e dall'unità immobiliare uso deposito (Corpo 2) posta anch'essa a piano seminterrato. E' costituita da un unico ambiente oltre ad un vano uso ripostiglio realizzato in maniera illegittima.

Si presenta in buono stato di conservazione.

Descrizione dettagliata**Componenti Edilizie***Cancello*

- materiale: undefined
- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: buone
- apertura: elettrica

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Portone di ingresso

- tipologia: basculante
- condizioni: buone
- materiale: ferro zincato
- accessori:

Impianti*Elettrico*

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **C1**.

Norme tecniche ed indici:

Indice di fabbricabilità: 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura: 50%

.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Garage			
- Superficie reale lorda	32.00 mq	1.00	32.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	32.00 mq		32.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

€ 11.200,00

Valore complessivo a corpo degli accessori:

€ 0,00

Valore complessivo intero:

€ 11.200,00

Valore complessivo quote e diritto:

€ 11.200,00