



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED] S.P.A.

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 389/2021

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO

ELABORATO PERITALE

Del: 07/10/2022

Tecnico incaricato: Sara Frisullo
CF: FRSSRA80H53E506S
con studio in LECCE (LECCE) CALABRIA
telefono: 3383941441
email: studiosarafrisullo@gmail.com
email (pec): sara.frisullo@geopec.it



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Pietro Bianchi a Melissano (73040) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
Corpo 2	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	3
Attuali proprietari:	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	8
Strumento urbanistico vigente	8
Consistenza	8
Valorizzazione	8
CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	9
Definizione quote e tipologia del diritto	9
Identificazione catastale	9
Descrizione sommaria	9
Descrizione dettagliata	9
Destinazione urbanistica	10
Strumento urbanistico vigente	10
Consistenza	10
Valorizzazione	10



Lotto 1: Beni in Via Pietro Bianchi a Melissano (73040) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted] c.f. [redacted] classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Pietro Bianchi a Melissano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano TERRA, è identificato al numero 6 e sviluppa una superficie reale lorda di 222.00 mq

Identificazione catastale

foglio 12, particella 1032, (Catasto Fabbricati), subalterno 41, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie catastale 115, piano T, rendita 278,89, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CASCIONE DEL 18.05.1995 Repertorio n. 96723 Racc. n. 189, coerenze e confini nord-ovest, nord-est, sud-est con p.lla 1032, sud-ovest con traversa di Via Pietro Bianchi,

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted] c.f. [redacted] classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Pietro Bianchi a Melissano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano INTERRATO, è identificato al numero 6 e sviluppa una superficie reale lorda di 16.00 mq

Identificazione catastale

foglio 12, particella 1032, (Catasto Fabbricati), subalterno 40, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, piano S1, rendita 22,31, coerenze e confini CONTROTERRA,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:* Casarano, Gallipoli, Taviano, Racale
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*



STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] A In qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 18/06/2007, a favore di [REDACTED] DEL
[REDACTED] S.P.A. contro [REDACTED] e derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: 204.000,00

Importo capitale: 102.000,00

A firma di NOTAIO VINCI ROBERTO il 18/06/2007 ai nn 22830/13061

Trascritto a Lecce il 22/06/2007 ai nn 26704

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 07/02/2013, a favore di B [REDACTED] SPA contro
[REDACTED] e derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: 25.109,09

Importo capitale: 40.100,00

A firma di TRIBUNALE DI LECCE SEZ. CASARANO il 07/02/2013 ai nn 155/2013

Trascritto a Lecce il 20/05/2013 ai nn 15229/1374

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro
[REDACTED] e [REDACTED]

A firma di CORTE D'APPELLO DI LECCE-UNEP il 10/06/2020 ai nn 2195

Trascritto a Lecce il 23/09/2020 ai nn 26710/20695

LA BANCA [REDACTED] HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA
17/18.01.2020, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 81.879,02OLTRE
SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI,
ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI
MANCATO PAGAMENTO.

Pignoramento immobiliare a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED] e
[REDACTED]

A firma di CORTE D'APPELLO DI LECCE-UNEP il 10/06/2020 ai nn 4907

Trascritto a Lecce il 24/12/2021 ai nn 46154/36563

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA
04.11.2021, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 81.879,02 OLTRE
SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI,
ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI
MANCATO PAGAMENTO.

CONFORMITA' IMMOBILE

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



Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa è stata modificata rispetto la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melissano. Pertanto con gli atti disponibili e la verifica dello stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità:

APPARTAMENTO:

- tramezzature interne: eliminazione tramezzo delimitazione dell'ingresso; eliminazione tramezzo nella tinello/Cucina; trasformazione del bagno in angolo cottura e chiusura porta; trasformazione di un ripostiglio in WC; spostamento porta Letto 3.
- modifiche di prospetto: difformità sulla superficie dello scoperto di pertinenza, scale e balcone d'ingresso; apertura finestra nel pranzo sul prospetto principale, apertura finestra alta WC; spostamento infisso esterno Letto 1; difformità sulla superficie del balcone laterale con a scale che consentono l'accesso allo scoperto di pertinenza;

BOX:

Ampliamento abusivo della superficie di circa mq 28,00 mediante la demolizione del muro confinante con l'intercapedine.

Le difformità sono sanabili con rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del combinato disposto dell'art.36 del DPR 380/01 e della Legge Regionale n.14, del 30.07.2009 (Piano Casa, Regione Puglia), previo pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri di costruzione e comunque in misura non inferiore a € 516,00. In particolare la sanatoria dell'ampliamento del box è subordinata ai requisiti temporali di realizzazione dell'abuso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01

- DIRITTI DI SEGRETERIA: € 150,00
- PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA: € 3.000,00
- SANZIONE MINIMA: € 516,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale depositata in atti non corrisponde allo stato di fatto

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione nuova planimetria catastale mediante Doc.Fa.

- PRATICA DOCFA : € 1.400,00
- TRIBUTI CATASTALI: € 100,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI..**Attuali proprietari:**

- [REDACTED], in forza di Atto di compravendita a firma di NOTAIO GIORGIO CASCIONE il 18/05/1995 ai nn. Rep. n.96.723 Racc. n.18.907 Coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N.10 DEL 19.01.1989 intestato a [REDACTED] Amm. della [REDACTED] S.A.S. per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di Costruzione di un complesso residenziale sociale per n. 40 appartamenti da erigersi nell'ex Piano di Zona 167

Pratica presentata il 12/12/1988 al numero di protocollo 8567

07-10-2022

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO
Tecnico incaricato: Geometra Sara Frisullo

3



Rilasciata il 19/01/1989 al numero di protocollo 8567

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce, dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 650,00/mq per l'abitazione e € 450,00/mq per il box.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Melissano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Melissano, professionisti, tecnici ed imprese della zona
- quotazione OMI

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 88.320,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 75.072,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.166,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 69.906,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Il bene è stato acquistato in comunione dei beni con BORTONE DONATELLA

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni, residente in VIA PIETRO BIANCHI 6, 73040 - Melissano (LE)

Identificazione catastale

- foglio 12, particella 1032, (Catasto Fabbricati), subalterno 41, categoria A/3, classe 4, consistenza 6, superficie catastale 115, piano T, rendita 278,89, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CASCIONE DEL 18.05.1995 Repertorio n. 96723 Racc. n. 18907, coerenze e confini nord-ovest, nord-est, sud-est con p.lla 1032, sud-ovest con traversa di Via Pietro Bianchi,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano TERRA, è identificato al numero 6. L'altezza utile interna è di H=2.75.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

L'immobile è ubicato a piano terra con accesso da una traversa di via Pietro Bianchi tramite un scoperto dotato di portone carraio. Dallo stesso si accede sia all'abitazione e sia al box al piano interrato tramite rampa carraia.

Fa parte di un complesso residenziale ricadente in zona periferica a sud-ovest del Comune, costituito da diversi villini a schiera, bifamiliari, che si sviluppano su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Composto da ingresso-soggiorno, pranzo con angolo cottura, corridoio, due bagni, tre camere da letto, due balconi, scoperto laterale e scoperto antistante.

Il box è sottostante l'abitazione ed ha accesso dal scoperto antistante attraverso una rampa carrabile.

Si è constatata la presenza di una caldaia collegata con bombole gas, poste nello scoperto laterale per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) e riscaldamento, di un impianto elettrico. Lo stesso è collegata all'AQP. Si è constatata la presenza della fossa biologica senza la possibilità di ispezione.

I solai sono piani.

Descrizione dettagliata**Strutture***Strutture verticali*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

- condizioni: buone
- tipologia: misti in latero-cemento



Scale, riferito a scoperto antistante

- condizioni: buone
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: esterna
- servoscala:
- materiale: pietra naturale

Scale, riferito a scoperto laterale

- condizioni: buone
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: esterna
- servoscala:
- materiale: ferro

Balconi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Componenti Edilizie*Cancello, riferito a cancello d'ingresso dallo scoperto antistante*

- materiale: legno e ferro
- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: buone
- apertura: manuale

Infissi esterni, riferito a soggiorno, pranzo, letto2, letto3

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: persiane
- materiale: legno con vetrocamera

Infissi esterni, riferito a pranzo, wc, bagno, Letto1

- condizioni: buone
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: persiane
- materiale: legno con vetrocamera

Infissi interni, riferito a tutte le stanze

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno tamburato

Pareti esterne

- materiale: muratura
- condizioni: buone
- rivestimento: pietra naturale/intonaco
- coibentazione:

Pavim. Esterna, riferito a scoperto laterale

- materiale: mattonelle di cemento
- condizioni: undefined

Pavim. Esterna, riferito a balconi

- materiale: piastrelle ceramica
- condizioni: buone

Pavim. Interna, riferito a tutte le stanze

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica



Plafoni

- condizioni:
- materiale: s

Rivestimento, riferito a cucina

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: piastrelle ceramica

Rivestimento, riferito a bagni

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle ceramica

Portone di ingresso

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- materiale: portoncino blindato
- accessori:

Impianti**Citofonico**

- tipologia: audio
- conformità:
- condizioni: buone

Elettrico

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

Fognatura

- ispezionabilità: buona
- conformità:
- recapito: fossa biologica
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: buone

Idrico

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

Termico

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in alluminio
- rete di distribuzione:
- alimentazione: GPL
- tipologia: autonomo
- conformità:

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **CU4 – CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 15 del 30/05/2014.

Norme tecniche ed indici:

EX PIANO DI ZONA 167 - APPROVATO CON D.G.R. N.6321 DEL del 22.10.1979

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **CU4 – CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 15 del 30/05/2014.

Norme tecniche ed indici:

Art. 178 CU4 – Contesto Urbano in via di consolidamento

Nel contesto urbano CU4 sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art.3, comma 1, a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione ed ampliamento.

Art. 179 Nuove costruzioni in CU4

Nel contesto CU4 gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti sono regolati dalle previsioni planovolumetriche e dalle norme attuative dei piani esecutivi del P. di F. costituiti dal "Piano Quadro" e "Piano di zona PEEP" (vedi Tav.4.2 – bilancio della pianificazione vigente) e dalle presenti NTA per tutto quanto non previsto nei predetti piani esecutivi e non in contrasto con essi.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
ABITAZIONE			
- Superficie reale lorda	112.00 mq	1.00	112.00 mq
BALCONI			
- Superficie reale lorda	12.00 mq	0.25	3.00 mq
SCOPERTO ANTISTANTE E LATERALE			
- Superficie reale lorda	98.00 mq	0.10	9.80 mq
Totali			
Superficie reale lorda	222.00 mq		124.80 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 81.120,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 81.120,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 81.120,00



CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

BOX AUTO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a _____, _____, coniugato in regime di comunione dei beni, residente in VIA PIETRO BIANCHI _____, 73040 - Melissano (LE)

Identificazione catastale

- foglio 12, particella 1032, (Catasto Fabbricati), subalterno 40, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, piano S1, rendita 22,31, coerenze e confini CONTROTERRA,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano INTERRATO, è identificato al numero 6. L'altezza utile interna è di 2.30.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989

Il numero di piani complessivi è 1 e 1 interrati.

Il box è sottostante l'abitazione ed ha accesso dallo scoperto antistante attraverso una rampa carrabile.

L'immobile è composto da un unico ambiente di mq 16, si è riscontato un ampliamento abusivo della superficie di circa mq 28,00 mediante la demolizione del muro confinante con l'intercapedine.

Descrizione dettagliata**Strutture**

Solai

- condizioni: buone
- tipologia:

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: sufficienti
- tipologia: basculante
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: undefined

Pareti esterne

- materiale: muratura di blocchi di cls vibrato
- condizioni: buone
- rivestimento: in parte intonacate e in parte rustico
- coibentazione:

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: in parte piastrelle di ceramica in parte battuto di cemento

Impianti



Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità:
- tipologia: con cavi a vista

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **CU4 – CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 15 del 30/05/2014.

Norme tecniche ed indici:

EX PIANO DI ZONA 167 - APPROVATO CON D.G.R. N.6321 DEL del 22.10.1979

Art. 178 CU4 – Contesto Urbano in via di consolidamento

Nel contesto urbano CU4 sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art.3, comma 1, a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione ed ampliamento.

Art. 179 Nuove costruzioni in CU4

Nel contesto CU4 gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti sono regolati dalle previsioni planovolumetriche e dalle norme attuative dei piani esecutivi del P. di F. costituiti dal "Piano Quadro" e "Piano di zona PEEP" (vedi Tav.4.2 – bilancio della pianificazione vigente) e dalle presenti NTA per tutto quanto non previsto nei predetti piani esecutivi e non in contrasto con essi.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
BOX			
- Superficie reale lorda	16.00 mq	1.00	16.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	16.00 mq		16.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 7.200,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 7.200,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 7.200,00

