

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000594/18

Giudice Dr. Sergio Memmo

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Cesare Elia*  
*iscritto all'Albo della provincia [REDACTED]*  
*iscritto all'Albo del Tribunale [REDACTED]*

*con studio in [REDACTED]*  
*telefono: [REDACTED]*  
*cellulare: [REDACTED]*  
*fax: [REDACTED]*  
*email: [REDACTED]*

---

[REDACTED]



**Beni in Surbo (Lecce) Via Dante Alighieri n.1  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Surbo (Lecce) Via Dante Alighieri n.1.  
Composto da: 1) a piano terra: ingresso di mq 7,04 (sup.netta), studio di mq 19,93 (sup.netta), studio 1 di mq 16,35 (sup.netta), bagno di mq 2,13 (sup.netta), bagno 1 di mq 2,85 (sup.netta) e ripostiglio di mq 6,32 (sup.netta).  
2) a piano seminterrato: vano deposito di mq 45,94 (sup.netta) e ripostiglio di mq 2,25 (sup.netta).  
E' posto al piano terra e seminterrato e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 133,5.  
Identificato al catasto fabbricati: partita 1001825 intestata a [redacted] foglio 20 mappale 627 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 129 mq (totale escluse aree scoperte 128 mq), composto da vani 4,5 vani, posto al piano Terra e Interrato, - rendita: 197,54.  
Coerenze: via Dante Alighieri, via Valzani e proprietà [redacted] (come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile, si veda l'allegato n. 3 della presente perizia).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Centrale residenziale e commerciale (normale), a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: municipio (buono), asilo nido (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali. Il principale centro limitrofo è Lecce. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare di Torre Chianca. Le attrazioni storiche presenti sono: monumenti di Lecce  
Collegamenti pubblici (Km): autobus (2), ferrovia (5), superstrada (4).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile, al momento delle operazioni peritali, è adibito ad uso studio professionale.

**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*  
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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] A., contro [redacted], a firma di Notaio [redacted] in data 29/04/2008 ai nn. rep. 3.731, racc. 2.591, registrato a Gallipoli in data 30/04/2008 ai nn. 1103 serie 1T, iscritto a Lecce in data 02/05/2008 ai nn. gen. 18574, part. 3090.  
importo ipoteca: 150.000,00  
importo capitale: 100.000,00

**4.2.2. Pignoramenti:**

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. CESARE F.L.I.A



Pignoramento derivante da mutuo fondiario a favore di [redacted] contro [redacted] a firma [redacted] in data 06/11/2018 ai nn. 6814 trascritto a Lecce in data 16/11/2018 ai nn. 36856/28480

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: il locale attualmente adibito a bagno, connotato nella planimetria di rilievo come "bagno" non può essere adibito a tale funzione secondo le indicazioni del regolamento di igiene, poichè il lato corto di un bagno deve essere della dimensione minima di 90 cm (art.60, "caratteristiche dei locali", come da Regolamento Comunale di Igiene) - mentre, da rilievo è cm 0,79 (si veda la planimetria di rilievo all'allegato n.13).

Il vano dovrà essere pertanto adibito a ripostiglio.

Inoltre attualmente, mancando l'areazione forzata il bagno è carente anche dal punto di vista dell'areazione (art. 65, come da Regolamento di Igiene).

Si riscontrano inoltre, rispetto al progetto approvato del 1982 delle variazioni nella disposizione interna dei vani.

N.B. Non è mai stata richiesta l'agibilità dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art.36 DPR 380/01 e presentazione di SCIA per agibilità

Costo tecnico per accertamento di conformità: € 2.500,00

Diritti di segreteria comune per presentazione accertamento di conformità: € 250,00

Costo di costruzione (per adeguamento e recupero del patrimonio storico esistente): € 3.464,28

Costo per 2 marche da bollo per presentazione e ritiro pratica: € 32,00

diritti di segreteria comune per presentazione SCIA agibilità: € 100,00

Costo tecnico per agibilità: € 1.500,00

Oneri totali: € 7.846,28

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria accatastata risulta difforme allo stato di fatto rilevato (si veda in particolare la posizione della finestra sulla via D. Alighieri del piano seminterrato e nella destinazione d'uso dell'immobile che risulta A3 mentre dovrà essere cambiata in A10 (uso ufficio)

Regolarizzabili mediante Doc.fa

costo tecnico: € 500,00

onere catasto: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

#### 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] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [redacted] in data 29/04/2008 ai nn. 3.730 di rep e 2.590 di racc. Registrato a Gallipoli in data 30/04/2008 ai nn. 1102 serie 1T , trascritto a Lecce in data 02/05/2008 ai nn. gen. 18573 e part. 12446

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. CESARE ELIA





<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Per quanto concerne la valutazione delle strutture si è fatto riferimento a quanto è possibile valutare a vista sulle strutture in elevato.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone. Note: Per quanto concerne la valutazione delle strutture verticali si è fatto riferimento a quanto è possibile valutare a vista sulle strutture in elevato.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Per quanto concerne la valutazione della condizione delle travi si è fatto riferimento a quanto è possibile valutare a vista sulle strutture in elevato.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone. Note: Per quanto concerne la valutazione dei solai si è fatto riferimento a quanto è possibile valutare a vista sulle strutture in elevato.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., servoscala: assente, condizioni: buone. Note: La scala serve per accedere all'immobile posto al piano rialzato rispetto alla strada, come è possibile notare dalla documentazione fotografica, si veda l'allegato n.12 di questa perizia.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta o singola, a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato (in alcuni casi con sopraluce in vetro), condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in tufo, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e bagno 1, materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: pompe di calore, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: split, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è esistente ma attualmente il contatore risulta disattivato.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non verificabile, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



Accessori: Nessuno.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo poichè si ritiene il più idoneo alla situazione contingente. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione sul mercato locale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari: [redacted] (a Giorgilorio), [redacted] (a Surbo). Operatori economici, professionisti e mediatori della località interessata. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate riporta per immobili siti nella stessa zona ( si vede l'allegato n.14 della presente perizia di stima), per la tipologia dell'immobile "abitazioni civili" un valore di mercato tra i 590 e gli 840 €/mq (intesi mq lordi), valore che corrisponde con quelli dati dalle Agenzie immobiliari che sono state interrogate relativamente ad immobili simili a quello in oggetto.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	133,5	€ 97.669,50	€ 97.669,50

### 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:

€ 14.650,42

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.396,28

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:

€ 83.019,07

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:

€ 74.622,79

Relazione lotto 001 creata in data 02/06/2019  
Codice documento: E067-18-000594-001

il perito  
Arch. CESARE ELIA

Giudice Dr. Sergio Memmo  
Perito: Arch. CESARE ELIA

