

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
COMMERCIALE

**Lotto 3**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**Lotto 3**

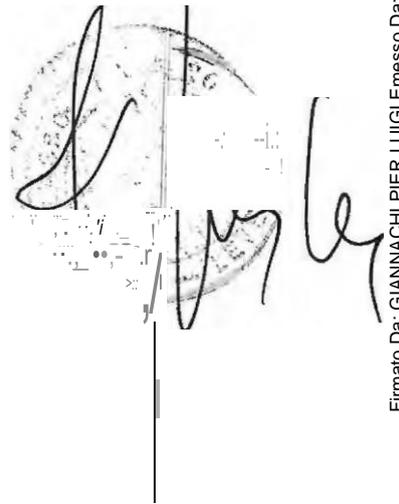
Bene: Quota di piena proprietà 1000/1000 di un Lastricato solare sito in Lecce in Piazzetta De Santis n. 8 p. 2°

Giudice Delegato: Dr. FRANCESCO OTTAVIANO

Curatore: Dr. Pier Luigi Giannacchi

**Elaborato Peritale**

Tecnico Incaricato: Geom. Fabiano Calasso  
iscritto all'albo della Provincia di Lecce al N. 2425  
Studio: via dante Alighieri ,8 - 73045 Leverano ( Lecce)  
Tel.0832 923238-Cell. 333 8370821  
mail [fabiano.cala-so@libero.it](mailto:fabiano.cala-so@libero.it)  
Pec [fabianocalasso@legalmail.it](mailto:fabianocalasso@legalmail.it)



Firmato Da: GIANNACCHI PIER LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 325411

**Bene: Quota di piena proprietà 1000/1000 di un Lastricato solare sito in Lecce in Piazzetta De Santis n. 8 p. 2°  
LOTTO 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un lastricato solare sito in Lecce in Piazzetta De Santis n.8 posto al piano 2°. Il lastricato si sviluppa al piano 2° di un condominio che Ha accesso da Via XXV Luglio ed è di circa mq. 23. Allo stato attuale l'accesso al lastricato avviene solo attraversando il sub 22 di altra proprietà.

Identificato in Catasto Fabbricati

**Foglio 259 p.lla 883 Sub 23 cat. F/5 cons. mq. 23 ,00**

Intestazione catastale:

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: Centrale , contesto urbano a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti e verde pubblico. La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziali con negozi e vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo il bene non risulta occupato ma risulta intercluso utilizzabile allo stato attuale solo del proprietario del sub 22 .

**4. INCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1. Vincoli ed oneri che resteranno giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* :Nessuna

4.1.2. *Convenzioni patrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale* :Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico* :Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso* :

**Il bene allo stato attuale è accessibile solo dal Sub 22 appartenente ad altra Proprietà.**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni*:

4.2.2. *Pignoramenti*:Nessuna

4.2.3. *Altre Trascrizioni*:

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*:

**Si evidenzia che non esiste alcuna servitù di passaggio per accedere al lastricato solare e risulta scaturito dal frazionamento del sub 17 che ha originato il sub 23 per trasferimento di diritti .**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale**

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici urbanistici del Comune di Lecce non risultano autorizzazioni riferite al frazionamento del lastricato solare .

Si evidenzia quanto segue che nel sopralluogo eseguito lo scrivente ha rilevato che il lastricato solare risulta coperto da struttura smontabile precaria in ferro realizzata senza alcun titolo edilizio.

**Pertanto la struttura precaria risulta completamente abusiva.**

I costi preventivati per rendere conforme il complesso il lastricato solare sono i seguenti:

- **Spese Tecniche per Scia di messa in conformità** € **500,00**
- **Costi Demolizione o smontaggio copertura precaria** € **500,00**

**I costi sono comprensivi dello smaltimento del materiale e degli oneri per la Sicurezza.**

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

Il lastricato solare risulta censito al Catasto Fabbricati di Lecce :

Foglio 259 p.lla 883 Sub 23 cat. F/5 cons. mq. 23 ,00

Intestazione catastale :

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Allo stato attuale la tettoia esistente in ferro deve essere smontata per rendere conforme il lastricato solare.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

<i>Spese ordinarie di gestione immobile</i>	<b>€0,00</b>
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora</i>	
<i>Scadute al momento della perizia</i>	<b>€0,00</b>
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	<b>€0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. Attuali proprietari:

Proprietario per 1/1 in regime di Separazione dei beni.

### 6.2. Precedenti Proprietari

## 7 PRATICHE EDILIZIE

### Concessione edilizia in sanatoria n.44081 del 27.10.2000.

Sul lastricato insiste una copertura precaria smontabile in ferro con lamiera non autorizzata allo stato attuale che dovrà essere smontata a spese dell'acquirente.

## 8. Descrizione Lastricato Solare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un Lastricato solare sito in Lecce in Piazzetta De Santis n.8 piano 2°. Il lastricato si sviluppa al piano 2° di un condominio con accesso da Via XXV Luglio ed è di circa mq. 23 con accesso attualmente solo dal Sub 22.

### Destinazione Urbanistica:

Il fabbricato ricade secondo il PRG Zona A I

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastricato solare	Sup. reale lorda	23,00	0,20	4,60
	Sup. redle lorda	23,00		4,60

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

*Strutture verticali* : materiale : e.a. e muratura Condizioni : sufficiente

Travi: materiale : e.a. condizioni : sufficiente

*Solai*: tipologia : latero -<:ementizi h=20+5 condizione : sufficienti

*Scale*: tipologia : a rampe parallele condizioni : sufficienti

*Copertura* tipologia : piana condizioni : sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim .Esterna* tipologia : Pietra di Cursi condizioni : sufficienti

Impianti:

*Elettrico*: tipologia : No

*Fognatura* tipologia : No

*Idrico* tipologia : No

**Accessori** :Nessuno

## 8 .VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**8.1 VALORE DI MERCATO:** Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima , posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente , non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità , con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che ha il lastricato solare. Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche complessive del contesto in cui si trova il lastricato solare e dello stato dei luoghi, nonché dell' utilizzo e soprattutto dell'accesso condizionato per l'utilizzo dello stesso . Accesso che può essere garantito solo attraverso altre proprietà.

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato per mq. di fabbricato nella zona mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili ed adottare un corretto coefficiente mercantile riferito al lastricato solare che risulta essere di circa 0,20 Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui all'interno si dovranno collocare i valori e quindi il prezzo per mq. di lastricato solare.

La scelta dei beni simili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo. Ne consegue che per detenninare il suo valore di mercato si è proceduto con il metodo per stima sintetica del valore di mercato anche con la consultazione delle banche dati e delle quotazioni immobiliari per il Comune di Lecce Nella valutazione lo scrivente terrà conto di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, ( accesso attraverso altra proprietà, utilizzo solo da parte di confinanti ecc.).

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Lecce, Conservatoria dei Registri di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Lecce

### 8.3 Valutazione Corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie	Valore unitario	coeff. Mercantile	complessivo	Valore Quota
Lastricato solare	23,00	1.073,00	0,20	4.935,80	100%
		<b>Valore a corpo</b>		€	<b>4.935,80</b>
		<b>Valore Complessivo intero</b>		€	<b>4.935,80</b>
		<b>Valore complessivo diritto e quota</b>		€	<b>4.935,80</b>

### 8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

- Riduzione valore del 15 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 740,37

-Riduzione per Spese a carico dell'acquirente

- **Spese Tecniche per Scia di messa in conformità**

€ 500,00

- **Costi Demolizione o smontaggio copertura precaria**

€ 500,00

### 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 a carico dell'acquirente

€ 3.195,43

Relazione lotto 003 cruto il 20 Maggio 2024

Il Perito  
Geom. Fabiano Calasso

Si allega:

- A) Documentazione fotografica generale
- B) Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- C) Documentazione Catastale
- D) Relazione ventennale accertamento proprietà e libera disponibilità
- E) Sentenza di Fallimento- Ordinanza-Nomina Curatore- Nomina CTU
- F) Verbali di sopralluogo.