

---

**TRIBUNALE DI LECCE**

**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000171/23**

Giudice **DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Verdiana Bursomanno*

*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3670  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3670  
C.F. BRSVDN89H50E506X - P.Iva 04556320754  
con studio in Lecce - Via Delle Silene n.9  
cellulare: 3890542903  
email: v.bursomanno@mobuengineering.com*

---

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



**Beni in Lecce Via Mazzara del Vallo snc**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Lecce Via Litoranea San Giusto n.34, angolo via Mazzara del Vallo snc.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, sito nel Comune di Lecce, marina di Spiaggia Bella, avente ingresso principale in Via Litoranea San Giusto n.34 ed un secondo accesso, solo pedonale, in Via Mazzara del Vallo snc.

All'immobile, come premesso, si entra da un ingresso carrabile dalla via pubblica, Via Litoranea San Giusto, attraverso lo scoperto esterno, si accede all'unità immobiliare.

Essa ha una superficie residenziale lorda pari a circa 67,40 mq, oltre a circa 21,07 mq di porticato di pertinenza e di 333.82 di scoperto esterno.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite soggiorno/pranzo, che consente l'accesso da un lato ad a un cucinino, e dall'atro ad una camera da letto matrimoniale, ed un servizio igienico, direttamente comunicante con la stessa. Tutti gli ambienti hanno superfici di areazione verso l'esterno.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete di energia elettrica, ma non dispone di allaccio alla rete cittadina di fognatura.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 44 mappale 509 subalterno 1 graffata sub 2, categoria A/4, classe 3, composto da vani 4 vani.

Per il suddetto immobile è stata presentata la domanda di condono, avente Prot. n. 8436 del 28.02.1986 –MOD. MIN.47/85 Progressivo Ministeriale N.0346712310 - Pratica N. 1986/01649.

**Suddetta pratica non risulta ancora definita.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica      L'unità immobiliare è situata nella marina di Lecce di "Spiaggia Bella".

Via Litoranea San Giusto n.34

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato XXXXXXXXXX

**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: **Nessuna**.

**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 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Perrone Aldo in data 26/11/2007 ai nn. 32344/10116, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce – Ufficio provinciale di Lecce – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/12/2007 ai nn. 50786/9950

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 70.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Uff. Giud. in data 16/05/2023 ai nn. 2503, trascritto a Lecce in data 19/06/2023 ai nn. 23001/18598

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 Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate la seguente difformità:

chiusura di porzione di porticato, al fine di ricavare un vano adibito a cucinino, attraverso la realizzazione di muratura di tamponamento, regolarizzabile, mediante rimozione e ripristino dello stato dei luoghi, rispetto all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono, Prot. n. 8436 del 28.02.1986 –MOD. MIN.47/85 Progressivo Ministeriale N.0346712310 - Pratica N. 1986/01649.

**Suddetta pratica non risulta ancora definita.**

Nell'allegato "F" si tramette lettera di riscontro dell'Ufficio Condono del Comune di Lecce, avente protocollo N.0040608/2024 del 29/02/2024, in seguito alla richiesta di definizione pratica di condono da parte della sottoscritta CTU.

Spese Tecniche (stimate): € 1.500,00

Oneri rimozione della tamponatura: € 3.500,00

Oneri totali: € 5.000,00

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 26/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notar Perrone Aldo ai nn. 32343/10115, trascritto a Lecce in data 05/12/2007 ai nn. 50785/33253.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] il terreno in Lecce identificato in catasto al foglio 44 particella 509, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 09/04/1976 in notar Vincenzo Miglietta di Aradeo (LE), trascritto il 14/04/19786 ai nn. 11072/9895, da potere [REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

LEGGE 28.02.1985 n.47 - DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA, non ancora definita, relativa alla realizzazione di una civile abitazione sita nel territorio comunale di Lecce in località "Spiaggia Bella" alla via Provinciale S. Cataldo – Casalabate. Prot. n. 8436 del 28.02.1986 –MOD. MIN.47/85 Progressivo Ministeriale N.0346712310 - Pratica N. 1986/01649.



### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Lecce Via Litoranea San Giusto n.34, angolo via Mazzara del Vallo snc.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, sito nel Comune di Lecce, marina di Spiaggia Bella, avente ingresso principale in Via Litoranea San Giusto n.34 ed un secondo accesso, solo pedonale, in Via Mazzara del Vallo snc.

All'immobile, come premesso, si entra da un ingresso carrabile dalla via pubblica, Via Litoranea San Giusto, attraverso lo scoperto esterno, si accede all'unità immobiliare.

Essa ha una superficie residenziale lorda pari a circa 67,40 mq, oltre a circa 21,07 mq di porticato di pertinenza e di 333.82 di scoperto esterno.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite soggiorno/pranzo, che consente l'accesso da un lato ad un cucinino, e dall'altro ad una camera da letto matrimoniale, ed un servizio igienico, direttamente comunicante con la stessa. Tutti gli ambienti hanno superfici di areazione verso l'esterno.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete di energia elettrica, ma non dispone di allaccio alla rete cittadina di fognatura.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DGR n.1613 del 09/10/2007 l'immobile è identificato nella zona B22 – Residenziali di ristrutturazione degli insediamenti costieri e rurali.

Sono costituite da maglie degli insediamenti costieri prevalentemente incomplete o caratterizzate da aggregati edilizi eterogeni, per le quali il P.R.G. prevede la ristrutturazione per la riqualificazione del tessuto edilizio e delle condizioni igienico abitative.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e risanamento igienico-edilizio con aumento una-tantum non maggiore del 15% della superficie utile SU per la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

Per gli interventi di nuova costruzione o per quelli di ampliamento si applicano gli indici seguenti:

- Indice fabbricabilità fondiaria: IF = 0,80 mc/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura: RC = 0,25 mq/mq;
- Altezza massima Hmax = 7,50 m.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
C	Sup. reale lorda	67,40	1,00	67,40
Porticato	Sup. reale lorda	21,07	0,25	5,26
Giardino	Sup. reale lorda	333,82	0,15	50,07
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>422,29</b>		<b>122,73</b>

## 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 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 zona, ufficio tecnico di Lecce.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento

*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
Residenziale	67,40	€ 700,00	€ 47.180,00
Porticato	5,26	€ 700,00	€ 3.682,00
Giardino	50,07	€ 700,00	€ 35.049,00
	<b>122,73</b>		<b>€ 85.911,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 85.911,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 85.911,00</b>



- Valore complessivo diritto e quota: € 85.911,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	153,15	€ 85.911,00	€ 85.911,00
			€ 85.911,00	€ 85.911,00

**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: € 12.889,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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: € 68.024,35

Relazione lotto 001 creata in data 08/05/2024  
Codice documento: E067-21-000363-001

Il perito

Ing. Verdiana Bursomanno

