



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

### Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

**R.G.E. 57/2018**

**Giudice: dott. Alessandro SILVESTRINI**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 26/06/2018**

*Tecnico incaricato: Chiara Giaccari*  
*CF: GCCCHR88M51E506K*  
*con studio in Lecce (Lecce) Via Michele Saponaro 12 H*  
*telefono: 3356809147*  
*email: chiaragiaccari@gmail.com*  
*email (pec): chiaragiaccari@archiworldpec.it*



**INDICE GENERALE**

<b>Lotto 1: Beni in Via M. Marinosci 21 a Lecce (73100) LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	1
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	1
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	1
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	1
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	2
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	2
<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</b> .....	2
Spese di gestione condominiale .....	2
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	2
Attuali proprietari: .....	2
Proprietari precedenti: .....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	2
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	3
Dettaglio delle fonti .....	3
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	3
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	4
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</b> .....	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	4
<i>Identificazione catastale</i> .....	4
<i>Descrizione sommaria</i> .....	4
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	4
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	7
Strumento urbanistico vigente .....	7
Consistenza .....	7
Valorizzazione .....	8



## Lotto 1: Beni in Via M. Marinosci 21 a Lecce (73100) LE, Italia

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a \_\_\_\_\_ classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via M. Marinosci 21 a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 21 e sviluppa una superficie reale lorda di 285.00 mq

#### Identificazione catastale

foglio 214, particella 62, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, graffato 5,

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:* /
- *Attrazioni paesaggistiche:* /
- *Attrazioni storiche:* /

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

Si riporta la numerazione civica corretta e rilevata di fatto, diversa da quella indicata in catasto.

### STATO DI POSSESSO

Occupato ( \_\_\_\_\_ ) in qualità di proprietario dell'immobile

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione 30/01/2009, a favore ( \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ e derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 28/01/2009 n.19166/9105

Importo ipoteca: 200.000 Euro

Importo capitale: 100.000 Euro

A firma di \_\_\_\_\_ il 30/01/2009 ai nn 3790/640

26-06-2018

Giudice: dott. Alessandro SILVESTRINI  
Tecnico incaricato: Architetto Chiara Giaccari

1



**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento e derivante da  
 Atto di pignoramento immobiliare  
 Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il 24/01/2018 ai nn 2582/2057  
**La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.**

**CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 chiusura, mediante vetrate, di balconcino rialzato adiacente alla cucina e prospiciente lo scoperto retrostante,  
 al fine di realizzare un angolo cottura;  
 costruzione di piccolo ripostiglio sul retro dell'abitazione.  
 Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Demolizione  
 • Demolizione di ripostiglio e rimozione di vetrate con trasporto del materiale a pubblica discarica: €  
 1.500,00

**ALTRE INFORMAZIONI UTILI**

**Spese di gestione condominiale**  
 • Spese medie annue: 451,96 Euro  
 • Spese scadute: 1798,18 Euro

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

**Attuali proprietari:**  
 I119E dal 16/10/1995, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio  
 16/10/1995 ai nn. 33393, registrato a nome di Ufficio registro di Lecce il 03/11/1995 ai nn ai nn.  
 6087, trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il 19/10/1995 ai nn. 31597-25847

**Proprietari precedenti:**  
 • Notario ante ventennio al 16/10/1995 Proprietà per 1/2  
 • , proprietario ante ventennio al 16/10/1995 Proprietà per 1/2  
 • , proprietario ante ventennio al  
 29/11/1989

**PRATICHE EDILIZIE**

• Codice identificativo: 108/86, e successive varianti  
 per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione di un complesso edilizio per civili abitazioni  
 Pratica presentata il 05/08/1985 al numero di protocollo 29014  
 Rilasciata il 19/12/1986 al numero di protocollo  
 Agibilità/Abitabilità del 28/09/1989 al numero di protocollo 5/1/89  
 • Codice identificativo: 1104 L.724/94 intestat( ) per la pratica di Concessione Edilizia in  
 Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) per lavori di realizzazione di un ampliamento in una civile abitazione di mq.



6,44

Pratica presentata il 28/02/1995 al numero di protocollo 10413

Rilasciata il 15/05/1998 al numero di protocollo 1104

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### Dettaglio delle fonti

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

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 171.470,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 145.749,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 1.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 144.249,50



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

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, coniugato in regime di separazione beni

**Identificazione catastale**

- foglio 214, particella 62, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, graffato 5,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 21. L'altezza utile interna è di 2,93 m.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989

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

L'immobile in oggetto è una villetta unifamiliare a schiera disposta su un unico livello, con accesso da Via Marinosci attraverso un cancello che apre su uno scoperto antistante, caratterizzato da pavimentazione in cotto e da aiuole longitudinali.

La zona giorno è composta da un ingresso-soggiorno e una cucina con zona pranzo, provvista dell'unico accesso allo scoperto retrostante, che è lastricato e dotato fioriere.

Un disimpegno, con accesso dall'ingresso-soggiorno, distribuisce la zona notte, che comprende: due camere da letto, di cui la principale dotata di antibagno e bagno privato, più un bagno con accesso dal disimpegno e un ripostiglio.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 113 mq, cui si aggiungono circa 172 mq di aree scoperte.

**Descrizione dettagliata****Strutture***Fondazioni*

- tipologia: plinti
- condizioni: sufficienti
- materiale: c.a.

*Strutture verticali*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

*Travi*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

*Solai*

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

**Componenti Edilizie**

26-06-2018

Giudice: dott. Alessandro SILVESTRINI  
 Tecnico incaricato: Architetto Chiara Giaccari

4



*Cancello*

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

*Infissi esterni*

- condizioni: buone
- tipologia: ante a battente e fissi
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

*Infissi interni*

- tipologia: a battente / scorrevoli
- condizioni: buone
- materiale: legno massello

*Pareti esterne*

- materiale:
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco
- coibentazione:

*Pavim. Esterna*

- materiale: cotto
- condizioni: buone

*Pavim. Interna, riferito a zona giorno e camere da letto*

- condizioni: buone
- materiale: parquet incollato

*Rivestimento, riferito a rivestimento parete di fondo della cucina*

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

*Rivestimento, riferito a bagno principale*

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: marmo

*Rivestimento, riferito a bagno secondario*

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

*Portone di ingresso, riferito a Porta blindata di accesso all'appartamento*

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: ottime
- materiale: legno massello
- accessori:

**Impianti**

*Antenna collettiva*

- tipologia: rettilinea
- condizioni: sufficienti
- conformità:



*Antifurto*

- condizioni: buone
- tipologia: a radars
- combinatore tel.:
- conformità:

*Citofonico*

- tipologia: audio
- conformità:
- condizioni: sufficienti

*Condizionamento, riferito a Cucina - sala da pranzo e camera da letto secondaria*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: autonomo
- conformità:
- diffusori: convettori
- rete di distribuzione:
- alimentazione: elettrico

*Gas*

- tipologia: sottotraccia
- conformità:
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione:
- condizioni: sufficienti

*Elettrico*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 230V - monofase
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura*

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità:
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia: separata
- condizioni: sufficienti

*Idrico*

- conformità:
- alimentazione:
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

*Telefonico*

- condizioni: sufficienti
- centralino:
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

*Termico*

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





## Destinazione urbanistica

### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B12 - Residenziali urbane con edificazione a schiera e in linea**, in forza di delibera n. 93/1983 e n. 12/1989.

Norme tecniche ed indici:

Sono ammessi interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto dei seguenti indici

I.f. = 2,8 mc/mq

R.c. = 0,40 mq/mq

U.f. = 0,90 mq/mq

H max = 14,00 m

n° piani = 3 + p.t.

### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Ingresso - soggiorno</b>			
- Superficie reale lorda	33.80 mq	1.00	33.80 mq
<b>Cucina - sala da pranzo</b>			
- Superficie reale lorda	22.90 mq	1.00	22.90 mq
<b>Disimpegno</b>			
- Superficie reale lorda	2.40 mq	1.00	2.40 mq
<b>Bagno principale</b>			
- Superficie reale lorda	7.07 mq	1.00	7.07 mq
<b>Camera da letto 1</b>			
- Superficie reale lorda	16.02 mq	1.00	16.02 mq
<b>Camera da letto 2</b>			
- Superficie reale lorda	20.30 mq	1.00	20.30 mq
<b>Antibagno</b>			
- Superficie reale lorda	2.70 mq	1.00	2.70 mq
<b>Bagno secondario</b>			
- Superficie reale lorda	5.76 mq	1.00	5.76 mq
<b>Ripostiglio</b>			
- Superficie reale lorda	2.05 mq	1.00	2.05 mq
<b>Scoperto antistante</b>			
- Superficie reale lorda	72.00 mq	0.10	7.20 mq
<b>Scoperto retrostante</b>			
- Superficie reale lorda	91.50 mq	0.10	9.15 mq



<b>Balconcino a livello</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	8.50 mq	0.30	2.55 mq
<b>Totale</b>			
Superficie reale lorda	285.00 mq		131.90 mq

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 171.470,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 171.470,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 171.470,00

