

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**N. PROC. 326/2020 R.G.E.**

=====

contro

=====

GIUDICE: DR. MORONI PAOLO

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. Michele Martina*

*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1861*

*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*

*C.F. MRTMHL66P29E506M- P.Iva 03577280757*

*con studio in Lecce Via G. Arditii 10*

*- cellulare: 3884809310 -*

*PEC: michele.martina@ingpec.eu*

*email: ing.martina@gmail.com*

---

**BENI IMMOBILI IN LECCE (LE)  
IN UN FABBRICATO IN PIAZZA G. MAZZINI 7  
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO  
NCEU COMUNE DI LECCE FOGLIO 228 PARTICELLA 317 SUB 62  
LOTTO 27**

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

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile sito nel comune di LECCE in Piazza Mazzini al piano primo, con accesso principale dal civico 7. L'immobile è distinto al NCEU al comune di LECCE foglio 228, particella 317, sub 62, Categoria A/2, intestato a =====

L'immobile ad uso appartamento è parte di un fabbricato a destinazione abitativa, uffici e commerciale.

Si accede dal vano scala, con ingresso da piazza Mazzini n. 7, con scala condominiale ed ascensore. L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, 1 vano letto con bagno, un vano letto, ripostiglio, bagno, soggiorno - cucina, per una superficie lorda totale di mq 121.

**Identificato in Catasto al comune di Lecce:**

-1 - Foglio 228 - Particella 317 - Subalterno 62 - Categoria A/2 - classe 4 - consistenza 6,0 vani  
- rendita: euro 898,64 - Intestato a: =====

**CONFINI:** L'immobile confina con sub 61 e particella 343.

**A.1. Accessori:** .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA (cfr. allegato doc. fotografica):**

L'unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo è parte di un fabbricato realizzato negli anni sessanta ricadente in un contesto costruito centrale del comune di Lecce.

L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, un vano letto con bagno, un vano letto, ripostiglio, soggiorno, cucina e bagno, per una superficie lorda totale di mq 121. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato che comprende fondazioni, pilastri, travi e solai piani. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, il solaio è intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono in gres, le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianti idrico e fognario, elettrico e termico.

**Caratteristiche zona:** centro del comune di Lecce.

**Caratteristiche zone limitrofe:** aree residenziali, commerciali e terziario.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): tangenziale est Lecce (km).

Servizi offerti dalla zona: poco distante dal fabbricato sono presenti un supermercato e attività commerciali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Attualmente l'immobile è in locazione con contratto di locazione con codice identificativo TUP19T000660000ZH a =====

**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: -

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:

1 - **IPOTECA VOLONTARIA** concessa a garanzia di mutuo con atto per notaio Mancuso Rocco del 10 giugno 2013, Repertorio numero 29735, iscritta il 11 giugno 2013 ai numeri 17696 R.G. e 1629 R.P., a favore di =====, e contro =====, con sede in Lecce, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, per la somma di euro 1.200.000,00 capitale di euro 604.010,03.

### 4.2.2. Pignoramenti:

1) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 22.10.2020 ai nn.30124 R.G. e 23353 R.P. a favore di =====, contro ===== (*in atti*).

## 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima è parte risulta autorizzato con le seguenti pratiche edilizie: C.E. DEL 7.1.1959 – C.E. DEL 9.7.1961 – C.E. DEL 11.9.1961 rilasciate dal comune di Lecce a =====

SCIA n. **638/2014** del 7.11.2014 presentata al Comune di Lecce da =====

SCIA n. **1621/2014** del 5.11.2014 presentata al Comune di Lecce da =====

SC AGIBILITÀ del 9.5.2017 presentata al Comune di Lecce da =====

Dal sopralluogo sono emerse difformità; sono state rilevate delle modifiche interne per diversa distribuzione ed uso dei vani da regolarizzare. Spese di regolarizzazione con pratica edilizia di accertamento di conformità per allineamento e/o ripristino stato dei luoghi a quanto assentito in atti. Valore stimato indicativo tenendo conto di sanzioni, oneri, spese amministrative e spese tecniche: **€. 3.500,00**

### 4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato e dalla verifica della documentazione sono emerse difformità catastali per diversa distribuzione ed uso dei vani. Spese di regolarizzazione per allineamento alla pratica edilizia (valore stimato indicativo): **€. 500,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

===== per la quota di 1000/1000, proprietario dal 16/1/2013 ad oggi, con atto di divisione a firma del Notaio Rocco Mancuso Rep. N. 29182, trascritto in data 1/2/2013 al n. 4152 R.G. e n.3225 R.P. intercorso con =====.

### 6.2 Precedente proprietario

Per la quota di ¼ ===== per successione testamentaria del padre ===== con testamento per Notaio Rocco Mancuso del 13 aprile 2006 Rep. N. 16819, registrato a Lecce in data 19/4/2006 al n. 1021 non trascritto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima è parte risulta autorizzato con le seguenti pratiche edilizie: C.E. DEL 7.1.1959 – C.E. DEL 9.7.1961 – C.E. DEL 11.9.1961 rilasciate dal comune di Lecce =====

SCIA n. **638/2014** del 7.11.2014 presentata al Comune di Lecce da =====

SCIA n. **1621/2014** del 5.11.2014 presentata al Comune di Lecce da =====

SC AGIBILITÀ del 9.5.2017 presentata al Comune di Lecce da =====

<b>Descrizione immobile e accessori di cui al punto A</b>
-----------------------------------------------------------

L'unità immobiliare al piano primo è parte di un fabbricato realizzato negli anni sessanta ricadente in un contesto costruito centrale del comune di Lecce ad uso terziario, commerciale ed abitativo.

L'immobile è composto da ingresso, disimpegno, 1 vano letto con bagno, un vano letto, ripostiglio, bagno, soggiorno - cucina, per una superficie lorda totale di mq 121.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato che comprende fondazioni, pilastri, travi e solai piani. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, il solaio è intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono in gres, le porte interne sono in legno. I bagni sono dotati di rivestimenti, sanitari e arredi. L'immobile è dotato di impianti idrico e fognario, elettrico e illuminazione, e riscaldamento.

Si accede dal vano scala, con ingresso da piazza Mazzini n. 7, con scala condominiale ed ascensore. L'immobile è composto da ingresso, 4 vani letto con bagno, soggiorno, cucina e bagno con antibagno, per una superficie lorda totale di mq 121.

L'immobile si presenta nel suo insieme in buone condizioni di manutenzione. Allo stato dei luoghi visionato non necessitano interventi di manutenzione ordinaria.

#### **Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio piano in opera con c.a..
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: piana.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	materiale: alluminio-
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: gres
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: ceramica.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: - presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia:
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: presente, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: - presente
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: - presente
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: - presente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: - presente

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

METODO SINTETICO COMPARATIVO

### **8.2. Fonti di informazione**

AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LECCE, AGENZIA DELLE ENTRATE OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LECCE. Mercato immobiliare zona centro /Mazzini immobili ad uso abitativo. Dalla ricerca risulta attribuibile al bene stimato un importo di € 2.000,00 al mq circa, tenendo conto del fattore di posizione, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

### **8.3. Valutazioni delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. lorda complessiva</b>	<b>Valore intero a corpo</b>	<b>Valore diritto</b>
<b>A. Appartamento</b>	121 mq	€ 240.000,00	<b>€.240.000,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 240.000,00</b>	<b>€.240.000,00</b>

### **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:  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 36.000,00**  
**Nessuno**  
**Nessuna**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o ripristini dello stato dei luoghi allo stato di progetto e catastale, importo stimato:	<b>€. 4.000,00</b>
Spese relative a lavori di manutenzione ordinaria, riparazioni e verifica ed adeguamento impianti tecnici, importo stimato:	<b>€. 0,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 200.000,00</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Lunedì, 2 maggio 2022

Il Perito  
Ing. Michele Martina