



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 310/2023

Giudice: Dott. Francesco Ottaviano

ELABORATO PERITALE

Del: 10/03/2024

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

Lotto 1: Beni in Via Vincenzo Monti 32 a Leverano (73045) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
ALTRE INFORMAZIONI UTILI	2
Spese di gestione condominiale	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	3
Proprietari precedenti:	3
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	5
<i>Identificazione catastale</i>	5
<i>Descrizione sommaria</i>	5
<i>Descrizione dettagliata</i>	5
<i>Destinazione urbanistica</i>	8
Strumento urbanistico vigente	8
<i>Consistenza</i>	8
<i>Valorizzazione</i>	9



Lotto 1: Beni in Via Vincenzo Monti 32 a Leverano (73045) LE, Italia

Abitazione civile in Leverano.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Vincenzo Monti 32 a Leverano (73045) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Vincenzo Monti 32 a Leverano (73045) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano primo, con accesso da vano scala al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 205.30 mq una superficie reale netta di 169.75 mq

Identificazione catastale

foglio 29, particella 330, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 210 mq, piano T-1, rendita 351,19,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Scarsi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste
- *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

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED]

L'immobile è utilizzato come residenza dai genitori del Sig. [REDACTED], debitore esecutato.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 10/05/2011, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

A firma di Notaio [REDACTED]

Trascritto a Lecce: [REDACTED]

L'ipoteca verrà cancellata a cura della procedura.

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED]

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare [REDACTED]

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile risulta difforme rispetto alla Concessione Edilizia con cui ne è stata autorizzata la costruzione, sia per quanto riguarda la distribuzione planimetrica interna, sia per l'aggiunta di un vano letto con annesso servizio igienico sul retro dell'immobile.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Demolizione del volume abusivo e regolarizzazione tramezzature interne mediante apposita pratica edilizia.

- Demolizione del volume non autorizzato: € 15.000,00
- Pratica edilizia di sanatoria delle tramezzature interne: € 2.500,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le tramezzature interne sono leggermente difformi dallo stato di fatto; in ogni caso, nella planimetria catastale sono riportati anche i vani non autorizzati.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di pratica DOCFA

- DOCFA (inclusi diritti di segreteria e spese tecniche): € 800,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI**Spese di gestione condominiale**

- Spese medie annue: 0,00
- articolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Trattasi di abitazione indipendente (no condominio).

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

Attuali proprietari:**PRATICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: C.E. n. 11 del 1979 intestato a [redacted] per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di sopraelevazione di civile abitazione Rilasciata il 12/01/1979

L'abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leverano non risulta la presenza di ulteriori pratiche edilizie relative all'immobile, nè del Certificato di Agibilità.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade, 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 un criterio di stima sintetico -comparativo, considerando la Banca Dati OMI e il mercato immobiliare di zona per immobili di analoga tipologia e condizione.

Dettaglio delle fonti

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

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero

Valore medio ponderale ridotto del 15%

€ 107.467,25

€ 91.347,16

10-03-2024

Giudice: Dott. Francesco Ottaviano
 Tecnico incaricato: Architetto Chiara Giaccari

3



promossa da: [REDACTED]

Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 18.300,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 73.047,16



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 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- foglio 29, particella 330, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 210 mq, piano T-1, rendita 351,19,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano primo, con accesso da vano scala al piano terra. L'altezza utile interna è di 3,30 m / 3,00 m. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1980-1985

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra.

L'immobile in oggetto è un'abitazione sita al piano primo di un fabbricato dotato di accesso dalla pubblica via mediante vano scala posto al piano terra. L'appartamento, costruito all'inizio degli anni '80, si sviluppa su un unico livello ed è frutto della sopraelevazione di un fabbricato esistente.

Dal vano scala si accede ad un ingresso e, a seguire, a un disimpegno che distribuisce i vari ambienti. La zona giorno, composta da soggiorno/pranzo con camino e da una cucina abitabile, si sviluppa sul fronte principale verso via Monti, su cui si affaccia tramite un balcone piuttosto spazioso.

La zona notte è distribuita sulla parte retrostante ed è composta da due camere da letto con affaccio su un pozzo luce coperto, da una camera matrimoniale e da un bagno. Da una delle camere da letto si accede, tramite un vano di disimpegno/ripostiglio cieco, ad un'ulteriore zona notte sopraelevata di qualche gradino sopra il piano di calpestio dell'appartamento e realizzata in difformità dalla Concessione Edilizia. Questa parte dell'immobile è composta da un grande ambiente con annesso bagno.

L'appartamento necessita di ristrutturazione e, presumibilmente, di una revisione del lastricato solare, in considerazione della presenza di fessurazioni su alcuni solai e di macchie di umidità. Per quanto concerne le finiture, i pavimenti in ceramica sono danneggiati in alcuni punti e la pittura muraria deve essere rivista; le porte interne sono in buone condizioni e i serramenti esterni sono da revisionare.

Descrizione dettagliata**Strutture**

Strutture verticali, riferito a Tutta l'abitazione

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

Travi, riferito a Tutta l'abitazione

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti



promossa da: _____

Solai, riferito a Tutta l'abitazione

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

Copertura, riferito a Tutta l'abitazione

- tipologia: a terrazzo
- condizioni: da ristrutturare
- materiale: c.a.

Scale, riferito a Vano scala di accesso dal piano terra al piano primo.

- condizioni: scarse
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: interna
- servoscala: assente
- materiale: c.a.

Balconi, riferito a Balcone sul prospetto principale

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Componenti Edilizie*Infissi esterni, riferito a Infissi esterni dell'abitazione*

- condizioni: da ristrutturare
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

Infissi interni, riferito a Porte interne dell'abitazione

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno tamburato

Pareti esterne, riferito a Muri perimetrali

- materiale: muratura di mattoni pieni
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: -

Pavim. Esterna, riferito a Pavimentazione vano scala

- materiale: mattonelle di granigliato
- condizioni: scarse

Pavim. Interna, riferito a Pavimentazione nell'abitazione, compresi balcone e pozzo luce

- condizioni: scarse
- materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento, riferito a Parete cucina

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

Rivestimento, riferito a Pareti bagni

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: bagno
- materiale: ceramica

Portone di ingresso, riferito a Portoncino di accesso dall'esterno al vano scala (piano terra)

- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: alluminio e vetro

- accessori: -

10-03-2024



promossa da: [REDACTED]

Portone di ingresso, riferito a Porta di accesso all'abitazione dal vano scala (piano primo)

- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno tamburato
- accessori: -

Scale, riferito a Vano scala

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: scarse
- rivestimento: -

Impianti

Citofonico

- tipologia: audio
- condizioni: sufficienti

Condizionamento, riferito a Zona giorno e camere da letto

- condizioni: buone
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare
- diffusori: convettori
- alimentazione: elettrico

Gas, riferito a Cucina

- tipologia: sottotraccia
- conformità: da collaudare
- alimentazione: metano
- condizioni: da ristrutturare

Elettrico, riferito a Tutta l'abitazione

- condizioni: sufficienti
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a Bagni e cucina

- ispezionabilità: scarsa
- conformità: da collaudare
- recapito: pozzo nero
- condizioni: da ristrutturare

Idrico, riferito a Tutta l'abitazione

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Termico, riferito a Tutta l'abitazione

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



Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B2 - Residenziale di completamento prevalentemente satura**, in forza di delibera G.R. n. 1982 del 20.12.2006.

Norme tecniche ed indici:

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: nuova costruzione, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di consolidamento, restauro e risanamento conservativo, risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia.

Si applicano gli indici e i parametri urbanistici delle zone B2, maglie tipo B, del Piano Particolareggiato delle zone B, approvato dall'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, che il P.R.G. conferma.

Rapporto di Copertura = 0,60 mq/mq

Parcheggi = 1mq /10 mc di costruzione

Per interventi di sopraelevazione: I.F.F. = 5,50 mc/mq max; H max = 8,50 m; n. piani max = 2; H/L = 1,5; allineato agli edifici preesistenti.

Per interventi di costruzione di singoli edifici: I.F.F. = 5,00 mc/mq max; H max = 11,50 m; n. piani max = 3; H/L = 1,5; distacco min. = 5,00 m.

Per interventi di sostituzione di singoli edifici: I.F.F. = 5,50 mc/mq oppure il volume preesistente; H max = 8,50 m; n. piani max = 2; H/L = 1,5; allineato agli edifici preesistenti.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Vano scala			
- Superficie reale lorda	26.60 mq	1.00	26.60 mq
- Superficie reale netta	22.00 mq	1.00	22.00 mq
Ingresso / disimpegno			
- Superficie reale lorda	17.40 mq	1.00	17.40 mq
- Superficie reale netta	14.40 mq	1.00	14.40 mq
Soggiorno			
- Superficie reale lorda	30.00 mq	1.00	30.00 mq
- Superficie reale netta	25.30 mq	1.00	25.30 mq
Cucina			
- Superficie reale lorda	16.70 mq	1.00	16.70 mq
- Superficie reale netta	13.00 mq	1.00	13.00 mq
Letto 01			
- Superficie reale lorda	10.15 mq	1.00	10.15 mq
- Superficie reale netta	9.00 mq	1.00	9.00 mq
Letto 02			
- Superficie reale lorda	14.30 mq	1.00	14.30 mq
- Superficie reale netta	11.90 mq	1.00	11.90 mq
Bagno 01			



promossa da: [REDACTED]

- Superficie reale lorda	6.20 mq	1.00	6.20 mq
- Superficie reale netta	5.15 mq	1.00	5.15 mq
Letto 03			
- Superficie reale lorda	22.60 mq	1.00	22.60 mq
- Superficie reale netta	19.60 mq	1.00	19.60 mq
Vano pluriuso			
- Superficie reale lorda	14.20 mq	1.00	14.20 mq
- Superficie reale netta	12.10 mq	1.00	12.10 mq
Letto 04			
- Superficie reale lorda	27.70 mq	1.00	27.70 mq
- Superficie reale netta	22.80 mq	1.00	22.80 mq
Bagno 02			
- Superficie reale lorda	5.30 mq	1.00	5.30 mq
- Superficie reale netta	4.20 mq	1.00	4.20 mq
Balcone			
- Superficie reale lorda	9.45 mq	0.30	2.83 mq
- Superficie reale netta	7.50 mq	0.30	2.25 mq
Pozzo luce			
- Superficie reale lorda	4.70 mq	0.30	1.41 mq
- Superficie reale netta	2.80 mq	0.30	0.84 mq
Totali			
Superficie reale lorda	205.30 mq		357.94 mq
Superficie reale netta	169.75 mq		357.94 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 107.467,25
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 107.467,25
Valore complessivo quote e diritto:	€ 107.467,25

