
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
I.N.P.S.
contro



N. Gen. Rep. 000062/25

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefano Bidetti
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 848
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 225
C.F. BDTSFN66T281059W

con studio in Sannicola (Lecce) Via Grassi 145

cellulare: 337/358409

email: stefano.bidetti@tiscalit

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Trepuzzi (Lecce) alla Via John Fitzgerald Kennedy, 146/A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Trepuzzi (Lecce) alla Via John Fitzgerald Kennedy, 146/A.

Villetta monofamiliare della superficie lorda di circa mq 164,00 con accesso da traversa confluyente in Via J.F.Kennedy, composta da ingresso-soggiorno, zona cottura, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni e vano scala di collegamento con il lastricato solare di circa mq140,00. A servizio dell'abitazione anche pertinenza scoperta al piano terra di circa mq144,00.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 582 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 174 mq totali, composto da 7 vani, posto al piano T, -rendita: €524,20.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: negozio al dettaglio, supermercato, parco giochi, scuola materna, scuola media inferiore, centro sportivo.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Lecce, le attrazioni storiche presenti sono: Lecce.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla [redacted] in qualità di comproprietaria del bene.

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:

Atto di Asservimento a favore del mappale ex 582-595 foglio 30 nel Comune di Trepuzzi (LE) a firma Notar [redacted] data 08/01/2003 ai nn. rep.2721 trascritto a Lecce in data 28/01/2003 ai nn. part.3516 - gen.4204. Atto Unilaterale d'Obbligo a favore del [redacted]

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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 mutuo a favore di [redacted], contro [redacted], a firma Notar [redacted] in data 12/06/2009 ai nn. rep.32998 iscritta a Lecce in data 17/06/2009 ai nn. part.3584 - gen.25474

importo ipoteca: [redacted]

importo capitale: [redacted]

Ipoteca della durata di anni 25, gravante sul fabbricato ubicato in Trepuzzi (LE) alla Via J. F. Kennedy, identificato nel NCEU al Foglio30 P.IIa582 Sub.1.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]. Atto giudiziario del 15.02.2025 rep.693/2025 trascritto il 12.03.2025 R.G.8695 R.P.7126 riguardante fabbricato in Trepuzzi (LE) alla Via J.F.Kennedy identificato nel NCEU al Foglio 30 P.IIa 582 Sub.1. Pignoramento eseguito per il credito di €214.002,83 oltre spese legali e interessi.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non essendo stato realizzato il vano garage così come previsto nel Permesso di Costruire n.59 del 17.01.2003 vi è un avanzo di volumetria e superficie coperta.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale agli atti non è riportato il lastricato solare con il relativo vano scala di accesso.

Come riportato nell'atto di provenienza del 2002, si devono frazionare circa 142 mq da destinare a sede stradale, già esistente. Come si evince dall'estratto di mappa catastale, l'attuale P.IIa 582 comprende ancora la sede stradale e pertanto si necessita di apposito frazionamento. Difformità regolarizzabile con Aggiornamento catastale tramite DocFa.

Frazionamento tramite Tipo Mappale.

Docfa per aggiornamento catastale: € 700,00

Tipo Mappale per frazionamento: € 800,00

Oneri totali: € 1.500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I signori [redacted] coniugati [redacted], acquistano terreno edificabile dalla [redacted] proprietari in forza di atto di compravendita a firma Notar [redacted] data 26/10/2002 ai nn. rep.141568 - racc.20881 trascritto a Lecce in data 23/11/2002 ai nn. part.34142 - gen.42228.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.59 del 17.01.2003 (P.E. n.59/2002) Progetto per la realizzazione di una civile abitazione al-piano terra. Pratica intestata a [redacted] presentata in data 10/07/1971 e rilasciata in data 17/01/2003 - n. prot. 17848/2002. L'igibilità è stata rilasciata in data 12/10/2007.

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Trepuzzi (Lecce) alla Via John Fitzgerald Kennedy, 146/A.



Villetta monofamiliare della superficie lorda di circa mq 164,00 con accesso da traversa confluyente in Via J.F.Kennedy, composta da ingresso-soggiorno, zona cottura, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni e vano scala di collegamento con il lastricato solare di circa mq140,00. A servizio dell'abitazione anche pertinenza scoperta al piano terra di circa mq144,00. Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 582 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 174 mq totali, composto da 7 vani, posto al piano T, - rendita: €524,20.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.U.G. vigente l'immobile è identificato nella zona B di completamento.

Norme tecniche ed indici: I.F.F. = 2,00 mc/mq

Rapporto di copertura = 60,61%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	164,00	1,00	164,00
Lastricato solare	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Pertinenza scoperta p.t.	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
	Sup. reale lorda	448,00		448,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: fossa biologica.

Note: Il tratto di strada non è servito da fognatura.

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori.

Citofonico:

tipologia: audio.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche similari a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Arch. Stefano Bidetti



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Trepuzzi, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi**A. villa singola**

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
Abitazione	164,00	€ 800,00	€ 131.200,00
Lastricato solare	140,00	€ 120,00	€ 16.800,00
Pertinenza scoperta p.t.	144,00	€ 180,00	€ 25.920,00
	448,00		€ 173.920,00

- Valore corpo:	€ 173.920,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 173.920,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 173.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	0	€ 173.920,00	€ 173.920,00

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:

€ 26.088,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 147.832,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 146.332,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/05/2025
Codice documento: E067-25-000062-001

il perito
Arch. Stefano Bidetti

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Arch. Stefano Bidetti

