

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 0122/25

Giudice: Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE



MONTERONI di LECCE
Coord. GPS: 40.31820, 18.09798

Tecnico Incaricato: Ing. Evaldo DURANTE



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°1162
Iscritto presso il Tribunale di Lecce all'Albo CTU al n.81, all'Albo Periti al n.14.
C.F: DRNVLD58A10L383Z

con studio in Trepuzzi (Le) via Campi, 1
cellulare: 3382607886

Giudice: Dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Evaldo Durante



4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 26380/4596 del 25/06/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20/06/2008 numero di repertorio 106114/19910 notaio Dell'Anna Paolo sede Copertino (LE) a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

capitale € [REDACTED] totale € [REDACTED] durata 30 anni

grava su Monteroni di Lecce foglio 7 particella 1259 sub. 10 particella 1259 sub. 8

N.B. a margine risulta :

- Ipoteca volontaria nn. 28872/5049 del 11/07/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/06/2008 notaio Dell'Anna Paolo sede Copertino (LE) numero di repertorio 106114/19910 iscrizione nn. 28872/5049 del 11/07/2008. ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20/06/2008 numero di repertorio 106114/19910 notaio Dell'Anna Paolo sede Copertino (LE) a favore di [REDACTED] contr [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] totale € [REDACTED] durata 30 anni Grava su Monteroni di Lecce foglio 7 particella 1259 sub. 10 In rettifica alla formalità del 25/06/2008 nn. 26380/4596 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo Il quadro "D" riporta: "Si rettificano i dati identificati catastali dell'immobile concesso ad ipoteca che nella nuova dicitura dovrà essere solo quello riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Monteroni di Lecce al foglio 7 p.lla 1259 sub 10 ctg. A/3 cl. 3 cons. 6,5 vani sup, cat. mq. 133 rc euro 258,49 e non come erroneamente riportato con l'aggiunta della p.lla 1259 sub 8 ctg. C/2 cl. 3 cons. mq. 9 sup. cat. mq. 10 rc euro 18,59. Resta invariato il resto."

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione nn. 19500/16074 del 29/05/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/04/2025 numero di repertorio 2264 emesso da uff. giud. c. d'appello di Lecce sede Lecce

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su Monteroni di Lecce foglio 7 particella 1259 sub. 10 particella 1259 sub. 8

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

notificato il 17/04/2025 dall'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Lecce, Codice Fiscale n.

93123580727, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], sul diritto di piena proprietà dei suddetti Immobili in

Monteroni di Lecce foglio 7 particella 1259 sub. 10 particella 1259 sub. 8

a carico: [REDACTED] suddetto.

4.3. *Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:*4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Variata apertura Ingresso da Vano scala, con accesso in disimpegno notte anziché tinello.

Regolarizzabile mediante presentazione SCIA in sanatoria, modifiche interne. costo € **2.200,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Soppressione deposito con accorpamento abitazione. Regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale e destinazione ambienti.

costo € **1.000,00**

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 comunicazione: € **0,00**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

- [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Monteroni di Lecce (Foglio 7, Particella 1259, Subalterni 10 e 8) è pervenuta per atto di compravendita del 20/06/2008, numero di repertorio 106113/19909, Notaio **Dell'Anna Paolo**, con sede in Copertino (LE), trascritto il 23/06/2008 ai nn. 26035/17305, da parte di [REDACTED];

6.2. Precedenti proprietari:

- * A [REDACTED] è pervenuta la quota di 1/2 ciascuno:

Per quanto riguarda la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà, essa è pervenuta per successione in seguito al decesso [REDACTED]. La successione è stata registrata il 30/06/2004 con numero di repertorio 84/19 presso l'Ufficio del Registro ed è stata trascritta il 13/10/2005 ai nn. 39830/27667, ed è devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 08/05/2025 ai nn. 16571/13655 l'accettazione tacita dell'eredità in favore degli eredi, [REDACTED], proveniente dall'atto del Notaio Dell'Anna Paolo, con sede a Copertino (LE), del 20/06/2008.

Per quanto riguarda la quota pari a 1/6 ciascuno, essa è pervenuta per successione in seguito al decesso di [REDACTED]. La successione è stata trascritta il 07/05/1991 ai nn. 17555/14735, ed è devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 08/05/2025 ai nn. 16570/13654 l'accettazione tacita dell'eredità in favore degli eredi, [REDACTED] proveniente dall'atto del Notaio Dell'Anna Paolo, con sede a Copertino (LE), del 20/06/2008..

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra- La costruzione è iniziata sul finire degli anni cinquanta approvato con Licenza Edilizia del 21.09.1958 e del 12.05.1964, successivamente ampliato con Concessione Edilizia n. 160 del 12/08/1994 e D.I.A. del 06.07.2007 per lavori di piccole opere interne. Accertamento di Conformità, art. 36 del D.P.R. 380/2001 n. 2 del 03/02/2020. (cfr. allegato 6 ; 6.1)

Per lo stabile risulta in atti permesso di abitabilità rilasciato in data 19.02.2001.



Appartamento a P.Terra° + Deposito

L'immobile oggetto di stima è un'Abitazione di tipo economico situata a pian terreno, sita in Monteroni di Lecce, con ingresso da via Monte San Gabriele N. 25, stesso numero civico è riportato anche all'appartamento posto a piano primo originariamente facente parte dell'intero corpo di fabbrica.

L'immobile costruito su un lotto di 220 mq, è caratterizzato da uno stretto ingresso/corridoio, da cui si accede alle due stanze da letto, proseguendo si apre nella zona giorno, composta dall'ambiente principale soggiorno molto ampio ricavato con allargamento delle aperture delle originarie stanze con destinazione d'uso ,Camera Disimpegno e Ripostiglio. Attraverso il Soggiorno si accede in cucina, dove, sul retro è stato ricavato un wc e un ripostiglio, separati da divisorio interno murato per un'altezza di circa 2 metri da terra, progettato per favorire lo scambio di luce e aria tra le due zone.

Dal soggiorno si accede a un disimpegno che conduce al bagno. Un secondo disimpegno, realizzato in difformità edilizia, consente l'accesso alla terza camera da letto.

La parete della cucina e del soggiorno rivolta verso il cortile è interamente costituita da ampie superfici vetrate, che consentono l'accesso diretto al cortile esterno parzialmente coperto. All'interno del cortile è stato realizzato un vano tecnico con terrazza praticabile, non riportato nella Concessione Edilizia n. 160/94 (cfr. allegati 6, 7 e 8),

Il pavimento dell'intero appartamento è composto di piastrelle in gres porcellanato ed è in buono stato di conservazione.

La superficie utile dell'abitazione è di mq. 120 oltre il cortile di mq. 20,0 Complessivamente l'appartamento ha una superficie catastale di mq. 140.

L'altezza interna dell'abitazione per gli ambienti principali è di 3,80 m.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita, individuata come "Unico Lotto" non è comodamente divisibile, deve essere assegnata per intero senza alcuna divisione e/o frazionamento, a meno di determinare una inutile ed evidente diminuzione di valore e perdita di utilità delle ipotetiche porzioni.

Gli impianti idrico-sanitario, termico, elettrico e di climatizzazione sono in discrete condizioni generali.

Corpi radianti in ghisa con caldaia autonoma a gas con ultimo collaudo eseguito in data 22/03/2025. . (cfr. allegato 10)

Strutture verticali:

Materiale (struttura): Muratura portante in buone condizioni.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati.

Condizioni: abitazione si presenta in buone condizioni ad esclusione della parete sud della stanza denominata **Letto 3**. Su questa parete sono state notate tracce d'umidità dovute ad infiltrazione provenienti dalla copertura del vano tecnico terrazzato. Tutti gli impianti sono da verificare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone; protetti da persiana in alluminio.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in gres porcellanato; condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia): materiale: intonaco tradizionale, *condizioni:* buone; ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale l'immobile è identificato nella zona B1 – "**Zone di completamento di tipo B1**" Disciplinate dall'Art. 2.18 delle N.T.A.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Metodo del confronto di mercato, con riferimento ai valori OMI (zona B2) e transazioni comparabili.

8.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune MONTERONI di Lecce, Conservatoria dei Reg. Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di MONTERONI di Lecce, AGENZIA DELLE ENTRATE valori OMI per zona B2, Agenzie immobili. ed osservatori del mercato immobiliare zona, immobili ad uso abitativo e ricettivo. Dalla ricerca risulta attribuibile al bene stimato un importo di € **800,00** al mq circa tenendo conto del fattore di posizione, delle caratteristiche del fabbricato, dell'appartamento, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. equivalente (mq)	€/mq	Totale €
Abitazione	140 ,00	1	140,00	800,00	112.000,00
TOTALE					112.000,00

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.

€ 16.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:.....

€ 3.200,00

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 a CORPO

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:

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 : *(in cifra Novantaduemilaeuro)*

€ 92.000,00

il perito
Ing. Evaldo DURANTE




Relazione lotto 001 creata in data 01/09/2025

