

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione immobiliare**

contro

Sede legale: LECCE  
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. **254/2023**

Giudice Dott.ssa. **Maria Gabriella PERRONE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:* [REDACTED]  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al* [REDACTED]

*con studio in* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Beni in Lecce – Ufficio al Primo Piano – Via Ada Cudazzo civ.6  
Lotto 1**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Ufficio in Comune di Lecce - via Ada Cudazzo civ.6.

L'Immobile è composto da un Ufficio al primo piano con accesso mediante scale o ascensore.

Entrando nell'immobile si incontra una prima sala, con ampio balcone che affaccia su via Ada Cudazzo, quindi un secondo vano con accesso diretto al primo e quindi un disimpegno di accesso ad altri tre locali e due bagni. Ciascuno dei due locali detti è anch'esso corredato di balcone.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **147,40<sup>1</sup>**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a: [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 249, mappale 1110, sub.105, categoria A/10, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 112 m<sup>2</sup>, posto al piano 1 - rendita: Euro 2.315,02.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2020 Pratica n. LE0006461 in atti dal 17/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1805.1/2020).

Annotazione: Notifica effettuata con protocollo n. LE0504223 del 28/11/2012

Il lotto Confina: a Nord con sub.115 e a Ovest con subb.56 (BCNC) e 115.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Servizi offerti dalla zona: Ospedale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: nessuno; attrazioni paesaggistiche: nessuna.  
Collegamenti pubblici presenti nella zona: linee di autobus.

**3. STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato** [REDACTED]**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 unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del Comune di Lecce, sulle particelle 1028 e 1030 del foglio 249, del 20.06.2007 ai numeri 19043/9784 redatto dal notaio dott. Rocco Mancuso

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:

Ipoteca Giudiziale [REDACTED]

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Ipoteca della Riscossione a favore di [REDACTED]

4.2.2.

*Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED]

4.2.3.

*Altri oneri: Nessuno*

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

4.3.1.

*Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: **Nessuna**

4.3.2.

*Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: **Nessuna**

**1 4.4. Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 1.108,00
Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 168,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 13.465,57

**6. NOTE SUI CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. SULLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

**6.1 Note sulla certificazione:**

I certificati della conservatoria dei RR.II. presentati dal creditore procedente riportano come atti di provenienza della proprietà dell'immobile un atto notarile di compravendita a favore di [REDACTED]

**6.2 Attuale proprietario**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 398/07** per realizzare un complesso edilizio da destinare a civili abitazioni ed uffici all'interno della UMI A – Lotto 1 del piano di lottizzazione del comparto n.36, in via San Cesario, intestata a [REDACTED] -

Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 24/07/2007 prot. n. 54424, rilasciata a [REDACTED] in data 25/06/2007 al n.398 - **Agibilità non rilasciata.**

**P.E. n. 162/11** variante non sostanziale al permesso di costruire 398/07, in via San Cesario - Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 25/01/2011 prot. n. 10723, rilasciata a [REDACTED] in data 14/03/2011 al n.162 - **Agibilità rilasciata in data 07.04.2017.**

Descrizione **Ufficio** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Ufficio in Comune di Lecce - via Ada Cudazzo civ.6. L'Immobile è composto da un Ufficio al primo piano con accesso mediante scale o ascensore.

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Perito [REDACTED]

Entrando nell'immobile si incontra una prima sala, con ampio balcone che affaccia su via Ada Cudazzo, quindi un secondo vano con accesso diretto al primo e quindi un disimpegno di accesso ad altri tre locali e due bagni. Ciascuno dei due locali detti è anch'esso corredato di balcone.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> **147,40<sup>2</sup>**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a: [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 249, mappale 1110, sub.105, categoria A/10, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 112 m<sup>2</sup>, posto al piano 1 - rendita: Euro 2.315,02.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2020 Pratica n. LE0006461 in atti dal 17/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1805.1/2020).

Annotazione: Notifica effettuata con protocollo n. LE0504223 del 28/11/2012

Il lotto Confina: a Nord con sub.115 e a Ovest con subb.56 (BCNC) e 115.

L'edificio è stato costruito dopo il 2007.

Costituito da n.3piani fuori terra e n.1 interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata con il civico 6.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lecce è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.3919 del 01.08.1989 e n.6649 del 22.11.1989, individua l'immobile oggetto di pignoramento in zona "C1 – Residenziali di espansione ", regolamentata dall'art.68 delle N.T.A.:

Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato PP, o PEEP o, nel caso sia previsto dal PRG, mediante Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) secondo i comparti perimetrati nelle tavole del PRG.

... It=1,5 mc/mq

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria If=3mc/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf=1 mq/mq;
- Altezza Massima Hmax=17,50 m;
- Rapporto di copertura Rc=0,40 mc/mq;
- Numero dei piani NP+5 piani fuori terra;
- Area a verde condominiale aperte al pubblico 1mq ogni 4mq di Su

I predetti indici si applicano alle superfici fondiarie del comparto omogeneo individuato nelle tavole del PRG.

Nel caso di attuazione mediante PEEP, lo strumento attuativo potrà prevedere edifici con Hmax=24,00 e con NP=6 piani + pt.

Gli interventi ricadenti in piani di lottizzazione convenzionata si attuano nei limiti previsti nelle relative convenzioni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>A. Ufficio</b>				
Attesa.	Sup. reale netta	24,50	1,00	24,50
Archivio	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Disimpegno	Sup. reale netta	7,70	1,00	7,70
Ufficio	Sup. reale netta	14,10	1,00	14,10
Ufficio	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
Bagno	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Ufficio	Sup. reale netta	15,60	1,00	15,60
Bagno	Sup. reale netta	6,70	1,00	6,70
Balcone Attesa	Sup. reale netta	19,50	1,00	19,50
Balcone	Sup. reale netta	5,80	1,00	5,80
Balcone	Sup. reale netta	6,90	1,00	6,90
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>124,60</b>		<b>124,60</b>
Ufficio	Sup. reale lorda	111,00	1,00	111,00

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Balconi	Sup. reale lorda	36,40	0,30	10,92
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>147,40</b>		<b>121,92</b>

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri in c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa multipla, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente e vasistas, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav o poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente ad anta singola, materiale: laminato (blindato), condizioni: ottime.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, tubi in PVC, recapito: rete cittadina, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: rete cittadina, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: video, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le tipologie a Uffici suggerisce un range di valori variabili tra 860,00 e 1.150,00 Euro al metro quadrato commerciale.

Pertanto è corretto stimare l'immobile prendendo in considerazione il valore massimo che con un abbattimento di circa il 10% per la sua vetusta diventa pari a circa 1.000,00 Euro al metro quadro commerciale

**8.2. Fonti di informazione**

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Perito: [REDACTED]

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, operatori del mercato immobiliare locale.

### 8.3. Valutazione corpo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

#### A. Ufficio

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ufficio	111,00	€ 1.000,00	€ 111.000,00
Balconi	10,92	€ 1.000,00	€ 10.920,00
	<b>121,92</b>	€ 1.000,00	€ <b>121.920,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Ufficio	147,40	€ 121 920,00	€ 121 920,00

### 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:

€ 18 288,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Nessuna

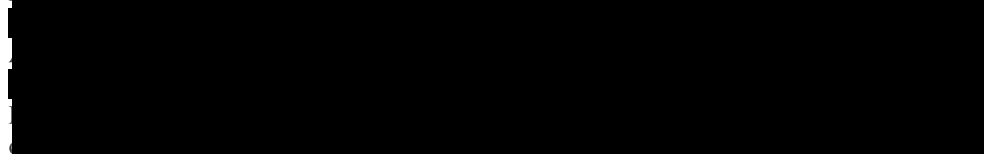
### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 103 632,00



Immobile a composizione abitazione con annesso garage e



Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00

Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00

Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00

Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00

Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00

Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00

Il prezzo base d'asta è di € 103.632,00



Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Perito

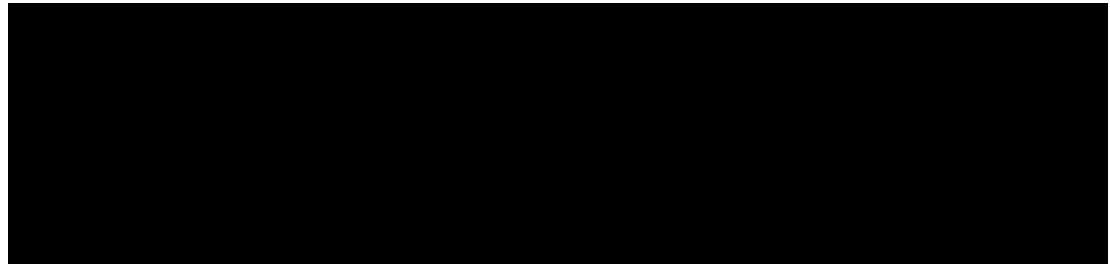
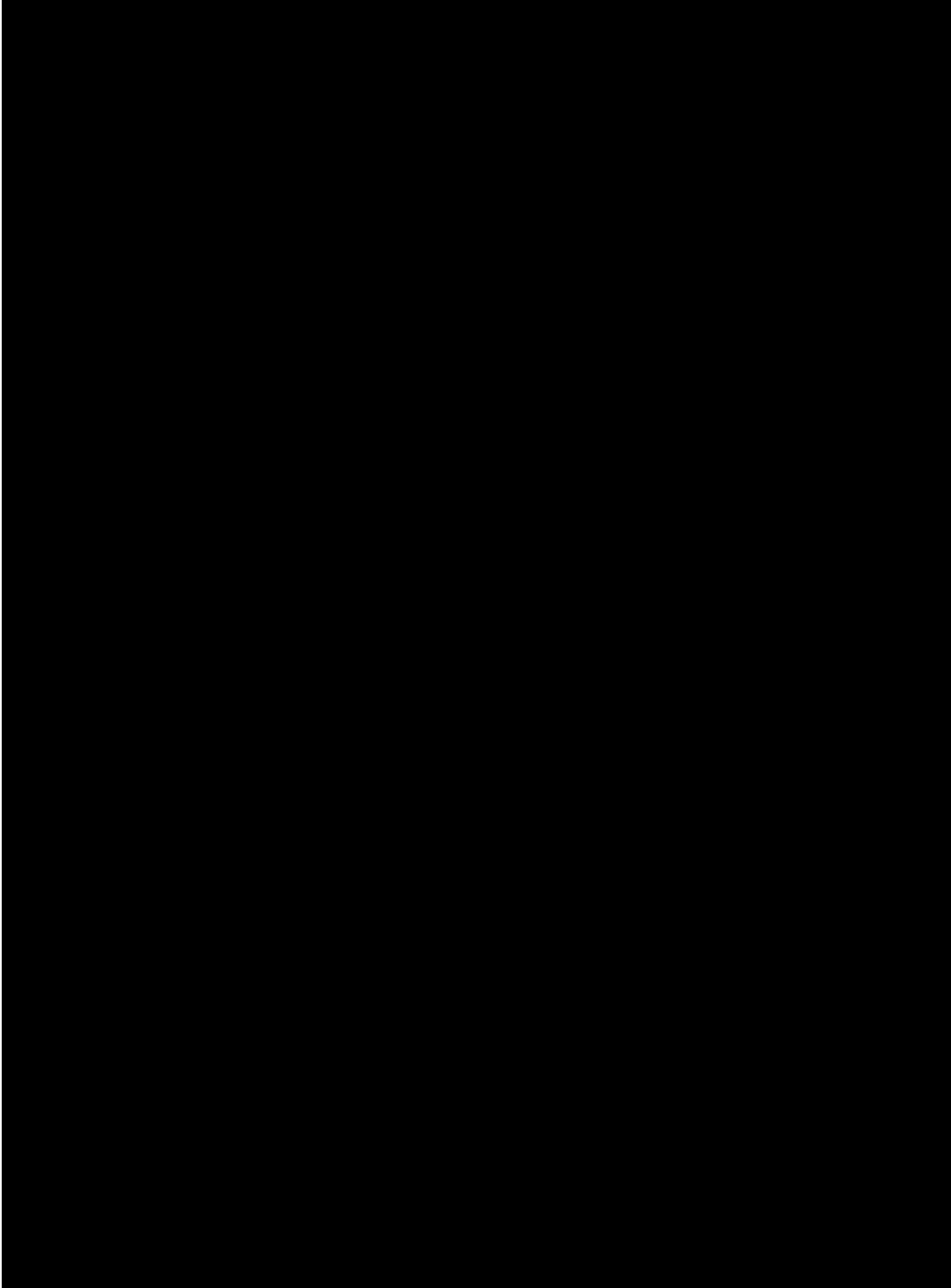




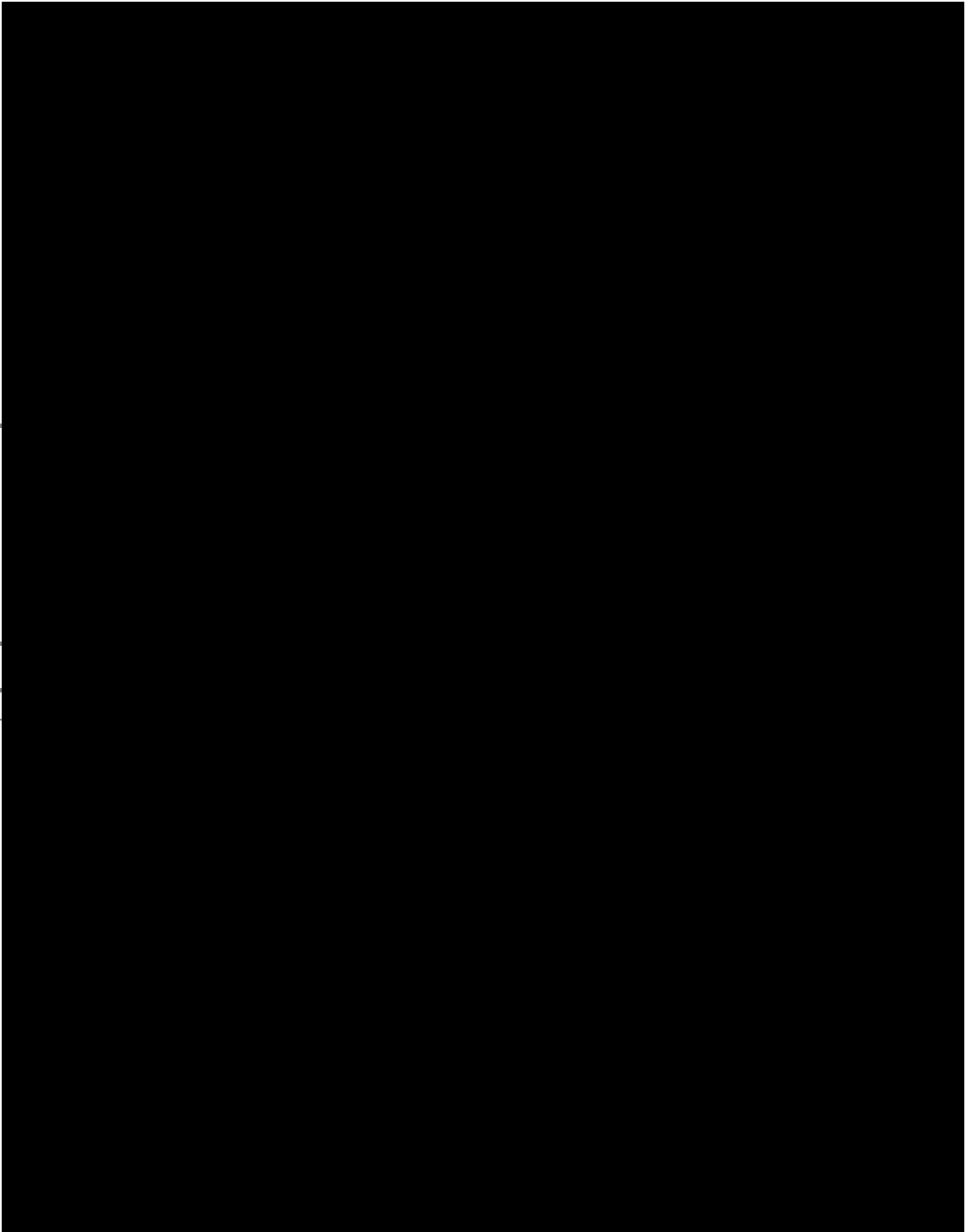




Perito: [redacted]



Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Perito: [REDACTED]



martedì, 12 novembre 2024

Il perito

---

Giudice Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE  
Perito