
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 0129/2025 RGE - LOTTO UNICO
(Civile abitazione con box)

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750

Beni in Casarano (Le) via Corte Cremona 23 LOTTO UNICO – Civile abitazione con box							
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:							
A.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente a civile abitazione posta in un fabbricato condominiale posto ad angolo tra due vie; l'immobile risulta composto da due livelli collegati da scala interna con ampia terrazza al piano ed è completato da un box sito al piano interrato dello stabile.						
	<p><u>L'immobile risulta così costituito:</u></p> <p>L'unità risulta una civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato condominiale composto da piano terra e tre altri piani superiori di non molto vecchia realizzazione, posto ad angolo tra via Corte Cremona e via Cremona con una parte dell'abitazione precisamente la zona giorno, posta al piano terzo, collegata anche da una scala interna.</p> <p>Il secondo piano è composto quindi da un ampio salone con affaccio su due balconi da un disimpegno, da tre letto e da due servizi igienici.</p> <p>Dal salone, mediante un'apertura sul solaio, si accede con scala a chiocciola di legno ed acciaio, al terzo piano, che si compone da un'ampia cucina, da un servizio igienico e da un piccolo altro spazio chiuso con vetrata con destinazione lavanderia/ripostiglio.</p> <p>La superficie coperta lorda risulta di circa 110 mq. con altezza interna di 2,75 mt.</p> <p>Tale piano si completa con un'ampia terrazza perimetrale che risulta in parte coperta con solaio ed in parte con due strutture ombreggianti.</p> <p>L'ambiente è completato con un caminetto e risulta ben aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di ampie finestre su tutti i lati.</p> <p>La superficie coperta lorda risulta di circa 50 mq. con altezza interna di 2,4 mt.</p> <p>L'abitazione sviluppa una superficie coperta totale lorda di circa 160 mq. con una superficie scoperta lorda di circa 106 mq. tra balconi al secondo piano e spazi esterni al terzo.</p> <p>Al piano interrato dello stabile invece con accesso dalla scala e da rampa carrabile, vi è il box auto con altezza di circa 2,4 mt. e di circa 30 mq. lordi.</p>						
	<u>Identificato in catasto al NCEU di Casarano (Le):</u>						
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Abitazione al foglio 18, con particella n°1179 e sub 5 avente cat. A/3, cl. 4, con consistenza 6,5 vani e con sup. circa 131 mq. e rendita di € 402,84; 2° piano.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Deposito al foglio 18, con particella n°1179 e sub 7 avente cat. C/2, cl. 4, con consistenza di circa 42 mq. e rendita di € 145,33; 3° piano.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Box al foglio 18, con particella n°1179 e sub 13 avente cat. C/6, cl. 3, con consistenza di circa 31 mq. e rendita di € 91,26; piano interrato.</td> </tr> </table>	1	Abitazione al foglio 18, con particella n°1179 e sub 5 avente cat. A/3, cl. 4, con consistenza 6,5 vani e con sup. circa 131 mq. e rendita di € 402,84; 2° piano.	2	Deposito al foglio 18, con particella n°1179 e sub 7 avente cat. C/2, cl. 4, con consistenza di circa 42 mq. e rendita di € 145,33; 3° piano.	3	Box al foglio 18, con particella n°1179 e sub 13 avente cat. C/6, cl. 3, con consistenza di circa 31 mq. e rendita di € 91,26; piano interrato.
1	Abitazione al foglio 18, con particella n°1179 e sub 5 avente cat. A/3, cl. 4, con consistenza 6,5 vani e con sup. circa 131 mq. e rendita di € 402,84; 2° piano.						
2	Deposito al foglio 18, con particella n°1179 e sub 7 avente cat. C/2, cl. 4, con consistenza di circa 42 mq. e rendita di € 145,33; 3° piano.						
3	Box al foglio 18, con particella n°1179 e sub 13 avente cat. C/6, cl. 3, con consistenza di circa 31 mq. e rendita di € 91,26; piano interrato.						
-	<u>Li suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà:</u>						
-							
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:							

	Caratteristiche zona: semicentrale a traffico medio, con parcheggi sufficienti e privati.	
	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazione abitativa e commerciale.	
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	Principali collegamenti: bus extraurbani e linea ferroviaria della "Sud-Est".	
	Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 150 mt, una chiesa a 350 mt, scuole a circa 900 mt., ed a circa 1200 mt. la sede municipale.	
3. STATO DI POSSESSO:		
	La struttura abitativa è a tutt'oggi a disposizione dei proprietari, che vi risiedono con la propria famiglia.	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici	
	In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 129/2025 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. _____ o quale, titolare dell'Agenzia _____ per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce a partire dalla data 02/01/1982 sino al 17/09/2025 , risulta quanto segue:	
	4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> risultano coniugati in regime di comunione dei beni sin dal 9/9/1995 come da estratto del certificato di matrimonio allegato.
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
	4.1.5.	<i>Iscrizioni:</i> - IPOTECA VOLONTARIA del 10/07/2007, pubblico ufficiale rogante Notaio Pallara Rosario, numero di repertorio 18479/7124, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 11/07/2007 al numero di particolare 6163 e di generale 29615, a favore della Banca _____ per un capitale di € 304'000,00; durata 15 anni, per un capitale sui sub in oggetto di e 150'000,00 per un montante di e 300'000,00; contro la società _____ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sui beni sopra descritti. - IPOTECA GIUDIZIALE del 29/05/2018, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, numero di repertorio 2036/5918, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 30/05/2018 al numero di particolare 2150 e di generale 18700, a favore dell'Agenzia delle Entrate

		Riscossione con sede in Roma (RM), numero di codice fiscale 13756881002. Ipoteca iscritta per un totale di € 92'551,10 e per un capitale di € 46'275,55; contro il 1 per i diritti di 1/2 (un/mezzo) in regime di comunione legale dei beni, sui beni sopra descritti.
	4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i> PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/05/2025, numero di repertorio 2295, trascritto in data 03/06/2025 al numero di particolare 16406 e di comunione legale dei beni, sui beni sopra descritti. Il pignoramento grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà dell'immobile sopra descritto per la somma di € 204'876,76 oltre spese successive occorrente.
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
	4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i> Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che il fabbricato presenta alcune DIFFORMITA' . Al secondo piano è stato ampliato il salone con l'eliminazione del vano cucina con conseguenti varianti interne. Al piano terzo è stato chiuso uno spazio esterno con vetrata in alluminio per circa 9 mq. ed integrati gli spazi di due balconi. E' stata mutata la destinazione d'uso del terzo piano rendendolo abitabile come zona giorno dell'intero appartamento per circa 41 mq. Le modifiche possono essere regolarizzate mediante le seguenti pratiche edilizie: SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..). Legge per sottotetti del 12/8/2020 n°20. Oblazioni e oneri: € 12.000,00. Spese tecniche: € 2.000,00. Oneri totali: € 14.000,00.
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITA' : Nella planimetria a piano secondo risulta esserci un vano cottura con accesso dal salone non presente sui luoghi; al piano terzo il vano lavanderia è stato sostituito con il vano soggiorno-cucina; una parte è stata chiusa con vetrata e non è stata regolarmente rappresentata. Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA: Oneri: € 200,00; Spese tecniche € 600,00: Oneri totali: € 800,00;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:			
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:		€ ___/___/___
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia come da comunicazione dell'amministratore condominiale "Residenza Via Cremona".		€ ___/___/___
	Spese del condominio scadute ed insolute alla data della perizia:		€ ___/___/___
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:			
	6.1	Precedenti proprietari	
		<p>In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. _____ ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data 02/01/1982 sino al 17/09/2025, risulta quanto segue:</p> <p>– in virtù di atto di compravendita del 25/03/2010 rep n°. 23134/10574, – trascritto il 26/03/2010 al numero di particolare 7640 e di generale 11359, per</p> <p>1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, derivante da atto di permuta del 07/11/2005 numero di repertorio 15063/4898 per notaio Pallara rosario, trascritto il 07/12/2005 al numero di particolare 33526 e di generale 47941.</p>	
		Allo stato attuale si deduce che, risultano proprietari i:	
7. PRATICHE EDILIZIE:			
	Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: P. di C. n° 14/2005 del 29/12/2005 - P. di C. in Variante n° 143/2009 del 24/06/2009 e pratica edilizia n° 89/2008.		
Descrizione: Civile abitazione con box di cui al punto A			
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a civile abitazione posta in un fabbricato condominiale posto ad angolo tra due vie; l'immobile risulta composto da due livelli collegati da scala interna con ampia terrazza al piano ed è completato da un box sito al piano interrato dello stabile.			
<u>L'immobile è così costituito da:</u>			
L'unità risulta una civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato condominiale composto			

da piano terra e tre altri piani superiori di non molto vecchia realizzazione, posto ad angolo tra via Corte Cremona e via Cremona con una parte dell'abitazione precisamente la zona giorno, posta al piano terzo, collegata anche da una scala interna.

Il secondo piano è composto quindi da un ampio salone con affaccio su due balconi da un disimpegno, da tre letto e da due servizi igienici.

Dal salone, mediante un'apertura sul solaio, si accede con scala a chiocciola di legno ed acciaio, al terzo piano, che si compone da un'ampia cucina, da un servizio igienico e da un piccolo altro spazio chiuso con vetrata con destinazione lavanderia/ripostiglio.

La superficie coperta lorda risulta di circa 110 mq. con altezza interna di 2,75 mt.

Tale piano si completa con un'ampia terrazza perimetrale che risulta in parte coperta con solaio ed in parte con due strutture ombreggianti.

L'ambiente è completato con un caminetto e risulta ben aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di ampie finestrate su tutti i lati.

La superficie coperta lorda risulta di circa 50 mq. con altezza interna di 2,4 mt.

L'abitazione sviluppa una superficie coperta totale lorda di circa **160 mq.** con una superficie scoperta lorda di circa **106 mq.** tra balconi al secondo piano e spazi esterni al terzo.

Al piano interrato dello stabile invece con accesso dalla scala e da rampa carrabile, vi è il box auto con altezza di circa 2,4 mt. e di circa **30 mq.** lordi.

Identificato in N.C.E.U. di Casarano (Le):

- Abitazione al **foglio 18, con particella n°1179 e sub 5** avente cat. A/3, cl. 4, con consistenza 6,5 vani e con sup. circa 131 mq. e rendita di € 402,84; 2° piano.
- Deposito al **foglio 18, con particella n°1179 e sub 7** avente cat. C/2, cl. 4, con consistenza di circa 42 mq. e rendita di € 145,33; 3° piano.
- Box al **foglio 18, con particella n°1179 e sub 13** avente cat. C/6, cl. 3, con consistenza di circa 31 mq. e rendita di € 91,26; piano interrato.

I suddetti immobili risultano intestati ai seguenti proprietario:

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare, risulta inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Casarano (Le), approvato con delibera della G.R. n°2470 del 16/12/2008, nelle planimetrie come zona "B2.2-R2.1" – Residenziali e di completamento" con gli indici previsti per le costruzioni in tali aree come interamente riportato nelle allegate norme tecniche relative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Civile abitazione	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00	1.500,00
Spazio scoperto	Sup. reale lorda	106,00	0,30	31,80	140,00
Box	Sup. reale lorda	30,00	0,40	12,00	500,00
	Sup. reale lorda	296,00		203,80	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Strutture in murature con travi e pilastri in c.a., condizioni: buone.		
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura con solai piani, condizioni buone;		
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi rivestita in intonaco, condizioni: buone		
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: in alluminio con vetro doppio, condizioni: buone. con oscuranti in pvc (tapparelle), condizioni buone.		
<i>Infissi interni:</i>	materiale: in legno del tipo tamburato scuro, condizioni: buone.		
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramica, condizioni: buone.		
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.		
Impianti:			
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio e video, condizioni: buone.		
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d'uso 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.		
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento in pvc collegate ad AQP: condizioni, buone.		
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottopavimento, tubazioni in multistrato collegate ad AQP: condizioni, buone.		
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto termico con caldaia a gas metano e riscaldamento del tipo a pavimento e con climatizzatori caldo-freddo, condizioni: buone.		
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:		
8.1.	Criterio di Stima		
	Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.		
8.2.	Fonti di informazione		
	Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati e conoscenza diretta del territorio.		
8.3.	Valutazioni delle superfici		
		A corpo	Valore intero
			Valore diritto 1/1
A.	Immobile su due livelli avente una superficie coperta tot. lorda di circa 160 mq., con scoperto di circa 106 mq. lordi e con box di circa 30 mq.		€ 272.840,00
			€ 272.840,00
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		€ 40.926,00

	giudiziaria:	
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ ///;
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:	€ ///;
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	€ 14.800,00;
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 dell'acquirente:	€ 217.114,00;
Lecce, 06 Ottobre 2025.		

Il perito:

DOTT. ING. MARCELLO BUGGEMI