

**TRIBUNALE CIVILE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n.285/24 RGE**

**XXXXXXX**

contro

**XXXXXXX**

**Giudice: Dr. MEMMO Sergio**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Stefano Nestola  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2977  
C.F. NSTSFN79D03C978D- P.Iva 04447840754*

*con studio in Copertino (Lecce) Via Serg. Magg. G. Nestola 32  
telefono: XXXXXXXX  
fax: XXXXXXXXXX  
email: [ing.nestola@gmail.com](mailto:ing.nestola@gmail.com)*

## Sommario

1.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:.....	1
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI: .....	1
3.	STATO DI POSSESSO: .....	1
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	1
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	2
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	2
7.	PRATICHE EDILIZIE: .....	3
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	4

---

**Beni in San Cesario di Lecce (Lecce) Via Vittorio Emanuele II 73,  
Lotto Unico**

---

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in San Cesario di Lecce (Lecce) Via Vittorio Emanuele II n.73 Piano Terra e ammezzato; appartenente a XXXXXXX  
L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva compreso ammezzato e aree scoperte, di circa mq **93,00 mq**  
Identificato al catasto fabbricati:

Comune di	Foglio n.	Particella n.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita €
San Cesario di Lecce	9	554 sub 3	A/3	3	5.5 vani	281.21

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:**

L'immobile identificato nella presente perizia di stima è posto al piano terreno, con accesso da via Vittorio Emanuele II n.73 per mezzo di un vano scale comune con l'immobile posto al piano primo, è composto da un locale soggiorno, letto, locale pranzo, piccola cucina e wc disposti in linea e tutti comunicanti con un piccolo cortile esterno dal quale prendono aria e luce. Dallo stesso cortile è possibile accedere per mezzo di una scala esterna e tramite una piccola veranda ad un piano ammezzato composto da ingresso, wc e due altri vani utilizzati attualmente come pranzo e letto.

L'immobile nel suo insieme si presenta in scarso stato di manutenzione, con la presenza su tutte le pareti di una persistente umidità di risalita nascosta con la posa di rivestimenti di vario genere ma che ha comunque compromesso nel tempo la maggior parte degli intonaci, è dotato di allacci idrico e fognario ed elettrico, non è dotato di impianto di riscaldamento. Edificato presumibilmente in data antecedente il 1942 è stato successivamente oggetto di sopraelevazione con Pratica Edilizia n 33 del 21.03.1961, ha una struttura portante in muratura e copertura a volte a stella per i primi due vani, mentre i restati vani hanno una copertura in solai piani gettati in opera che posti a diverse altezze hanno favorito la realizzazione del piano ammezzato.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che hanno autorizzato l'ammezzato che presumibilmente è stato ricavato nella fase di sopraelevazione, la sua presenza è solo documentata presso il Catasto fabbricati con un aggiornamento delle planimetrie avvenuto in data 29/09/2004.

Caratteristiche zona: centro storico - centrale a traffico locale con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

---

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile, in possesso di XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX risulta utilizzato senza titolo da XXXXXXX nato il XXXXXXX in XXXXXXX c.f.: XXXXXXX e concesso in Locazione a XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX con regolare contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data XXXXXXX al n. XXXXXXX e codice identificativo XXXXXXX

---

**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: **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

## 4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Altre trascrizioni:*

*immobile al foglio 9 particella 554 sub3*

1. TRASCRIZIONE del 16/09/2024 - Registro Particolare 28047 Registro Generale 33473  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI LECCE  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per il lotto in oggetto composto da:

- foglio 9 part.lla 554 sub 3 categoria A/3 – **Abitazione di tipo economico;**

Non sono state rinvenute pratiche edilizie originarie presso l'archivio dell'UTC, pertanto l'immobile, date anche la posizione e le sue caratteristiche costruttive presumibilmente è stato edificato in data antecedente il 1942, è stata rinvenuta altresì la Pratica Edilizia n. 33 del 21.03.1961 riguardante la sopraelevazione dello stabile nella quale si riporta l'esatta corrispondenza con l'attuale planimetria del piano terra, non viene rappresentato invece l'ammezzato e la diversa posizione della scala di accesso ad esso.

A detta dello scrivente l'ammezzato così come realizzato non risulta sanabile in quanto in contrasto con l'art.33 del Regolamento Edilizio del Comune di San Cesario di Lecce in vigore e non in linea con quanto definito all'Allegato A dello stesso.

Pertanto al fine di regolarizzare l'immobile è necessario prevedere interventi di ripristino finalizzati ad eliminare quanto abusivamente realizzato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

in riferimento alla particella 554 sub 3 la relativa planimetria depositata presso il Catasto Edilizio Urbano riporta l'esatto stato dei luoghi.

---

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Non sono stati riscontrati vincoli o dotazioni condominiali:

Risultano presenti allacci idrici e fognari, l'utenza è intestata al Sig. XXXXXXXX come da ultima bolletta che si allega alla presente.

L'utenza Elettrica risulta attiva ed intestata al Sig. XXXXXXXX come da ultima bolletta che si allega alla presente.

---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

XXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario dal 21.07.2006 Atto del 21/07/2006 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Sede XXXXXXXX Repertorio n. 61944 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 21427.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 31/07/2006 -Voltura n. 35092.1/2006 in atti dal 29/08/2006

### 6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXX; XXXXXXX a XXXXXXX il XXXXXXX  
 XXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX  
 Situazione intestati relativa ad atto del 14/08/1985;

XXXXXXX; XXXXXXX a XXXXXXX il XXXXXXX  
 XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX  
 XXXXXXX a XXXXXXX il XXXXXXX  
 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

E' stata rinvenuta la **Pratica Edilizia n.33 del 20.03.1961** presso archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di San Cesario di Lecce per l'immobile individuato al foglio 9 particella 554 sub 3.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Urbanistico Generale: Zona A1 Centro Storico

Destinazione Abitazione di tipo Economico	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Totale Superficie Coperta Piano terra	Sup. reale lorda	78.25	1,00	78.25
Totale superficie Coperta ammezzato h<2.00	Sup. reale lorda	41.00	0.25	10.25
Totale superficie scoperta pertinenza		27.50	0,15	4.10
Totale Superficie lorda		147.10		
Totale Superficie Commerciale				92.60

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* Tipologia: Muratura , materiale: tufo, condizioni: buone.
- Strutture verticali:* Tipologia strutture: Muratura portante, condizioni buone
- Solai:* tipologia: volte in muratura e solaio in c.a. gettano in opera  
condizioni: buone.
- Tramezzi:* Tipologia: fette di tufo, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: assente, condizioni: sufficienti.
  - Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
  - Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni di tufo; coibentazione: inesistente, rivestimento: tinteggiatura al plastico, condizioni: sufficienti,
  - Pavimenti. Interni:* materiale: pavimento in marmette, condizioni: sufficienti.
  - Rivestimenti:* materiale: piastrelle, ubicazione: wc, condizioni: sufficienti
  - Portone di ingresso:* tipologia: alluminio ferro, condizioni: normali.
- Impianti:**
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
  - Elettrico:* tipologia: fuori traccia e sottotraccia, tensione: 240V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
  - Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da serbatoio, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
  - Fognante* tipologia: separata; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti; conformità: non conforme.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo diretto. Pur avendo appurato che, l'attuale situazione del mercato immobiliare presenta una scarsa presenza di domanda e offerta, in virtù delle peculiarità specifiche quali dimensioni e posizione dell'immobile rispetto al contesto urbano e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vincoli gravanti, si è ritenuto opportuno applicare i valori di stima di seguito riportati.

Lo scrivente ha tenuto conto sia dello scarso stato di manutenzione dell'immobile e sia della presenza di opere abusive presenti non sanabili (ammezzato), ritenendo necessario ripristinare lo stato dei luoghi a quanto riportato nell'unica Pratica Edilizia rinvenuta, la n. 33 del 1961.

In merito alla consistenza dell'immobile individuato al foglio 9 particella 554 sub 3 si precisa che la stessa è data dalla somma della superficie dei locali aventi funzione principale, incluso l'ingresso comune con il piano terra, ragguagliata al 100%, della superficie dei locali accessori a servizio indiretto (soppalco - ammezzato) ragguagliata al 25% e dalla superficie del cortile ragguagliata al 15%. Il valore attribuito all'immobile sarà adeguato e corretto in base ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Ufficio Tecnico Comunale di San Cesario di Lecce, SITO AGENZIA DEL TERRITORIO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI.

### 8.3. Valutazione corpo

*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
Totale immobile f. 9 p.la 554 sub 3	92.60	€ 720 al mq	€ 66.672,00
- Valore Lotto arrotondato			<b>€ 67.000,00</b>

### 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 10.050,00**

Spese tecniche e interventi per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**- € 7.500,00**

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:

**€ 49.450,00**

il Tecnico Incaricato  
Ing. Stefano Nestola