

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 251/2024

Giudice Dott. **SERGIO MEMMO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giampiero Lenti
Iscritto al Collegio dei Geometri di Lecce al n. 2540
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 00
C.F. LNTGPR65E08L776Z - P.IVA 02413810751

con studio in vico Mundine n. 1 - 73029 Vernole (LE)

cellulare: 3384441368

email: giampiero.lenti@geopec.it



Beni immobili in Cavallino (LE) - via Gramsci n. 15/A
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione in Cavallino (LE), piano primo, alla Via Gramsci n. 15/A
Identificato al Catasto Urbano: Foglio 9, p.lla 869, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, Via Antonio Gramsci n.15/A, piano 1, totale 190 mq, totale escluse aree scoperte mq 176, rendita € 162,68, intestato a [REDACTED] per 1/1.

Coerenze: Via A. Gramsci, [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica
Servizi della zona: la zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondarie

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali
Collegamenti pubblici (km): circa 5 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo è stato accertato che nell'abitazione risiede anche la madre, [REDACTED] e il fratello della debitrice.
Sull'atto di donazione si legge, altresì, che anche il padre, [REDACTED] risiede presso l'abitazione avendo riservato per sé il diritto di abitazione vita naturale durante.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca volontaria concessione a garanzie di mutuo iscritta [redacted] rep.
[redacted] a fronte
di un capitale di € [redacted] durata 25 anni, a carico [redacted] a
[redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [redacted]
[redacted] titolare della quota di 1/2 di piena
proprietà.
GRAVA TRA L'ALTRO LA PIENA PROPRIETA' DEL BENE OGGETTO
DELLA PRESENTE CERTIFICAZIONE.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare del [redacted] trascritto in Lecce il
[redacted] derivante da atto giudiziario a favore della
[redacted]
[redacted] titolare della piena proprietà.
GRAVA LA PIENA PROPRIETA' DEL BENE OGGETTO DELLA
PRESENTI CERTIFICAZIONE.

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 presenti degli abusi edilizi non sanabili costituiti dalla chiusura con
vetrata e la realizzazione del bagno a servizio della camera da letto e ubicata
sul terrazzo pertinenziale retrostante.

Per tali abusi non sanabili è necessario il ripristino dei luoghi, previa
presentazione SCIA di demolizione.

Oneri progettuali + opere murarie per ripristino stato dei luoghi = €
5.000,00

Sono state riscontrate delle difformità di prospetto e interne che possono essere
sanate mediante una ridistribuzione delle superfici e coperte e volumetria.

Per la sanabilità di tali opere è necessaria il Permesso di Costruire in sanatoria,
previa verifica ed autorizzazione sismica.

Oneri progettuali, oneri sismici e oneri concessori (cifra indicativa) = €
4.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale non corrisponde sia per sagoma che per distribuzione
interna allo stato dei luoghi.

Necessita la redazione di una nuova pratica catastale.

Spese + onorario = € 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 perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile pignorato è pervenuto [redacted] per la piena proprietà [redacted] titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni, che riserva per sé il diritto di abitazione sua vita natural durante, per atto di donazione [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce [redacted] al registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

6.2 Precedenti proprietari:

L'immobile pignorato era pervenuto [redacted] Giuseppe, nato a [redacted] [redacted] 7, per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, per atto di compravendita [redacted] del [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il [redacted] al registro generale e al n. 10901 del registro particolare.

In forza di detto atto il sig. [redacted] diviene pieno proprietario del ben in oggetto.

Quanto in oggetto era pervenuto [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, d [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Lecce [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il [redacted] al registro generale e al n. [redacted] del registro particolare.

Quanto sopra descritto era pervenuto [redacted] 7, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted] nata a [redacted] [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita notaio Bocconi Stefano del [redacted] 48 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il [redacted] al n. [redacted] del registro particolare.



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia [redacted] il progetto autorizzato prevedeva, oltre al piano terra non oggetto della presente perizia, la scala di accesso sul lastrico del piano primo.
- Concessione Edilizia n. 24 del 03/10/1985 - pratica edilizia n. 24/1985 - protocollo n. 737, intestato [redacted] Con tale progetto si realizzava anche un vano deposito a piano primo.
- Concessione Edilizia in sanatoria [redacted] protocollo 25/8, intestata [redacted] Con tale Concessione venivano sanate delle difformità a piano terra, non oggetto di perizia, nonché della porzione del piano primo ora oggetto di pignoramento.

Descrizione civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita in Cavallino - piano primo - alla Via Gramsci n. 15/A, con riserva del diritto reale di abitazione vita natural durante senza obbligo di inventario né di cauzione a favore [redacted]

Identificato al Catasto Urbano: Foglio 9, p.lla 869, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, Via Antonio Gramsci n.15/A, piano 1, totale 190 mq, escluse aree scoperte mq 176, rendita € 162,68, intestato [redacted] il [redacted], proprietà per 1/1.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala ad uso esclusivo, prospiciente sulla Via Gramsci n. 15/A che conduce al piano primo e sul lastrico solare di pertinenza esclusiva. Internamente si compone di un ampio ingresso direttamente collegato sia con un ampio soggiorno prospiciente sulla Via Gramsci nonché con il vano pranzo e con il disimpegno di collegamento con la zona notte.

Il vano pranzo è direttamente annesso con la cucina tramite l'apertura totale del muro di divisione interno, come ben si evince dalla documentazione fotografica.

Sempre dal vano pranzo si accede ad un balcone retrostante ora chiuso abusivamente con delle vetrate.

Il disimpegno collegato con l'ingresso permette l'accesso a due camere da letto e bagno, di cui una posta sul prospetto principale e con balcone pertinenziale.

Inoltre la camera da letto matrimoniale è dotata di bagno in camera realizzato abusivamente e che fra l'altro impedisce l'accesso sul lastricato solare retrostante di pertinenza esclusiva.

Posto al piano T - I sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 233,10 (somma di tutte le superfici) e una superficie equivalente di mq 170,31 circa.

Coerenze: Via A. Gramsci, proprietà Banca, proprietà [redacted] proprietà Rizzo [redacted]



L'edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Concessione Edilizia n. 113/1937. Il progetto autorizzato prevedeva, oltre al piano terra non oggetto della presente perizia, la scala di accesso sul lastrico del piano primo.

Concessione Edilizia n. 113/1937 - protocollo n. 113/1937. Con tale progetto si realizzava anche un vano deposito a piano primo.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 113/1937. Con tale Concessione venivano sanate delle difformità a piano terra, non oggetto di perizia, nonché della porzione del piano primo ora oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 3,00 - abitazione - e ml. 2,80 per il bagno a servizio della camera da letto matrimoniale.

Destinazione urbanistica:

Trattasi di civile abitazione su suolo completamente edificato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano scala coperto di accesso	Sup. lorda	15,30	0,50	7,65
Balcone antistante	Sup. lorda	24,30	0,33	8,02
Lastrico solare pertinenziale a p. primo	Sup. lorda	58,00	0,33	19,14
Abitazione piano primo	Sup. lorda	135,50	1,00	135,50
	Sup. lorda	233,10		170,31

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: presumibilmente con (elemento non rilevabile visivamente), materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (elemento non rilevabile visivamente), condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infilissi esterne:

tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio elettrocolorato, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.

Infilissi interne:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

Manto di copertura:

materiale: lastre in pietra leccese, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco e pittura, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle in ceramica per balconi, condizioni: sufficienti.



<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle ceramica 45x45, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica in legno, condizioni: buone.
IMPIANTI	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognature:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non visibile, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo sintetico; metodo parametrico in base al prezzo medio

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Ufficio Tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cavallino e dintorni.

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore OMI Zone B1 civili abitazioni in condizioni normali: 750 – 1.000 €/mq.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari del posto e dall'analisi di annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza, si è constatato che, per immobili simili ubicati nella stessa zona, posti al primo piano in normale stato di manutenzione, il prezzo medio di mercato coincide più o meno con le quotazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate. Nelle compravendite più recenti, il prezzo al metro quadro utilizzato è stato di circa € 800,00-1.000,00. Si ritiene corretto attribuire un valore pari a € 900,00 al metro quadrato lordo equivalente.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano scala coperto di accesso	Sup. lorda	15,30	0,50	7,65
Balcone antistante	Sup. lorda	24,30	0,33	8,02
Lastrico solare pertinenziale a p. primo	Sup. lorda	58,00	0,33	19,14
Abitazione piano primo	Sup. lorda	135,50	1,00	135,50
	Sup. lorda	233,10		170,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	170,31	€ 900,00	€ 153.279,00

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:

€ 22.991,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

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 dell'acquirente:

€ 120.287,15

8.6. Calcolo diritto reale di abitazione vita natural durante

Avendo accertato che nell'atto di donazione a favore di [redacted] si legge che viene riservato a donatario [redacted] il diritto reale di abitazione vita natural durante senza obbligo di inventario né di cauzione. Considerata l'età del [redacted] si può facilmente stabilire che:

Valore del diritto reale di abitazione vita natural durante:
60% della piena proprietà = € 72.172,29

Valore della proprietà:

€ 48.114,86

Redatta in data 27/01/2025

IL PERITO

8

Giudice Dr. Sergio Memmo
Perito: geom. Giampiero Lenti

