
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000100/07

Giudice Dr.ssa Maria Gabriella PERRONE

**AGGIORNAMENTO ELABORATO
PERITALE**

Tecnico incaricato: Ing. Wanda ARENA
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2651
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. RNAWND75A44E885R

con studio in Lecce (Lecce) via Vittorio Bachelet, 12
telefono: 0832 406842
cellulare: 338 4721800
fax: 0832 372258
email: wanda.arena@alice.it

**Beni in Lecce (Lecce) – Località Masseria Fasani - Via Monticelli snc
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce, località Masseria Fasani Via Monticelli snc.

Composto da ingresso/soggiorno, camera da pranzo, tre vani letto, bagno, ripostiglio e terrazzo a piano, oltre tre corridoi/disimpegni di accesso alle camere, per una superficie utile netta pari a 156 mq. L'immobile è costituito da una porzione dell'intero fabbricato esistente di antica costruzione, e da una zona di ampliamento costruita presumibilmente nel 2001.

L'immobile è raggiungibile dal proseguimento di Via Parco del Rauccio (angolo Via Monticelli) e l'accesso è consentito mediante l'attraversamento di una porzione di terreno individuato al NCT al foglio 61 prc. 83 appartenente all'esecutato per 1/3.

L'appartamento presenta qualche problema di umidità.

L'immobile è censito al NCEU al foglio 61 prc 10 sub 4 e sulla stessa particella sono censiti altri tre fabbricati (rispettivamente sub 1, 2 e 3). Costituiscono beni comuni non censibili tra i quattro immobili, rispettivamente un atrio (BCNC sub 5), un vano scale (BCNC sub 6) ed il terreno (di are 29,07) su cui insistono i fabbricati stessi (foglio 61 prc.10, partita 1, qualità ente urbano).

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 210,69.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 61 mappale 10 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 187, composto da vani 8,5, posto al piano 1, - rendita: 526,79.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola a traffico limitato la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	il principale centro limitrofo è Lecce; l'attrazione paesaggistica presente è il Parco Naturale del Rauccio.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (35), ferrovia (10), superstrada (10), tangenziale (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 4):**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ordinanza di approvazione del progetto di divisione a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lecce in data 04/04/2012 al n. rep. 1337, trascritta a Lecce in data 26/06/2023 ai nn. 24093 generale e 19560 particolare.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- Convenzioni matrimoniali a firma di notaio dott.ssa Maria STELLACCI in data 05/11/2004 ai nn. rep. 14177 - I coniugi [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto di Asservimento a favore del mappale prc. 5 e 2/b foglio 61 nel comune di Lecce per una superficie di ha 5.59.60, a firma di notaio Costa in data 10/02/1989 ai nn. rep. 217837, registrato a Lecce in data 14/02/1989 ai nn. 723, trascritto a Lecce in data 24/02/1989 ai nn. 7237 d'ordine e 6225 particolare - L'asservimento in oggetto è stato effettuato al fine dell'ottenimento della concessione edilizia per la costruzione di una stalla con concimaia e serbatoio idrico per un volume complessivo di mc. 1878,62, da aggiungersi alla volumetria di una costruzione ivi realizzata di mc. 2290,00, il cui progetto è stato approvato dalla C.E.C. di Lecce in data 6/12/1988.

- Atto di Asservimento a favore del mappale prc.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21 foglio 61 nel comune di Lecce per una superficie di ha 5.22.51, a firma di notaio Petrachi in data 16/06/1989, registrato a Lecce in data 19/06/1989 ai nn. 2591, trascritto a Lecce in data 20/06/1989 ai nn. 20119 d'ordine e 17315 particolare - L'asservimento in oggetto è stato effettuato al fine dell'ottenimento della concessione edilizia per la costruzione di una stalla con concimaia e serbatoio idrico per un volume complessivo di mc. 1878,62, da aggiungersi alla volumetria di una costruzione ivi realizzata di mc. 2290,00, il cui progetto è stato approvato dalla C.E.C. di Lecce in data 6/12/1988.
- Atto di Asservimento a favore del mappale prc. 2, 13, 26, 27 e 28 foglio 61 nel comune di Lecce per una superficie di ha 18.95.81, a firma di notaio Petrachi in data 26/07/1989, registrato a Lecce in data 27/07/1989 ai nn. 3087, trascritto a Lecce in data 01/07/1989 ai nn. 24231 d'ordine e 20735 particolare - L'asservimento in oggetto è stato effettuato al fine dell'ottenimento della concessione edilizia per la costruzione di una stalla con concimaia e serbatoio idrico per un volume complessivo di mc. 1878,62, da aggiungersi alla volumetria di una costruzione ivi realizzata di mc. 2290,00, il cui progetto è stato approvato dalla C.E.C. di Lecce in data 6/12/1988.

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:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Tribunale di Lecce in data 09/02/2007 ai nn. rep. 363/2007, trascritto a Lecce in data 16/03/2007 ai nn. 11371 generale e 7689 particolare.

Riferito limitatamente alla terza parte indivisa del lotto.

Con Atto Giudiziario n. 3436 rep. del Tribunale di Lecce del 11/06/2024 è stata presentata Annotazione a Trascrizione per Concentrazione di Pignoramento, trascritta a Lecce in data 26/06/2024 ai nn. 23791 generale e 1689 particolare.

CON DETTO ATTO SI DISPONE LA CONCENTRAZIONE DEL PIGNORAMENTO PER 1/1 I N PROPRIETA' SUI BENI ASSEGNATI AL SIGNOR [redacted], GIUSTO DECRETO DIVISIONALE DEL 12.04.2012 TRASCRITTO IN DATA 26/06/2023 AI NN. 24093/19560.

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello in data 29/03/2011 ai nn. rep 1251/2011, trascritto a Lecce in data 30/09/2011 ai nn. 33973 generale e 23670 particolare.

Riferito limitatamente alla terza parte indivisa del lotto.

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 state riscontrate le seguenti difformità:

- L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato rurale di antica costruzione, e da una zona di ampliamento costruita presumibilmente nel 2001. Quest'ultima è stata costruita in assenza di permesso di costruire, e sviluppa una superficie lorda di circa 120 mq (Si veda Allegato 2).

Al momento della vendita del lotto, verrebbe meno la conformità dell'immobile alla disciplina tecnico-urbanistica attuale e vigente all'atto dell'abuso edilizio, relativamente all'asservimento dei fondi computati ai fini dell'applicazione degli indici. Pertanto, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380, non è possibile presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria. Regularizzabili mediante demolizione della porzione di lotto edificata in assenza di permesso di costruire (ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380) e conseguente aggiornamento della documentazione catastale con redazione di tipo mappale per parziale demolizione di fabbricato.

Costo di demolizione (valore stimato): € 10.000,00

Oneri tecnico-catastali (valore stimato): € 3.000,00

Oneri totali: € 13.000,00

- Apertura di un vano porta di accesso dal corridoio alla camera da letto principale (Si veda Allegato 2).
Regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria.
Sanzione Amministrativa (valore stimato): € 1.000,00
Oneri tecnici (valore stimato): € 500,00
Oneri totali: € 1.500,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
 - Presenza di un vano porta di accesso dal corridoio alla camera da letto principale.
Regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale.
Oneri catastali (valore stimato): € 50,00
Oneri tecnici (valore stimato): € 500,00
Oneri totali: € 550,00

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:**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/1.
Proprietario dal 04/04/2012 ad oggi in forza di ordinanza di approvazione progetto di divisione a firma di Tribunale di Lecce in data 04/04/2012 ai nn. 1337 repertorio, trascritto a Lecce in data 26/06/2023 ai nn. 24093 generale e 19560 particolare.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/3;
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/3;
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/3.
Proprietari dal 09/01/1991 al 03/04/2012 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Miglietta in data 09/01/1991 ai nn. 179115 del repertorio e 23006 della racc., registrato a Lecce in data 29/01/1991 ai nn. 1924, trascritto a Lecce in data 06/02/1991 ai nn. 938 d'ordine e 6273 particolare. In virtù dell'atto di compravendita sopra riportato, da [redacted] nato a [redacted] il [redacted], venivano trasferite ai germani [redacted] e [redacted] i seguenti identificativi:
 - Foglio 61 prc.7 di are 2,81;
 - Foglio 61 prc.8 di are 29,88;
 - Foglio 61 prc.9 di are 14,51;
 - **Foglio 61 prc.10 di are 21,12 con fabbricato rurale;**
 - Foglio prc.21 di ha 3,85,18.
 Con nota di variazione per frazionamento del 26/05/1994 n.1839.1/1994 in atti dal 6/07/1994, dalla prc.21 di ha 3,85,18 scaturiva la prc.42 di ha 1,66,39.
 Con nota di variazione per frazionamento del 26/05/1994 n.1839.3/1994 in atti dal 6/07/1994, dalla prc.8 di are 29,88 scaturiva la prc.51 di are 25,22.
 Con nota di variazione di tipo mappale del 30/07/2004 n.157281.1/2004 in atti dal 30/07/2004:
 - a) dalla prc.9 di are 14,51 scaturivano la prc.78 ente urbano di are 2,29 e la prc.80 ente urbano di are 0,33;
 - b) dalla prc.42 di ha 1,66,39 scaturiva la prc.32 ente urbano di ha 0,19;
 - c) **la prc.10, già fabbricato rurale di are 21,12, passava alla partita 1 come ente urbano di are 21,12.**
 Con nota di variazione di tipo mappale del 30/07/2004 n.157281.2/2004, in atti dal 30/07/2004, venivano sopresse le prc.7 di are 2,81, prc.78 di are 2,29, prc.80 di are 0,33, prc.82 di are 2,33 e prc.85 di are 0,19 e unite alla **prc.10** già di are 21,12 nell'unica consistenza di **are 29,07 ente urbano.**
 Con costituzione del 5/08/2004 n.5641.1/2004, in atti dal 5/08/2004, venivano censite e accatastate le seguenti unità urbane intestate agli stessi proprietari sopra indicati, riportate nel NCEU di Lecce come segue:

- Foglio 61 prc.10 sub.1 PT Cat.A/4 classe 3 vani 8, superficie catastale mq 179;
 - Foglio 61 prc.10 sub.2 PT Cat.C/2 classe 1 mq 71, superficie catastale mq 87;
 - Foglio 61 prc.10 sub.3 PT Cat.D/10;
 - Foglio 61 prc.10 sub.4 PI Cat.A/4 classe 3; vani 8,5, superficie catastale mq 187.
- Con nota di variazione nel classamento del 2/03/2005 n.4977.1/2005, in atti dal 2/03/2005:
- a) venivano confermati gli estremi di classamento relativamente alle unità distinte ai sub.1, 3 (variata solo nella rendita catastale) e 4;
 - b) all'unità distinta al sub.2 veniva attribuita la classe 2, ferma restando la categoria, la consistenza e la superficie catastale.

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Proprietario da data antecedente il ventennio al 09/01/1991 in forza di atto di compravendita a firma di notar F. Buonerba in data 07/01/1970, registrato a Lecce in data 15/01/1970 ai nn. 218, trascritto a Lecce in data 19/01/1970 ai nn. 2738 d'ordine e 2494 particolare. In virtù dell'atto di compravendita sopra riportato, il sig. [redacted] comprava il suolo su cui insistono le unità urbane oggetto di stima, riportato nel NCT di Lecce al Fol.61 tra la maggiore consistenza della prc.8 di are 29,88, della prc.9 di are 14,51 e della prc.21 di ha 3,85,18 e al Fol.61 prc.7 di are 2,81 e prc.10 di are 21,12 fabbricato rurale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 88/89 per lavori di opere di miglioramento fondiario intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 20/02/1988- n. prot. 3691, rilasciata in data 10/08/1989- n. prot. 88/89. Il progetto, oggetto della presente concessione edilizia, riguarda:

- opere di miglioramento fondiario a completamento delle vecchie strutture esistenti costituite dai vecchi fabbricati rurali abbisognevole di riattamento;
- nuova costruzione di stalla con concimaia e realizzazione di un silos con sistema orizzontale, nonché serbatoio idrico alimentato da un pozzo trivellato.

Le nuove costruzioni si sviluppano su una superficie coperta complessiva di mq. 377,69, per un volume di mc. 1878,62.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce, località Masseria Fasani Via Monticelli snc.

Composto da ingresso/soggiorno, camera da pranzo, tre vani letto, bagno, ripostiglio e terrazzo a piano, oltre tre corridoi/disimpegni di accesso alle camere, per una superficie utile netta pari a 156 mq. L'immobile è costituito da una porzione dell'intero fabbricato esistente di antica costruzione, e da una zona di ampliamento costruita presumibilmente nel 2001.

L'immobile è raggiungibile dal proseguimento di Via Parco del Rauccio (angolo Via Monticelli) e l'accesso è consentito mediante l'attraversamento di una porzione di terreno individuato al NCT al foglio 61 prc. 83 appartenente all'esecutato per 1/3.

L'appartamento presenta qualche problema di umidità.

L'immobile è censito al NCEU al foglio 61 prc 10 sub 4 e sulla stessa particella sono censiti altri tre fabbricati (rispettivamente sub 1, 2 e 3). Costituiscono beni comuni non censibili tra i quattro immobili, rispettivamente un atrio (BCNC sub 5), un vano scale (BCNC sub 6) ed il terreno (di are 29,07) su cui insistono i fabbricati stessi (foglio 61 prc.10, partita 1, qualità ente urbano).

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 210,69

Identificato al catasto fabbricati: intestata a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; foglio 61 mappale 10 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 187, composto da vani 8,5, posto al piano 1, - rendita: 526,79.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,75 metri per la porzione di fabbricato esistente, che presenta volte a stella, e di 2,75 m per la zona di ampliamento.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.93 del 1983 e n.12 del 1989 l'immobile è identificato nella zona E4 - Zone a parco agricolo produttivo.

Norme tecniche ed indici: le Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Lecce prevedono all'art. 85, per le zone E4- Zone a parco agricolo produttivo che:

"b) Per le aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 10 ha, sono consentiti:

- per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Volume massimo in un unico edificio $V = 600$ mc; aumentabile per ogni ettaro in più oltre i 10 ha nel rapporto di 30 mc/ha;

- altezza massima $H_{max} = 7,50$ m;

...

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	178,00	1,00	178,00
Terrazzo	Sup. reale lorda	32,00	0,33	10,56
	Sup. reale lorda	210,00		188,56

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

Riferito limitatamente alla zona di ampliamento di recente costruzione.

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

Solai:

Riferito limitatamente alla zona di ampliamento di recente costruzione.

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

Riferito limitatamente alla porzione di fabbricato pre-esistente.

tipologia: a volta, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente alla porzione di fabbricato pre-esistente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: da ristrutturare.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.

Manto di copertura:

materiale: pietra di corsi, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

Riferito limitatamente alla zona di ampliamento di recente costruzione.

materiale: muratura di mattoni pietrame e mattoni pieni, coibentazione:

inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: scarse.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti.

Sebbene l'immobile si dotato di impianto termico, non è presente la caldaia, pertanto la cucina è alimentata con una bombola di gas e l'acqua calda sanitaria con uno scaldino elettrico.

Si fa presente che la fossa biologica e il pozzo sono situati esternamente al lotto, rispettivamente sulle particelle 83 e 78, di proprietà per 1/3 dell'esecutato e non facenti parte del compendio pignorato. Tali impianti sono, altresì, in comune con l'immobile al sub.1, non di proprietà dell'esecutato.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo.

Il criterio sintetico-comparativo esprime il valore corrente dell'immobile sulla base di una scala di valori formati per beni analoghi, utilizzando prezzi di riferimento attendibili e confrontabili. A tal fine, partendo dalle indicazioni dei valori di mercato fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, per beni analoghi al lotto oggetto di stima, per zona di appartenenza e destinazione d'uso, il valore di mercato del lotto è stato determinato tenendo conto delle proprie caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche, nonché delle sue caratteristiche tecniche e di conservazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Lecce; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2024), Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	178,00	€ 500,00	€ 89.000,00
Terrazzo	10,56	€ 500,00	€ 5.280,00
	188,56		€ 84.852,00

- Valore corpo:	€ 94.280,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 94.280,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 94.280,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore ponderale	intero	medio	Valore diritto e quota
A appartamento	210,69	€ 94.280,00			€ 94.280,00

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:

€ 14.142,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.050,00

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:

€ 80.138,00

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: € 65.088,00

Il perito
Ing. Wanda ARENA