
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000130/25

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 59
C.F. RLLGLC72C11E506O – P.Iva 03680430752

email: ing.gianlucarollo@gmail.com



Beni in Monteroni di Lecce (Lecce) - Corso Umberto I n° 117

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Monteroni di Lecce (Lecce), Corso Umberto I n° 117.

Civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ma con accesso indipendente dalla pubblica strada tramite una scala di proprietà esclusiva (foto n° 1). E' composta da: ingresso, soggiorno (foto n° 2) con piccolo balcone, cucina (foto n° 3), letto (foto n° 4), due disimpegni (foto nn° 5, 6), bagno (foto n° 7), due ripostigli (foto n° 8), uno dei quali include una scala (foto n° 9) che conduce al soprastante lastrico solare di proprietà esclusiva (foto n° 10).

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

Sono stati realizzati degli abusi edilizi tecnicamente sanabili ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (i cui termini sono stati prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/2003 - Terzo Condono Edilizio), purchè le ragioni di credito per cui si interviene o si procede siano di data anteriore al 02/10/2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269/2003, convertito nella legge 326/2003). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice; una porzione dell'immobile di circa 8 mc non può essere regolarizzata e va demolita, in quanto l'ampliamento non deve superare il 30% della volumetria della costruzione originaria. L'aggiudicatario deve presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91,84**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni di Lecce (Lecce):

intestato: proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 6, particella 875, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 138,41, indirizzo Corso Umberto I n° 92, Piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ma con accesso indipendente dalla pubblica strada tramite una scala di proprietà esclusiva. Sono stati realizzati degli abusi edilizi tecnicamente sanabili ai sensi dell' art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (i cui termini sono stati prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/2003 - Terzo Condono Edilizio), purchè le ragioni di credito per cui si interviene o si procede siano di data anteriore al 02/10/2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269/2003, convertito nella legge 326/2003). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice; una porzione dell' immobile di circa 8 mc non può essere regolarizzata e va demolita, in quanto l' ampliamento non deve superare il 30% della volumetria della costruzione originaria. L'aggiudicatario deve presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è scadente.

Caratteristiche zona:

- Piano Regolatore Generale: zona di completamento B1.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

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:*

L'abitazione in origine era identificata con il subalterno 2 ed era più piccola come dimostrato dalla planimetria catastale di impianto datata 06/03/1940; era composta da due vani principali, tre vani accessori ed una terrazza; in data 03/07/2008 è stata presentata una denuncia di variazione per ampliamento a seguito della quale è stato soppresso il subalterno 2 e costituito l'attuale subalterno 3 che è così suddiviso sull'ultima planimetria in atti: ingresso, salotto, cucina, letto, corridoio, bagno, balcone. Nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 22/10/2025 sono state accertate alcune variazioni: è stata murata la finestra nella cucina; il salotto è stato frazionato negli attuali vani soggiorno, ripostiglio 1 e disimpegno 1; è stata realizzata un'apertura sulla parete che separa il letto dal ripostiglio 1, allo scopo di far passare luce; è stata realizzata una finestra nel disimpegno 1; la lunghezza effettiva del balcone è minore di quella raffigurata. Gli ampliamenti e le variazioni successive al 1940 non risultano autorizzate a livello comunale. Infatti, il sottoscritto, al fine di avere copia degli eventuali titoli abilitativi edilizi e/o in sanatoria, ha presentato all'ufficio urbanistica formale richiesta di accesso a documenti amministrativi assunta al protocollo n° 17177 del 29/07/2025; in data 16/09/2025 l'ufficio, tramite lettera inviata via pec, ha comunicato che, a seguito di ricerca effettuata presso gli archivi storici dell'ente (dal 1963 ad oggi), e in base alle informazioni anche ulteriori fornite, nulla è stato reperito.

Pertanto le trasformazioni apportate all'immobile dopo il 1940, evidenziate con colore rosso sulla planimetria allegata, costituiscono degli abusi edilizi; l'immobile non rispetta le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, pertanto gli abusi sono tecnicamente sanabili ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (i cui termini sono stati prorogati dall'art. 32 comma 25 della legge 326/2003 - Terzo Condono Edilizio), purché le ragioni di credito per cui si interviene o si procede siano di data anteriore al 02/10/2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269/2003, convertito nella legge 326/2003). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice. Per di più, circa 8 mc di ampliamento non possono essere regolarizzati e vanno demoliti, in quanto l'ampliamento non deve superare il 30% della volumetria della costruzione originaria. L'aggiudicatario deve presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Costi totali presumibili per l'onorario del tecnico, oblazione e anticipazione oneri concessori pari a circa **€ 5.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:* sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti: è stata murata la finestra nella cucina; il salotto è stato frazionato negli attuali vani soggiorno, ripostiglio 1 e disimpegno 1; è stata realizzata un'apertura sulla parete che separa il letto dal ripostiglio 1, allo scopo di far passare luce; è stata realizzata una finestra nel disimpegno 1; la lunghezza effettiva del balcone è minore di quella raffigurata.

Una volta che l'immobile è stato regolarizzato dal punto di vista urbanistico-edilizio si può procedere con l'aggiornamento catastale.

Costi totali presumibili per l'onorario del tecnico e diritti catastali pari a **€ 600,00**



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:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

il sottoscritto, al fine di avere copia degli eventuali titoli abilitativi edilizi e/o in sanatoria, ha presentato all' ufficio urbanistica formale richiesta di accesso a documenti amministrativi assunta al protocollo n° 17177 del 29/07/2025; in data 16/09/2025 l' ufficio, tramite lettera inviata via pec, ha comunicato che, a seguito di ricerca effettuata presso gli archivi storici dell' ente (dal 1963 ad oggi), e in base alle informazioni anche ulteriori fornite, nulla è stato reperito.

Descrizione civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione sita in Monteroni di Lecce (Lecce), Corso Umberto I n° 117.

Civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ma con accesso indipendente dalla pubblica strada tramite una scala di proprietà esclusiva (foto n° 1). E' composta da: ingresso, soggiorno (foto n° 2) con piccolo balcone, cucina (foto n° 3), letto (foto n° 4), due disimpegni (foto nn° 5, 6), bagno (foto n° 7), due ripostigli (foto n° 8), uno dei quali include una scala (foto n° 9) che conduce al soprastante lastrico solare di proprietà esclusiva (foto n° 10).

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

Sono stati realizzati degli abusi edilizi tecnicamente sanabili ai sensi dell' art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (i cui termini sono stati prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/2003 - Terzo Condono Edilizio), purchè le ragioni di credito per cui si interviene o si procede siano di data anteriore al 02/10/2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269/2003, convertito nella legge 326/2003). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice; una porzione dell' immobile di circa 8 mc non può essere regolarizzata e va demolita, in quanto l' ampliamento non deve superare il 30% della volumetria della costruzione originaria. L' aggiudicatario deve presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **91,84**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni di Lecce (Lecce):

intestato: proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 6, particella 875, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 138,41, indirizzo Corso Umberto I n° 92, Piano 1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta	Sup. reale lorda	90,00		
sup. balcone	Sup. reale lorda	1,84		
	Sup. reale lorda	91,84		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: volte, solai.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno/metallo con vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



Pavim. Interna: materiale: ceramica.
Rivestimento: Impianti: ubicazione: cucina, bagno, materiale: ceramica.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o simili al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie Valore diritto e quota	Valore intero medio lorda	ponderale
A	civile abitazione			€ 45.000,00
		91,84	€ 45.000,00	

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:

€ 6.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.600,00

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:

€ 38.250,00

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:

€ 32.650,00

Relazione

lotto 001 creata in data 13/11/2025
Codice documento: E067-25-000130-001

il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

