
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000211/25**

Giudice Dr. Maria Gabriella PERRONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Giovannico
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2922
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 332
C.F. GVNGPP72C27C377A- P.Iva 03116790753

con studio in Cavallino (Lecce) Via Giuseppe Garibaldi, 6
telefono: 0832/613053
cellulare: 338/3390017
fax: 0832/613053
email: ggiovannico@alice.it



**Beni in Lecce (Lecce) Via Ugolino Vivaldi n°12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione a piano TERRA sito in Lecce (Lecce) frazione 73100 - San Cataldo Via Ugolino Vivaldi n°12.

Composto da : l'immobile in questione, si accede da una scaletta esterna, il cui ingresso è posizionato all'interno di uno scoperto prospettante la via Ugolino Vivaldi n°12; è costituito da una zona giorno di ingresso "ambiente living" da cui si accede nel vano cucina; da piccolo corridoio si può accedere nella zona notte composta da due camere da letto e doppio servizio igienico. Dalla zona living, si accede a piccolo vano scala che conduce nel piano seminterrato dove localizzato vi è un deposito con wc ed un ampio garage, con basculante che apre/chiude, si accede a rampa che porta all'esterno del fabbricato, direttamente su detta pubblica via. Il tutto descritto negli allegati grafici e di relazione allegati al presente elaborato peritale. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **154,85**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 185 mappale 236 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 147, composto da vani 8, posto al piano T, - rendita: €. 743,70.

A.1. fabbricato a servizio: fabbricati: intestata [redacted] foglio 185 mappale 236 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 180 mq, composto da vani 160 mq, posto al piano S1, - rendita: 603,22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

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:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo ipotecario a favore di [redacted]

[redacted] contro

[redacted] a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn.

rep. I

importo ipoteca: € [redacted]

importo capitale: € [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da mutuo ipotecario a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giudiziario Corte di Appello di Lecce in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data [REDACTED] ai nn. Registro Particolar [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

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: al piano seminterrato diversa distribuzione interna così come anche al piano terra-rialzato a cui sono state apportate anche modifiche di prospetto, e di altezze interne, più spazi esterni, regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria

Progetto in sanatoria per modifiche interne, modifiche esterne immobile: € 4.000,00

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna a piano seminterra e piano terra-rialzato regolarizzabili mediante DO.C.FA di variazione DO.C.FA. di variazione: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

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] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. in sanatoria n. [REDACTED] de [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione strutturato su due livelli sito in Lecce località San Cataldo alla via Vivaldi intestata [REDACTED] (domanda di condono de [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data [REDACTED] Detta concessione edilizia in sanatoria è stata ritirata da [REDACTED] proprietaria, giusto atto notaio dr. G. [REDACTED] de [REDACTED]

Descrizione abitazione a piano TERRA di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione a piano TERRA sito in Lecce (Lecce) frazione 73100 - San Cataldo Via Ugolino Vivaldi n°12.

Composto da : l'immobile in questione, si accede da una scaletta esterna, il cui ingresso è posizionato all'interno di uno scoperto prospettante la via Ugolino Vivaldi n°12; è costituito da una zona giorno di ingresso "ambiente living" da cui si accede nel vano cucina; da piccolo corridoio si può accedere nella zona notte composta da due camere da letto e doppio servizio igienico. Dalla zona living, si accede a piccolo vano scala che conduce nel piano seminterrato dove localizzato vi è un deposito con wc ed un ampio garage, con basculante che aprendola, si accede a rampa che porta all'esterno del fabbricato, direttamente su detta pubblica via. Il tutto descritto negli allegati grafici e di relazione allegati al presente elaborato peritale. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **154,85**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 185 mappale 236 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 147, composto da vani 8, posto al piano T, - rendita: € 743,70.

L'edificio è stato costruito nel 1977 ed ultimato nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno-pranzo	Sup. reale netta	42,40	1,00	42,40
cucina	Sup. reale netta	8,40	1,00	8,40
bagno	Sup. reale netta	9,30	1,00	9,30
disimpegno	Sup. reale netta	4,20	1,00	4,20
letto 1	Sup. reale netta	17,75	1,00	17,75
letto 2	Sup. reale netta	11,80	1,00	11,80
wc	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
ripostiglio	Sup. reale netta	0,75	1,00	0,75
vano scala	Sup. reale netta	4,35	1,00	4,35
	Sup. reale netta	103,95		103,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

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

Copertura:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc - alluminio, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, servizi, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: da pozzo artesiano, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. fabbricato a servizio: fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 185 mappale 236 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 180 mq, composto da vani 160 mq, posto al piano S1, - rendita: 603,22.
è posto al piano interrato, è composto da garage, deposito e wc.
Sviluppa una superficie complessiva di 200,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



La stima dell'unità immobiliare sarà determinata comunque con metodo comparativo, facendo riferimento ai valori consolidati nell'area di mercato degli immobili, sia per ciò che concerne i valori dei terreni che dei fabbricati con caratteristiche similari. Si farà pertanto riferimento a prezzi unitari per ogni metroquadrato di superficie relativi al valore dei suoli così come tipizzati nel vigente strumento urbanistico del Comune di Lecce, ed al valore per ogni metroquadrato di superficie coperta dei fabbricati secondo le caratteristiche degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Notizie acquisite, riferite agli ultimi atti di compravendita che si sono verificati in zona..

8.3. Valutazione corpi

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Valore intero medio ponderale</u>	<u>Valore diritto e quota</u>
	<u>abitazione a piano terra</u>			
<u>A</u>	<u>con annesso fabbricato a servizio.</u>	<u>154,85</u>	<u>€ 240.000,00</u>	<u>€ 240.000,00</u>

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:

€ 36.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.200,00

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:

€ 204.000,00

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:

€ 198.800,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/04/2026
Codice documento: E067-25-000211-001

il perito
Geom. Giuseppe Giovannico

Giudice Dr. Maria Gabriella PERRONE
Perito: Geom. Giuseppe Giovannico

