

...omissis...



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

Esecuzione Immobiliare

N. 22/2026 R.G.E.

...omissis...

contro

...omissis...

Giudice:

Dr. DE PASQUALE Italo Mirko

Consulenza Estimativa Giudiziarla

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

con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15

cellulare: ...omissis...

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

pec: gianluca.rollo@ingpec.eu

Beni in Lecce (Lecce) - Piazzetta Lucio Battisti n° 2
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con posto auto scoperto in Lecce (Lecce) - Piazzetta Lucio Battisti n° 2.
Appartamento posto al piano quinto di un fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in Piazzetta Lucio Battisti n° 2 (foto n° 1). E' così composto: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura (foto n° 2), bagno (foto n° 3) con antibagno (foto n° 4), camera da letto (foto n° 5), balcone (foto n° 6). Costituisce pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto posto al piano terra nella parte retrostante dello stesso fabbricato (foto n° 7) e con accesso carrabile dal civico n° 74 di Via Menga (foto n° 8).
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,00**
Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce):
- intestato: ...omissis..., proprietà 1/1. Foglio 226, particella 860, subalterno 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita f 371,85, indirizzo Piazzetta Lucio Battisti n° 2, Scala A, Interno 16, Piano 5.
Confini: subb. 15 e 17, Piazzetta Lucio Battisti.
- intestato: ...omissis..., proprietà 1/1. Foglio 226, particella 860, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita f 66,62, indirizzo Piazzetta Lucio Battisti n° 2, Scala A, Interno 16, Piano T.
Confini: sub. 38, area condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al quinto piano con posto auto scoperto di pertinenza al piano terra facenti parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in Piazzetta Lucio Battisti n° 2. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal ...omissis...

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:*

Costituzione di vincolo di destinazione a favore di Comune di Lecce - con sede in Lecce - e contro ...omissis..., per i diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce) al foglio 226, particella 860, subalterno 37.

Trascritto presso 1 ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lecce in data 16/11/2010 al n° 29595 di Reg. Part..

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di ...omissis..., e contro ...omissis....

Iscritta presso 1 ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lecce in data 22/01/2018 al n° 233 di Reg. Part..

Importo ipoteca: f 105.000,00.

Importo capitale: f 70.000,00.

L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce): al foglio 226, particella 860, subalterno 16, categoria A/3; al foglio 226, particella 860, subalterno 37, categoria C/6.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di ...omissis..., e contro ...omissis...

Trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lecce in data 02/02/2026 al n° 3010 di Reg. Part..

Il pignoramento grava sulle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce): al foglio 226, particella 860, subalterno 16, categoria A/3; al foglio 226, particella 860, subalterno 37, categoria C/6.

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: Nessuna difformità.*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

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:	C 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

...omissis...

.

6.2 Precedenti proprietari:

...omissis---

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n° 09 del 09/01/2002**, rilasciata al sig. *...omissis...*, in qualità di legale rappresentante della *...omissis...*, per la costruzione di un fabbricato condominiale composto da un corpo di fabbrica a sette piani fuori terra ed un piano interrato, sul lotto n° 22 del comparto F del nuovo P.E.E.P. compreso tra Via Monteroni e Via Vecchia Carmiano.
- **Concessione edilizia in sanatoria n° 232 del 18/06/2004 ex Legge 47/85**, rilasciata a *...omissis...* per il cambio di destinazione d'uso e ampliamento di uno dei volumi tecnici a piano terrazza a civile abitazione facente parte del fabbricato per civili abitazioni sul lotto n° 22 del comparto F del nuovo P.E.E.P. compreso tra Via Monteroni e Via Vecchia Carmiano.
- **Concessione edilizia in sanatoria n° 258 del 14/07/2004 ex Legge 47/85**, rilasciata a *...omissis...*, per il cambio di destinazione d'uso e ampliamento del secondo dei volumi tecnici a piano terrazza a civile abitazione facente parte del fabbricato per civili abitazioni sul lotto n° 22 del comparto F del nuovo P.E.E.P. compreso tra Via Monteroni e Via Vecchia Carmiano.
- **Denuncia di inizio attività in sanatoria n° 31 del 19/01/2010**, presentata dal *...omissis...*, per alcuni spostamenti di murature all'interno degli appartamenti.
- **Dichiarazione di agibilità n° 6/C/2011 del 04/02/2011**, del fabbricato a destinazione residenziale di proprietà *...omissis...* in Lecce alla Piazzetta Lucio Battisti n° 2.

Descrizione appartamento con posto auto scoperto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con posto auto scoperto in Lecce (Lecce) - Piazzetta Lucio Battisti n° 2.

Appartamento posto al piano quinto di un fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in Piazzetta Lucio Battisti n° 2 (foto n° 1). E' così composto: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura (foto n° 2), bagno (foto n° 3) con antibagno (foto n° 4), camera da letto (foto n° 5), balcone (foto n° 6). Costituisce pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto posto al piano terra nella parte retrostante dello stesso fabbricato (foto n° 7) e con accesso carrabile dal civico n° 74 di Via Menga (foto n° 8).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,00**

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

- Intestato...omissis..., proprietà 1/1. Foglio 226, particella 860, subalterno 16, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita f 371,85, indirizzo Piazzetta Lucio Battisti n° 2, Scala A, Interno 16, Piano 5.

Confini: subb. 15 e 17, Piazzetta Lucio Battisti.

- intestato: ...omissis..., proprietà 1/1. Foglio 226, particella 860, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita f 66,62, indirizzo Piazzetta Lucio Battisti n° 2, Scala A, Interno 16, Piano T. Confini: sub. 38, area condominiale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	46,00		
balcone	Sup. reale lorda	12,00		
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	15,00		
	Sup. reale lorda	73,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

solai tipologia: solai piani in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: a battente, materiale: legno con vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc.

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

Pavim. Interna: materiale: ceramica.

Rivestimento: ubicazione: bagno, angolo cottura, materiale: ceramica

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico: tipologia: autonomo, diffusori: radiatori.

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 similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

Valutazione corni

8.3.	ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intermedio ponderale	Valore diritto e quota
	A	appartamento con	73,00	€ 60 800,00	€ 60.800,00
		posto auto scoperto			

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:

€ 9.120,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 51.680,00

Relazione lotto 001 creata in data 27/04/2026
Codice documento: E067-26-22-001

il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO