
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Ger. Rep. 000185/25

Giudice Dr. Antonio **BARBETTA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
email [REDACTED]

**Beni in Calimera (Lecce) - Piazza Del Sole
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota indivisa di 1/2 di piena proprietà di un appartamento con box auto siti in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole.

Appartamento con box auto facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza, con due scale separate servite da ascensore, sito in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole angolo Via Roma (foto n° 1). L' appartamento è posto al quarto ed ultimo piano della scala B ed è così composto: doppio ingresso, soggiorno (foto n° 2), pluriuso (foto n° 3), tinello, cucinino, disimpegno (foto n° 4), quattro camere da letto (foto nn° 5, 6), due bagni (foto n° 7, 8), un w.c., terrazzo panoramico antistante e balcone retrostante.

L' appartamento è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968): oltre ad essere stato generato dall' accorpamento delle unità immobiliari previste al piano, presenta superficie, sagoma e distribuzione degli ambienti interni diverse da quelle autorizzate. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 46 comma 5 del Dpr 380/01. L' aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Il box auto è posto al piano terra (foto n° 9) ed ha accesso dal cortile condominiale tramite il passo carraio che si affaccia direttamente su Via Roma (foto n° 10).

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 430,00

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

- intestati: [redacted] proprietà 500/1000;
[redacted] proprietà 500/1000. Foglio 5,
particella 668, subalterno 26, categoria A/1, classe U, consistenza 12 vani, superficie
catastale totale 328 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 313 mq, rendita
€ 1.487,40, indirizzo Piazza del Sole n° 33, piano 4.
- intestati: [redacted] proprietà 500/1000;
[redacted] proprietà 500/1000. Foglio 5,
particella 668, subalterno 48, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie
catastale totale 19 mq, rendita € 29,75, indirizzo Via Roma n° 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con box auto facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza, con due scale separate servite da ascensore, sito in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole angolo Via Roma. L' appartamento è posto al quarto ed ultimo piano della scala B; è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968): oltre ad essere stato generato dall' accorpamento delle unità immobiliari previste al piano, presenta superficie, sagoma e distribuzione degli ambienti interni diverse da quelle autorizzate. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 46 comma 5 del Dpr 380/01. L' aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Il box auto è posto al piano terra ed ha accesso dal cortile condominiale tramite il passo carraio che si affaccia direttamente su Via Roma.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

Caratteristiche zona: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L' abitazione è occupata [redacted]: il box auto è tenuto in uso [redacted]

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:****Ipoteca legale a favore di** [redacted] **- e contro** [redacted]

Iscritta a Lecce in data 30/08/2006 ai nn° 34762 di Reg. Gen. e 5624 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € 112.230,10.

Importo capitale: € 56.115,05.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 1;
- foglio 5, particella 668, subalterno 26.

Annotazioni: annotazione presentata il 13/11/2015 Reg. Gen. n° 32556 Reg. Part. n° 3337 - restrizione di beni.

Nota: con nota di variazione catastale n° 81166.1/2013 del 23/12/2013 (Pratica n° LE0338734) in atti dal 23/12/2013 per divisione-cambio di destinazione d'uso viene soppressa la particella 668, subalterno 1 e vengono costituite le nuove unità immobiliari: particella 668, subalterno 50 e particella 668, subalterno 51.

Ipoteca volontaria (in rinnovazione) a favore di [redacted]**- e contro** [redacted]
[redacted] nonché [redacted]

Iscritta a Lecce in data 01/07/2011 ai nn° 24204 di Reg. Gen. e 4082 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € 1.032.913,80.

Importo capitale: € 619.748,28.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 1;
- foglio 5, particella 668, subalterno 2;
- foglio 5, particella 668, subalterno 4;
- foglio 5, particella 668, subalterno 18;
- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 33;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48.

Annotazioni: annotazione presentata il 03/11/2014 Reg. Gen. n° 34425 Reg. Part. n° 3023 - restrizione di beni; annotazione presentata il 15/09/2015 Reg. Gen. n° 26294 Reg. Part. n° 2603 - restrizione di beni; annotazione presentata il 13/11/2015 Reg. Gen. n° 32557 Reg. Part. n° 3338 - restrizione di beni.

Nota: con nota di variazione catastale n° 81166.1/2013 del 23/12/2013 (Pratica n° LE0338734) in atti dal 23/12/2013 per divisione-cambio di destinazione d'uso viene soppressa la particella 668, subalterno 1 e vengono costituite le nuove unità immobiliari: particella 668, subalterno 50 e particella 668, subalterno 51.

Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] **e contro** [redacted]

Iscritta a Lecce in data 16/10/2020 ai nn° 29426 di Reg. Gen. e 2982 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 8.300,00.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48;
- foglio 5, particella 668, subalterno 51.

Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] **e contro** [redacted]

Iscritta a Lecce in data 16/10/2020 ai nn° 29427 di Reg. Gen. e 2983 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 8.000,00.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 26.

- foglio 5, particella 668, subalterno 48;
- foglio 5, particella 668, subalterno 51.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED] di credito di € 15.095,83.

Trascritto a Lecce in data 01/08/2025 ai nn° 28664 di Reg. Gen. e 23555 di Reg. Part. Il pignoramento grava sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48;
- foglio 5, particella 668, subalterno 51.

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' appartamento è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968); oltre ad essere stato generato dall' accorpamento delle unità immobiliari previste al piano, presenta superficie, sagoma e distribuzione degli ambienti interni diverse da quelle autorizzate. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 46 comma 5 del Dpr 380/01. L' aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico, esclusi diritti di segreteria ed oblazione da determinarsi al momento della presentazione della domanda di sanatoria edilizia, pari a circa € 1.000,00.

Valore quota pignorata

€ 500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.200,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 4.983,21

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 *Attuali proprietari:*

[REDACTED] proprietario per 1/2, e [REDACTED] proprietaria per 1/2, in forza di denuncia di successione aperta in data 23/02/2009, a seguito della morte di [REDACTED]

[REDACTED] trascritta a Lecce il 30/06/2010 ai nn° 25295 di Reg. Gen. e 16863 di Reg. Part.. E' seguita accettazione tacita dell' eredità mediante atto rogato dal notaio Sergio DAL VERME in data 05/04/2017, rep. n° 26722, trascritto a Lecce il 06/04/2017 ai nn° 11378 di Reg. Gen. e 8649 di Reg. Part.. Tale accettazione tacita è intervenuta a seguito della rinuncia all' eredità da parte del [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], formalizzata con dichiarazione resa innanzi al Cancelliere del Tribunale di Lecce in data 22/05/2009 (repertorio n° 1197, registrata a Lecce il 03/06/2009).

Nella denuncia di successione sono stati indicati i seguenti immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 1;
- foglio 5, particella 668, subalterno 2;
- foglio 5, particella 668, subalterno 4;
- foglio 5, particella 668, subalterno 18;
- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 33;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48.

Nota: con nota di variazione catastale n° 81166.1/2013 del 23/12/2013 (Pratica n°

LE0338734) in atti dal 23/12/2013 per divisione-cambio di destinazione d'uso viene soppressa la particella 668, subalterno 1 e vengono costituite le nuove unità immobiliari: particella 668, subalterno 50 e particella 668, subalterno 51.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968 rilasciata al [redacted] per i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi in Piazza del Sole angolo Via Roma.

Abitabilità del 16/02/1972 per il fabbricato ad uso abitazione con negozi, di proprietà [redacted] sito in Calimera Via Roma e Piazza del Sole.

Concessione edilizia in sanatoria n° 15 del 12/02/1998 (ex Legge 47/85 e s.m.i.) rilasciata al [redacted] per le opere abusive di ampliamento immobile a piano terra e piano interrato condominio [redacted] sito in Calimera in Piazza del Sole.

Descrizione appartamento con box auto di cui al punto A

Quota indivisa di 1/2 di piena proprietà di un appartamento con box auto siti in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole.

Appartamento con box auto facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza, con due scale separate servite da ascensore, sito in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole angolo Via Roma (foto n° 1). L' appartamento è posto al quarto ed ultimo piano della scala B ed è così composto: doppio ingresso, soggiorno (foto n° 2), pluriuso (foto n° 3), tinello, cucinino, disimpegno (foto n° 4), quattro camere da letto (foto nn° 5, 6), due bagni (foto n° 7, 8), un w.c., terrazzo panoramico antistante e balcone retrostante.

L' appartamento è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968): oltre ad essere stato generato dall' accorpamento delle unità immobiliari previste al piano, presenta superficie, sagoma e distribuzione degli ambienti interni diverse da quelle autorizzate. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 46 comma 5 del Dpr 380/01. L' aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Il box auto è posto al piano terra (foto n° 9) ed ha accesso dal cortile condominiale tramite il passo carraio che si affaccia direttamente su Via Roma (foto n° 10).

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **430,00**

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

- intestati: [redacted], proprietà 500/1000; [redacted], proprietà 500/1000. Foglio 5, particella 668, subalterno 26, categoria A/1, classe U, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 328 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 313 mq, rendita € 1.487,40, indirizzo Piazza del Sole n° 33, piano 4.
- intestati: [redacted], proprietà 500/1000; [redacted], proprietà 500/1000. Foglio 5, particella 668, subalterno 48, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 29,75, indirizzo Via Roma n° 1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. abitazione	Sup. reale lorda	315,00		
sup. balcone	Sup. reale lorda	10,00		
sup. terrazzo	Sup. reale lorda	87,00		
sup. box auto	Sup. reale lorda	18,00		
	Sup. reale lorda	430,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solai in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pavim. Interna: materiale: ceramica

Rivestimento: ubicazione: cucinino, bagni, w.c., materiale: ceramica.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato Ing. Gianluca ROLLO

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: termosifoni.

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 lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con box auto	430,00	€ 359.000,00	€ 179.500,00

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:

€ 26.925,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

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:

€ 152.575,00

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:

€ 152.075,00

Relazione lotto 001 creata in data 27/10/2025

Codice documento: 1067-25-000186-001

**Beni in Calimera (Lecce) - Via Roma
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota indivisa di 1/2 di piena proprietà di un box auto sito in Calimera (Lecce) Via Roma.

Box auto facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole angolo Via Roma (foto n° 1). Il box auto è posto a piano terra ed ha un' altezza netta di 2,25 m (foto n° 11); si accede da un cortile comune tramite un passo carraio che si affaccia direttamente su Via Roma (foto n° 10).

Il box auto è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968) e non è conforme allo strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) in quanto ha un' altezza netta inferiore al valore minimo di 2,60 m prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 40 comma 6 della Legge 47/85, nei termini prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/03 (Terzo Condono Edilizio). L' aggiudicatario può presentare domanda di sanatoria entro 120 gg dall' atto di trasferimento dell' immobile, 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). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,00

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce).

intestati [redacted], proprietà 500/1000, [redacted]
[redacted], proprietà 500/1000. Foglio 5, particella
668, subalterno 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale totale
19 mq, rendita € 35,53, indirizzo Via Roma n° 1, Piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Box auto posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza sito in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole angolo Via Roma. Il box auto è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968) e non è conforme allo strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) in quanto ha un' altezza netta inferiore al valore minimo prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 40 comma 6 della Legge 47/85, nei termini prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/03 (Terzo Condono Edilizio). L' aggiudicatario può presentare domanda di sanatoria entro 120 gg dall' atto di trasferimento dell' immobile, 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). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Il box auto è tenuto in uso da [redacted]

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:**

Ipoteca legale a favore di [redacted] e contro [redacted]

Iscritta a Lecce in data 30/08/2006 al nn° 34762 di Reg. Gen. e 5624 di Reg. Part.

Importo ipoteca: € 112.230,10

Importo capitale: € 56.115,05.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 1;
- foglio 5, particella 668, subalterno 26.

Annotazioni: annotazione presentata il 13/11/2015 Reg. Gen. n° 32556 Reg. Part. n° 3337 - restrizione di beni.

Nota: con nota di variazione catastale n° 81166.1/2013 del 23/12/2013 (Pratica n° LE0338734) in atti dal 23/12/2013 per divisione-cambio di destinazione d'uso viene soppressa la particella 668, subalterno 1 e vengono costituite le nuove unità immobiliari: particella 668, subalterno 50 e particella 668, subalterno 51.

Ipoteca volontaria (in rinnovazione) a favore di [REDACTED]

- e contro [REDACTED]

[REDACTED], nonché [REDACTED]

Iscritta a Lecce in data 01/07/2011 ai nn° 24204 di Reg. Gen. e 4082 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 1.032.913,80.

Importo capitale: € 619.748,28.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 1;
- foglio 5, particella 668, subalterno 2;
- foglio 5, particella 668, subalterno 4;
- foglio 5, particella 668, subalterno 18;
- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 33;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48.

Annotazioni: annotazione presentata il 03/11/2014 Reg. Gen. n° 34425 Reg. Part. n° 3023 - restrizione di beni; annotazione presentata il 15/09/2015 Reg. Gen. n° 26294 Reg. Part. n° 2603 - restrizione di beni; annotazione presentata il 13/11/2015 Reg. Gen. n° 32557 Reg. Part. n° 3338 - restrizione di beni.

Nota: con nota di variazione catastale n° 81166.1/2013 del 23/12/2013 (Pratica n° LE0338734) in atti dal 23/12/2013 per divisione-cambio di destinazione d'uso viene soppressa la particella 668, subalterno 1 e vengono costituite le nuove unità immobiliari: particella 668, subalterno 50 e particella 668, subalterno 51.

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] e

contro [REDACTED]

Iscritta a Lecce in data 16/10/2020 ai nn° 29426 di Reg. Gen. e 2982 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 8.300,00.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48;
- foglio 5, particella 668, subalterno 51.

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] e

contro [REDACTED]

Iscritta a Lecce in data 16/10/2020 ai nn° 29427 di Reg. Gen. e 2983 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 8.000,00.

L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48;
- foglio 5, particella 668, subalterno 51.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] per il credito di € 15.095,83.

Trascritto a Lecce in data 01/08/2025 ai nn° 28664 di Reg. Gen. e 23555 di Reg.

Part. Il pignoramento grava sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48;
- foglio 5, particella 668, subalterno 51.

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:

il box auto è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968) e non è conforme allo strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) in quanto ha un' altezza netta di 2,25 m che è inferiore al valore minimo di 2,60 m prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 40 comma 6 della Legge 47/85, nei termini prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/03 (Terzo Condono Edilizio). L' aggiudicatario può presentare domanda di sanatoria entro 120 gg dall' atto di trasferimento dell' immobile, 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). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice.

Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico, oblazione e anticipazione oneri concessori pari a circa € 3.000,00

Valore quota pignorata

€ 1.500,00

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:

€ 0,00

Spese condominiali scadute:

€ 90,82

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario per 1/2, e [redacted] proprietaria per 1/2, in forza di denuncia di successione aperta in data 23/02/2009, a seguito della morte di [redacted], trascritta a Lecce il 30/06/2010 ai nn° 25295 di Reg. Gen. e 16863 di Reg. Part.. E' seguita accettazione tacita dell' eredità mediante atto rogato dal notaio Sergio DAL VERME in data 05/04/2017, rep. n° 26722, trascritto a Lecce il 06/04/2017 ai nn° 11378 di Reg. Gen. e 8649 di Reg. Part.. Tale accettazione tacita è intervenuta a seguito della rinuncia all' eredità da parte [redacted] e [redacted], formalizzata con dichiarazione resa innanzi al Cancelliere del Tribunale di Lecce in data 22/05/2009 (repertorio n° 1197, registrata a Lecce il 03/06/2009). Nella denuncia di successione sono stati indicati i seguenti immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Calimera (Lecce):

- foglio 5, particella 668, subalterno 1;
- foglio 5, particella 668, subalterno 2;
- foglio 5, particella 668, subalterno 4;
- foglio 5, particella 668, subalterno 18;
- foglio 5, particella 668, subalterno 26;
- foglio 5, particella 668, subalterno 33;
- foglio 5, particella 668, subalterno 48.

Nota: con nota di variazione catastale n° 81166.1/2013 del 23/12/2013 (Pratica n° LE0338734) in atti dal 23/12/2013 per divisione-cambio di destinazione d' uso viene soppressa la particella 668, subalterno 1 e vengono costituite le nuove unità immobiliari: particella 668, subalterno 50 e particella 668, subalterno 51.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968 rilasciata al [redacted] per i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi in Piazza del Sole angolo Via Roma.

Abitabilità del 16/02/1972 per il fabbricato ad uso abitazione con negozi, di proprietà [redacted] sito in Calimera Via Roma e Piazza del Sole.

Concessione edilizia in sanatoria n° 15 del 12/02/1998 (ex Legge 47/85 e s.m.i.) rilasciata al [redacted] per le opere abusive di ampliamento immobile a piano terra e piano interrato condominio [redacted] sito in Calimera in Piazza del Sole.

Descrizione box auto di cui al punto A

Quota indivisa di 1/2 di piena proprietà di un box auto sito in Calimera (Lecce) Via Roma. Box auto facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Calimera (Lecce) in Piazza Del Sole angolo Via Roma (foto n° 1). Il box auto è posto a piano terra ed ha un' altezza netta di 2,25 m (foto n° 11); si accede da un cortile comune tramite un passo carraio che si affaccia direttamente su Via Roma (foto n° 10).

Il box auto è stato realizzato in difformità del titolo abilitativo edilizio (Licenza di Costruzione n° 507 del 28/08/1968) e non è conforme allo strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) in quanto ha un' altezza netta inferiore al valore minimo di 2,60 m prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L' abuso edilizio è tecnicamente sanabile ai sensi dell' art. 40 comma 6 della Legge 47/85, nei termini prorogati dall' art. 32 comma 25 della legge 326/03 (Terzo Condono Edilizio). L' aggiudicatario può presentare domanda di sanatoria entro 120 gg dall' atto di trasferimento dell' immobile, 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). La data delle ragioni di credito sarà accertata dal Giudice.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,00

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

intestati: [redacted], proprietà 500/1000, [redacted]
[redacted], proprietà 500/1000. Foglio 5, particella 668, subalterno 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 35,53, indirizzo Via Roma n° 1, Piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. box auto	Sup. reale lorda	17,00		
	Sup. reale lorda	17,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: solai in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: basculante, materiale: lamiera zincata.

Pavim. Interna materiale: graniglia.

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

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; CMI - Agenzia delle Entrate.

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box auto	17,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00

Riduzione del valore del 15% per dif

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 giudiziarla:

€ 750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e o catastale:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;

Nessuna

Valore dell'immobile al netto

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.

€ 4.250,00

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;

€ 2.750,00

Relazione letto 002 creata in data 27-10-2025
Codice documento: E067-25-000186-002

il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO