TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000054/26**

Giudice Dr. **Antonio Barbetta**
Custode Giudiziario **Avv. Maria De Carlo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386
con studio in Lecce via Luigi Sturzo n.31
e-mail: dario.perrone@gmail.com

Scansionato con CamScanner

Beni in San Cesario di Lecce (Lecce) Via S. Quasimodo n.8
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile costituito da Abitazione a P.T. e cantina al P. Semint. sito in San Cesario di Lecce (Lecce) zona Aria Sana alla via S. Quasimodo n.8.

Composto da un edificio con 1 piano fuori terra e un piano seminterrato collegati da un vano con rampe di scale che servono anche il piano solare.

Il piano terra, adibito ad abitazione, oltre al vano scala, presenta la seguente suddivisione interna: ingresso/tinello, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, w.c., cavedio, un ripostiglio esterno e il giardino.

Il piano interrato, è suddiviso in n.2 locali adibiti a deposito.

Sviluppa al piano Terra una superficie lorda coperta di circa 145,00 mq e a piano seminterrato una superficie lorda di 40,50 mq pertanto la superficie complessiva coperta, esclusi gli accessori, è pari a circa **185,40 mq**.

Identificato in catasto:

Fabbricati: intestata a:

[redacted]) proprietà per 1/1;

[redacted] ([redacted])

Foglio 1 mappale 92, categoria A/4, classe 2, superficie catastale Totale: 146 m². Totale escluse aree scoperte: 138 m², composto da vani 8, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 256,16.

Coerenze: via s. Quasimodo n.6 Piano S1-T

A.1.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale	Zona Aria Sana - Frazione di San Cesario di Lecce (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Area urbana residenziale della città di Lecce

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] in [redacted]

[redacted] è stato costitui[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:

Atto tra vivi - Compravendita a favore [redacted] P.U. Dell' Anna Paolo in data 29/01/2004 ai nn. Rep. 78430/14377 trascritto a Lecce in data 05/02/2004 ai nn. 4019 Reg. Part., 4977 Reg. Gen.

[redacted] per 1/1 trascritta a Lecce in data [redacted]

Scansionato con CamScanner

L'iscrizione dell'Ipoteca da cui è derivato il Pignoramento oggetto della Presente esecuzione forzata è del 05/02/2004

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 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.,** firma di P.U. Notaio Paolo Dell' Anna in data 29/01/2004 ai nn. 78431/14378 Rep. Iscritta in data 05/02/2004 ai nn. 509

Importo capitale: eu

Iscrizione in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.,** a firma di P.U. Notaio Paolo Dell' Anna in data 29/01/2004

Iscritta in data 28/12/2023 ai

Importo capitale: euro 78.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore rl con di UNEP Ufficiale giudiziario di Lecce in data 09/02/2026 ai nn. Rep. rascritto a Lecce in data 02/03/2026 Reg.Gen.

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 terra è stato ricavato un cavedio il quale ha modificato la distribuzione degli spazi interni, il bagno è stato ampliato a scapito di un ripostiglio. Inoltre, sulla terrazza è stato ricavato un balcone non riportato graficamente nella pianta allegata al titolo edilizio presente.

Regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36-bis del D.P.R. 380/01.

Spese tecniche + Sanzione + Oneri e Diritti di segreteria: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria non rispecchia l'attuale distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante nuovo accatastamento.

Spese tecniche più oneri: € 1.000,00

Scansionato con CamScanner

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]) proprietà per 1/1 dal 29/01/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di P.U. Dell'Anna Paolo in data 29/01/2004 ai nn. [redacted] trascritto a Lecce in data 05/02/2004 ai nn. [redacted] 17/02/2014 ad oggi in forza di atto di Atto giudiziario - Costituzione di diritti reali emessa dal Tribunale di Lecce i[redacted] trascritto a Lecce in dat[redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario fino al 29/01/2004 in forza di atto di costituzione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n.305/47 in Sanatoria per lavori di "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, sito in San Cesario di Lecce alla via Quasimodo n.6, riportato in catasto sul Foglio n.1 – Particella n.92" intestata [redacted]oncessione Edilizia rilasciata in data 28/11/1995.

Non risulta che sia stata rilasciata l'Agibilità.

Scansionato con CamScanner

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile costituito da Abitazione a P.T. e cantina al P. Semint. sito in San Cesario di Lecce (Lecce) zona Aria Sana alla via S. Quasimodo n.8. Composto da un edificio con 1 piano fuori terra e un piano seminterrato collegati da un vano con rampe di scale che servono anche il piano solare.
Il piano terra, adibito ad abitazione, oltre al vano scala, presenta la seguente suddivisione interna: ingresso/tinello, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, w.c., cavedio, un ripostiglio esterno e il giardino.
Il piano interrato, è suddiviso in n.2 locali adibiti a deposito.
Sviluppa al piano Terra una superficie lorda coperta di circa 145,00 mq e a piano seminterrato una superficie lorda di 40,50 mq pertanto la superficie complessiva coperta, esclusi gli accessori, è pari a circa **185,40 mq**.
Identificato in catasto:
Fabbricati: intestata a:
[redacted] proprietà per 1/1;
[redacted]
Foglio 1 mappale 92, categoria A/4, classe 2, superficie catastale Totale: 146 m². Totale escluse aree scoperte: 138 m², composto da vani 8, posto al piano S1-T, - rendita: Euro 256,16.
Coerenze: via s. Quasimodo n.6 Piano S1-T
L'edificio è stato costruito presumibilmente negli anni 70.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di civico, ha un'altezza interna di circa 3,25 m a P.T. e 1,90 m al P.S1.

Destinazione urbanistica:
Nel Piano Urbanistico Generale vigente: Approvato con Delibera del Commissario ad acta n. 5 del 14/06/2019 l'immobile è identificato nel "Contesto Urbano consolidato poroso – Aria Sana" CU2
Art. 84bis: Gli interventi nel contesto CU2 "Aria Sana" di nuova costruzione o di ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Numero dei piani fuori terra = 5 (1+4);
- Indice di edificabilità fondiaria: IF = 3,60 mc/mq;
- Indice di copertura (IC): pari al 50%;
- Altezza dell' edificio (H): Hmax = 16 m.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta P.T.	Sup. reale lorda	144,90	1,00	144,90
Superficie scoperta P.T. (Giardino)	Sup. reale lorda	75,20	0,10	7,52
Superficie scoperta P.T. (Cavedio)	Sup. reale lorda	6,19	0,25	1,55
Superficie coperta P.S1 (Cantina)	Sup. reale lorda	40,50	0,50	20,25
	Sup. reale lorda	266,79		174,22

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: tipologia: muratura, condizioni: buone
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: ottime.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Scansionato con CamScanner

Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse

Accessori:

A.1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare. Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione a P.T. e Deposito a P.SI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore complessivo
Superficie coperta P.T.	144,90	€ 850,00	€ 123 165,00
Superficie scoperta P.T. (Giardino)	7,52	€ 300,00	€ 2 256,00
Superficie scoperta P.T. (Cavedio)	1,55	€ 300,00	€ 464,25
Superficie coperta P.S1 (Cantina)	20,25	€ 400,00	€ 8 100,00
	174,22		**€ 133 985,25**

- Valore a corpo	**€ 133 985,25**
- Valore accessori	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero	**€ 133 985,25**
- Valore a complessivo diritto e quota	**€ 133 985,25**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione P.T. e deposito P.S1	174	€ 133 985,25	€ 133 985,25

Scansionato con CamScanner

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:	**€ 20.097,79**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 3500,00**
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:	**€ 113.887,46**
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:	**€ 110.387,46**

Relazione lotto 001 creata in data 25/05/2026
Codice documento: E067-26-000054-001

il perito
Ing. DARIO PERRONE

ELENCO ALLEGATI:

- Ortofoto;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di sopralluogo del 19.05.2026;
- Visura catastale storica Fg.1 part.92;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale Fg.1 part.92;
- Ispezione ipotecaria;
- Conc. Edil. in Sanatoria n.305/47 del 28.11.1995;
- Tavola grafica allegata alla C.E. in San. n.305/47 del 28.11.1995;
- Tavola grafica: Rilievo dello stato di fatto;
- Atto di proprietà;
- Copia delle bollette;
- Estratto per riassunto atto di matrimonio.

Scansionato con CamScanner