
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000205/23

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Federico Palumbo
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3535
C.F. PLMFRC82S08L419L - P.Iva 04594410757

con studio in Corsano (Lecce) Via Margottini 6
cellulare: 3402260891
email: ing.palumbof@gmail.com



**Beni in Lecce (Lecce) Via Carluccio n. 30/A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Lecce (Lecce) Via Carluccio n. 30/A, avente come pertinenze esclusive un posto auto scoperto e un deposito al piano interrato accessibile tramite rampa condominiale da via L. Carluccio n. 30.

L'immobile, situato al piano terra, fa parte di un complesso residenziale caratterizzato da accessi da via Carluccio 30/A (per l'esecutata) e 30/B per il resto dei condomini, tramite area condominiale. Una rampa in comune permette l'accesso al vano interrato dove sono locati dei vani depositi, di cui una di essi pertinenza esclusiva facente integralmente parte dell'immobile oggetto di presente esecuzione.

All'appartamento si accede da via Carluccio 30/A. Dal portone in metallo si entra nel cortile di pertinenza, da dove, a sinistra è possibile accedere tramite un altro portoncino in metallo, all'area condominiale e all'adiacente posto auto scoperto, altra pertinenza esclusiva dell'immobile, anch'esso oggetto di esecuzione.

Dal cortile si accede all'abitazione tramite il portone d'entrata che porta nel piccolo ingresso. A destra, un disimpegno collega i due vani letto e un primo bagno. A sinistra dall'ingresso vi è il soggiorno, la zona pranzo e cucina, che formano un unico ambiente. A destra della zona pranzo una porta permette l'ingresso in un altro disimpegno parzialmente utilizzato anche come ripostiglio e al secondo bagno dell'abitazione, non finestrato ma dotato di areazione forzata. Dalla zona pranzo, a sinistra, invece, si accede a quella che doveva essere la restante parte del cortile di pertinenza esterno, originariamente tutt'uno con quello antistante l'abitazione, ma che risultava chiuso attraverso delle vetrate installate su quello che era il muro di confine che separava il cortile dal posto auto esterno.

Le altezze interne sono pari a m 3,00 mentre il deposito al piano interrato ha altezza pari a m 2,50.

L'appartamento confina a Nord con altro appartamento, a est con la rampa di accesso al piano interrato dello stesso complesso residenziale, a Sud con via G. Carluccio. A est con cortile scoperto (area condominiale).

L'immobile versa in un mediocre stato conservativo, nonostante la recente realizzazione. Evidenti ammaloramenti (macchie nere e giallastre, distacco dell'intonaco, efflorescenze), dovuti a umidità e infiltrazioni d'acqua, erano presenti nel primo bagno, nelle camere da letto e nel disimpegno.

Alcune parti delle tramezzature interne (vicino alle porte) risultavano non perfettamente rifinite con presenza di vuoti.

Le finiture interne sono di media qualità. Gli infissi esterni sono in pvc a vetrocamera, tapparelle avvolgibili come oscuranti. Porte interne in legno tamburato.

L'immobile risulta regolarmente allacciato a gasdotto, acquedotto e fognatura pubblica. Il riscaldamento interno è autonomo e realizzato tramite termosifoni. Presente impianto citofonico e impianto elettrico a norma. Era presente un condizionatore per il raffrescamento nel vano letto.

L'appartamento è posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 205.

Identificato al catasto fabbricati:

- foglio 249 mappale 554 subalterno 3, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 108 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 610,71, intestato a [REDACTED]

Note: L'edificio è stato costruito a fine anni 2000. Allo stato attuale non risulta conforme urbanisticamente all'ultimo progetto presentato per presenza di un abuso consistente la chiusura con vetrate della veranda coperta (da balcone sovrastante) e alcune modifiche degli spazi interni.



- A.1. **Posto auto scoperto:** fabbricati: foglio 249 mappale 554 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 17 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano T, - rendita: € 56,55, intestato [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Adiacente al cortile di pertinenza dell'abitazione e all'area condominiale.
- A.2. **Deposito:** fabbricati: foglio 249 mappale 554 subalterno 23, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 23 mq, composto da vani 19 mq, posto al piano S1, - rendita: € 70,53, intestata [REDACTED]
[REDACTED].

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), municipio (buono), farmacie (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
- Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.
Trattasi di appartamento facente parte di complesso edilizio ad uso residenziale. Risulta dotato di un posto auto di pertinenza e deposito al piano interrato come pertinenze esclusive e identificate catastalmente con subalterno diverso rispetto all'appartamento.

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 Frazionamento in quota a favore di [REDACTED], a firma di Notaio [REDACTED] in data 10/06/2009 ai nn. Rep. 76648/27533
importo ipoteca: € 260.000,00
importo capitale: € 130.000,0

Trattasi di annotazione a iscrizione del tipo frazionamento in quota annotato in data 11/03/2010, RP. n. 1271 e RG n. 8930 facente riferimento all'unità negoziale n.3 costituita dai 3 immobili oggetto di esecuzione (foglio 249 particella 554 subalterni 3, 23, 14) attualmente di proprietà dell'[REDACTED] e oggetto di procedura. Tale annotazione è riferita all'Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 13/11/2007 a firma di [REDACTED] iscritto a Lecce in data [REDACTED] RP. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 2.520.000,00 importo capitale € 1.260.000,00 gravante sul terreno su cui è stato realizzato il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura. Si vuole altresì precisare che tale ipoteca volontaria originaria era riferita agli immobili identificati al catasto terreno del Comune di Lecce al foglio 249, particelle 780 e 554 e che in seguito la particella 780 è stata fusa nella attuale particella 554 tramite Pratica n. LE0202676 tipo Mappale del 29/05/2008 (n. 202676.2/2008).



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO in data 29/05/2023 ai nn. 2461, trascritto a Lecce in data 24/07/2023 ai nn. R.P. 22477 - R.G. 27635.

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:

- L'immobile risulta non conforme alle alla DIA prot. n. 66810 del 21/05/2008. Parte della veranda, quella adiacente al posto auto scoperto, è stata chiusa allungando di circa 50 cm il balcone sovrastante con un porticato e chiudendo il prospetto con delle vetrate installate sopra il muro di confine fino alla copertura.

Si rende necessaria la demolizione delle opere abusive e il ripristino allo stato originale di cortile aperto.

Spese per demolizioni e ripristino: € 5.000,00

Spese Tecniche: € 500,00

Oneri totali: € 5.500,00

- La distribuzione degli spazi interni non è conforme al progetto presentato DIA del 21/05/2008. Regolarizzabile mediante SCIA di sanatoria per diversa distribuzione spazi interni.

Spese Tecniche e Oneri: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale non risulta conforme alla distribuzione degli spazi interni effettiva. A seguito della regolarizzazione urbanistica tramite SCIA in sanatoria si rende necessaria regolarizzazione catastale tramite l'aggiornamento della planimetria catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 300,00

Oneri totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 400,00
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] dal 22/06/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ai nn. 15 serie I/T, trascritto a Reparto PI di Lecce da [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 5, Trascrizione del 19/02/2013 (in rettifica della formalità trascritta a Lecce in data 08/07/2009 al n. R.G. 28212/R.P. 20422, atto tra vivi, compravendita).

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] sede in [REDACTED] proprietario dal 18/03/2009 al 22/06/2009 in forza di Atto di Costituzione Pratica n. LE0114862 in atti dal 18/03/2008 - COSTITUZIONE (n. 1842.1/2009).



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di costruire n. 36/07 per lavori di "Progetto di un complesso edilizio da destinare a residenze da ubicare in Lecce alla via Carluccio" intestata a [REDACTED]
Richiesta Permesso di Costruire presentata in data 05/09/2006- n. prot. 91374 e rilasciato in data 23/01/2007.

P.E. n. Denuncia di Inizio Attività n. 320 del 21/05/2008 per lavori di "Variante in corso d'opera al progetto in un complesso edilizio residenziale da realizzare in via Carluccio" intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/05/2008- n. prot. Generale 66810.

L'agibilità è stata rilasciata in data 15/04/2009- n. prot. 44886/2009.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Lecce (Lecce) Via Carluccio n. 30/A.

L'abitazione, situato al piano terra, fa parte di un complesso residenziale caratterizzato da accessi da via Carluccio 30/A (per l'esecutata) e 30/B per il resto dei condomini, tramite area condominiale. Una rampa in comune permette l'accesso al vano interrato dove sono locati dei vani depositi, di cui una pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di presente esecuzione.

All'appartamento si accede da via Carluccio 30/A. Dal portone in metallo si entra nel cortile di pertinenza, da dove, a sinistra è possibile accedere tramite un altro portoncino in metallo, all'area condominiale e all'adiacente posto auto scoperto, altra pertinenza esclusiva dell'immobile, anch'esso oggetto di esecuzione.

Dal cortile si accede all'abitazione tramite il portone d'entrata che porta nel piccolo ingresso. A destra, un disimpegno collega i due vani letto e un primo bagno. A sinistra dall'ingresso vi è il soggiorno, la zona pranzo e cucina, che formano un unico ambiente. A destra della zona pranzo una porta permette l'ingresso in un altro disimpegno parzialmente utilizzato anche come ripostiglio e al secondo bagno dell'abitazione, non finestrato ma dotato di areazione forzata. Dalla zona pranzo, a sinistra, invece, si accede a quella che doveva essere la restante parte del cortile di pertinenza esterno, originariamente tutt'uno con quello antistante l'abitazione, ma che risultava chiuso attraverso delle vetrate installate su quello che era il muro di confine che separava il cortile dal posto auto esterno. Le altezze interne sono pari a m 3,00.

L'appartamento confina a Nord con altro appartamento, a est con la rampa di accesso al piano interrato dello stesso complesso residenziale. a Sud con via G. Carluccio. A est con cortile scoperto (area condominiale).

L'appartamento versa in un mediocre stato conservativo, nonostante la recente realizzazione. Evidenti ammaloramenti (macchie nere e giallastre, distacco dell'intonaco, efflorescenze), dovuti a umidità e infiltrazioni d'acqua, erano presenti nel primo bagno, nelle camere da letto e nel disimpegno.

Alcune parti delle tramezzature interne (vicino alle porte) risultavano non perfettamente rifinite con presenza di vuoti.

Le finiture interne sono di media qualità. Gli infissi esterni sono in pvc a vetrocamera, tapparelle avvolgibili come oscuranti. Porte interne in legno tamburato.

L'immobile risulta regolarmente allacciato a gasdotto, acquedotto e fognatura pubblica. Il riscaldamento interno è autonomo e realizzato tramite termosifoni. Presente impianto citofonico e impianto elettrico a norma. Era presente un condizionatore per il raffrescamento nel vano letto.

L'appartamento è posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 205.

Identificato al catasto fabbricati:

- foglio 249 mappale 554 subalterno 3, categoria A/3, classe 5, superficie catastale 108 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 610,71, intestato a [REDACTED]

Note: L'edificio è stato costruito a fine anni 2000. Allo stato attuale non risulta conforme urbanisticamente per presenza di un abuso consistente la chiusura con vetrate della veranda coperta (da balcone sovrastante) e alcune modifiche degli spazi interni.

Destinazione urbanistica:



Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 3919 del 01.08.1989 l'immobile è identificato nella zona B12 - Residenziali Urbane con edificazione a schiera ed in linea

Norme tecniche ed indici: - Indice Fondiario = 2,8 mc/mq

- Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq

- Utilizzazione Fondiaria: 0,90 mq/mq

- Altezza max: 14,00 m

- N. max piani fuori terra = 4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno-Cucina	Sup. reale netta	29,00	1,00	29,00
Disimpegno (2)	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Letto	Sup. reale netta	16,00	1,00	16,00
Letto	Sup. reale netta	9,70	1,00	9,70
Bagno Principale	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Cortile e Veranda	Sup. reale netta	110,00	0,10	11,00
Bagno Interno	Sup. reale netta	4,30	1,00	4,30
Ingresso	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
	Sup. reale netta	186,50		87,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

materiale: c.a., condizioni: buone.

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: plastica, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

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

Pavim. Esterna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: buone.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Posto auto scoperto: Catasto fabbricati:

- foglio 249 mappale 554 subalterno 14, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 17 mq, composto da vani 15 mq, posto al piano T, - rendita: € 56,55. Intestata a **[REDACTED]**

Coerenze: Adiacente al cortile di pertinenza dell'abitazione e all'area condominiale.



identificato al n. 14 condominiale, è posto al piano terra.
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq.

Destinazione urbanistica: C/6.

A.2. Deposito:

Catasto fabbricati:

- foglio 249 mappale 554 subalterno 23, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 23 mq, composto da vani 19 mq, posto al piano S1,
- rendita: € 70,53. intestato [REDACTED]

identificato al n. 22 condominiale, è posto al piano interrato.

Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq.

Destinazione urbanistica: C/2.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Lecce, - OMI - Banca Dati Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2023 - Semestre 1 - Zona Periferica/Periferia Sud Ovest

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 950

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno-Cucina	29,00	€ 950,00	€ 27.550,00
Disimpegno (2)	8,50	€ 950,00	€ 8.075,00
Letto	16,00	€ 950,00	€ 15.200,00
Letto	9,70	€ 950,00	€ 9.215,00
Bagno Principale	5,00	€ 950,00	€ 4.750,00
Cortile e Veranda	11,00	€ 950,00	€ 10.450,00
Bagno Interno	4,30	€ 950,00	€ 4.085,00
Ingresso	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
	87,50		€ 83.125,00

- Valore corpo:	€ 83.125,00
- Valore accessori:	€ 19.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 102.125,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 102.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso posto auto scoperto, deposito.	205	€ 102.125,00	€ 102.125,00

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Federico Palumbo



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:

€ 15.318,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.800,00

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:

€ 86.806,25

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:

€ 80.006,25

il perito
Ing. Federico Palumbo

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Federico Palumbo

