
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

via Salso n.3, 73100 Lecce (LE)

N. Gen. Rep. **000355/2022**

Giudice **Dr.ssa Anna Francesca CAPONE**

Custode Giudiziario avv. **Francesca URSO**

ELABORATO PERITALE
LOTTO_001

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R18 E506A - P.Iva 02870530751

con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13
telefono: 0832/ 28 83 69
cellulare: 328/48 69 844
fax: 0832/18 30 397
email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it



**Bene in Lecce (LE) via Salso n.3
Piano Terra + Piano Primo + Lastrico solare
LOTTO_001**



40.373099, 18.158869

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Civile abitazione** in Lecce (LE) – via Salso civ.3, Piano Terra + Piano Primo + Lastrico solare.

L'unità immobiliare risultata costituita da:

Piano Terra

- scoperto di pertinenza con accesso diretto da via Salso civ.3 (sup. pari a circa 27,00 mq);
- vano scala scoperto di proprietà esclusiva. Consente l'accesso al piano primo e al lastrico solare soprastante.

Piano Primo

Civile abitazione costituita da un ampio vano ingresso/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un disimpegno in zona notte, oltre ad un piccolo terrazzo a piano posto nella parte posteriore del fabbricato (sup. pari a circa 6,00 mq), nonché balcone con affaccio su via Salso (sup. pari a circa 6,50 mq).

Piano Secondo

- lastrico solare.

La superficie coperta complessiva dell'abitazione è pari a circa 112,00 mq (di cui circa 97,00 mq l'abitazione e circa 15,00 mq il vano scala).

Identificato al catasto fabbricati: Comune di Lecce (Codice: E506) - foglio 175, particella 280, sub.16 (ex sub.8), categoria A/3, classe 3[^], Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 127 mq, rendita €426,08.

Coerenze: a nord con via Salso, a sud con sub.17 della stessa particella, ad est con p.lla 34 e ad ovest con p.lla 281.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una Civile abitazione che si sviluppa su di un unico livello (al piano primo).

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata costituita da un ampio vano ingresso/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un disimpegno in zona notte.

Costituiscono pertinenze esclusive:

- un piccolo terrazzo a piano posto nella parte posteriore del fabbricato (sup. pari a circa 6,00 mq);
- balcone con affaccio su via Salso (sup. pari a circa 6,50 mq).
- vano scala esterno il quale, oltre a fornire l'accesso coperto all'abitazione a partire da via Salso (dopo aver percorso un'area scoperta antistante), consente anche l'accesso al piano terrazza.

Caratteristiche zona: periferica, con parcheggi pertinenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (Km): Aeroporto – Brindisi (42), Centro Città di Lecce (4); Stazione Ferrovie dello Stato - Lecce (4,4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

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:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE

Curatore/Custode: avv. Francesca URSO

Perito: Ing. Paolo De Masi



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

4.2.1. Trascrizioni ed iscrizioni: (come da Certificazione notarile in atti):

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Lecce il 19 giugno 2019 ai nn.21061/2485, per la somma complessiva di Euro 264.680,22, per la durata di anni 30, a garanzia di un finanziamento di Euro 132.340,11; in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Paolo Dell'Anna, in data 17 giugno 2019 al numero 120146/30000 di repertorio, registrato a Lecce in data 18 giugno 2019 al numero 6040); concesso dalla , senza domicilio ipotecario eletto.

Note

Dal quadro D della nota di iscrizione risulta l'elezione del domicilio del creditore presso la propria sede sociale.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Lecce il 29 giugno 2022 ai nn.24639/3102, in forza di **Verbale di rettifica** ricevuto dallo stesso notaio Paolo Dell'Anna, in data 23 giugno 2022 al numero 124264/33264 di repertorio, registrato a Lecce in data 27 giugno 2022 al numero 15391 Serie 1T, in quanto per errore materiale, nel suddetto contratto di mutuo ricevuto dal notaio Paolo Dell'Anna, in data 17 giugno 2019 al numero 120146/30000 di repertorio, il foglio catastale dell'immobile è stato indicato come "195" anziché "175".

Note

Il predetto verbale di rettifica riguarda solo la parte della descrizione catastale dell'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria, fermo ed invariato il restante contenuto del suddetto contratto di mutuo..

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Lecce il 22 novembre 2022 ai nn. 44491/34709, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/10/2022, Tribunale di Lecce, rep. n°4565, a favore di e contro avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione in Lecce (LE) foglio 175 particella 280 sub.16.

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. Strumento urbanistico vigente:

L'unità immobiliare ricade in zona "F34" nel Piano urbanistico vigente - Piano Regolatore Generale (PRG).

4.3.2. Pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire in sanatoria n.007/14 (pratica n.1350)** rilasciato in data **21/01/2014** a seguito di richiesta per "*definizione dell'illecito edilizio avente ad oggetto opere ad uso residenziale,, consistenti nella realizzazione di un immobile strutturato a piano primo (sopraelevazione su piano terra esistente) costituito da una civile abitazione, ubicato in Lecce alla via Salso n.3. Distinto in Catasto Urbano al foglio 175 particella 280 subalterno 16 (ex sub.8)*".
- **Dichiarazione di agibilità n.10/C/2014** – prot.n.13345/2014 - rilasciata dal Dirigente dell'UTC del Comune di Lecce in data **18/02/2014** , e riferita a "*Immobile di proprietà a destinazione residenziale sito in Lecce in via Salso 3, piano terra, primo e piano coperture*".

4.3.3. Conformità urbanistico-edilizia:



Da un attento esame dei titoli edilizi appena elencati, emerge una parziale conformità dell'unità immobiliare ai titoli stessi.

L'unica difformità riscontrata è rappresentata da un piccolo vano realizzato all'interno del vano scala su una parzializzazione del pianerottolo di sbarco posto al piano secondo.

Pur non costituendo nuova volumetria, di fatto rappresenta un incremento di superficie utile non regolarizzabile e pertanto soggetta a ripristino dello stato dei luoghi.

Il costo complessivo è quantificabile nella misura complessiva di € 5.000,00 (comprensiva di lavori di demolizione e ripristino, smaltimento dei rifiuti presso pubblica discarica, spese tecniche, ecc..)

4.3.4. Conformità catastale:

A seguito delle opere di regolarizzazione urbanistico-edilizia, sarà anche necessario procedere alla regolarizzazione dell'immobile attraverso la presentazione di apposito "modello catastale" presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Le spese tecniche di istruzione pratica, versamenti vari, ammontano complessivamente ad €1.000,00 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ n.v.
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

-, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 17/06/2019 in notar DELL'ANNA Paolo di Copertino (LE) rep. n. 120145 racc.n.29999, registrato in Lecce il 18 giugno 2019 al n.6039/1T, da potere dei signori .

Descrizione **Civile abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Civile abitazione** in Lecce (LE) – via Salso civ.3, Piano Terra + Piano Primo + Lastrico solare.

L'unità immobiliare che si sviluppa interamente al piano primo, alla data del sopralluogo è risultata costituita da un ampio vano ingresso/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n.2 servizi igienici ed un disimpegno in zona notte. Costituiscono pertinenze esclusive:

- un piccolo terrazzo a piano posto nella parte posteriore del fabbricato (sup. pari a circa 6,00 mq);
- balcone con affaccio su via Salso (sup. pari a circa 6,50 mq).
- vano scala esterno il quale, oltre a fornire l'accesso coperto all'abitazione a partire da via Salso (dopo aver percorso un'area scoperta antistante), consente anche l'accesso al piano terrazza.

L'altezza interna all'intradosso solaio è pari a 2,70 mt.

Note:

L'unità immobiliare è caratterizzata da una buona distribuzione interna.

Stato di manutenzione e conservazione: vedi caratteristiche descrittive.

Il bene immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Consistenza immobiliare:

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE
Curatore/Custode: avv. Francesca URSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



- norma ISO 9836 “Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume” pubblicata dall’UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 “Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo”;
- Norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” elaborata dall’Uniter ente federato all’UNI.

Criteria di misurazione:

a) Vani principali ed accessori diretti

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime sono da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione od altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell’unità immobiliare;
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25,00 mq;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25,00 mq.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore Reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
Residenziale:				
Piano Terra:	Sup. reale lorda			
<i>Vano scala</i>	“	15,00	0,25	3,75
<i>Area esterna antistante</i>	“	27,00	0,10	2,70
Piano Primo:				
<i>Abitazione</i>	“	97,00	1,00	97,00
<i>Balcone con affaccio su via Salso</i>	“	6,50	0,30	1,95

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE
Curatore/Custode: avv. Francesca URSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Terrazzo posteriore	“	6,00	0,30	1,60
Superficie omogeneizzata:				107,00

Caratteristiche descrittive:**Strutture:**

Strutture verticali: materiale: struttura portante muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: piana a solaio in latero-cemento, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale: ubicazione: esterna - vano scala adiacente, tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: ubicazione: affaccio su via Salso, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti Edilizie e costruttive:

Cancello: ubicazione: ingresso da via Salso, tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: persiane di alluminio, condizioni: sufficienti;

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

Manto di copertura: materiale: pavimentazione in pietra locale, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di tamponamento, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: - ubicazione: area esterna a piano terra, materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

- ubicazione: balcone con affaccio su via Salso, materiale: ceramica, condizioni: buone.

- ubicazione: terrazza retrostante, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: - ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

- ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portoncino di ingresso: tipologia: anta singola a battente/blindato, materiale: legno e ferro, condizioni: buone.

Scala: tipologia: a rampe parallele, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.

Caratteristiche impianti:

TV: tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: non valutabile.

Antifurto: assente

Ascensore: assente

Impianto citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non valutabile.

Condizionamento: ubicazione: ingresso/soggiorno, Letto M., tipologia: autonomo di tipo “split”, alimentazione: elettrico, condizioni: sufficienti, conformità: non valutabile.

Impianto gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas cittadino, condizioni: sufficienti, conformità: non valutabile.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti, conformità: non valutabile.

Impianto energia solare: assente

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.v.

Impianto termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gas cittadino, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non valutabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE

Curatore/Custode: avv. Francesca URSO

Perito: Ing. Paolo De Masi



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato adottato il metodo **sintetico-comparativo**, perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza.

Esso infatti non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stata presa in considerazione l'attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel **Comune di Lecce**, adibiti ad abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecce, Ufficio del Registro di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie, Osservatori del Mercato Immobiliare locale, nonché Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.2. Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

8.3. Valutazione corpi

Civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Civile abitazione	107,00	1.100,00	117.700,00
Valore corpo			€117.700,00
Valore complessivo intero			€117.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€117.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie omogeneizzata	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	107,00	€117.700,00	€ 117.700,00
Totale:				€ 117.700,00

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:

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (calcolate sul valore di diritto e quota).	€	- 17.655,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	- 6.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	-----

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE
Curatore/Custode: avv. Francesca URSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
e di diritto in cui si trova: € 94.045,00
Arrotondato a: € **94.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 04/09/2023
Codice documento: E067-22-000355-001

il perito
Ing. Paolo De Masi

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE
Curatore/Custode: avv. Francesca URSO
Perito: Ing. Paolo De Masi

