
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 000085/23

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Custode Giudiziario avv. Sergio Vetrugno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Barbara
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3373
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. BRUMMC65D35A1N4U-P.N. 015100-0757

con studio in Lecce (Lecce) Via S. D. Savio
cellulare: 3388447264

email: marco.barbara@yahoo.it



**Beni in Uggiano La Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Uggiano La Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I.
Composto da appartamento posto al primo piano, con ingresso su Via Roma da scala comune; l'immobile è ubicato a destra salendo le scale ed è costituito da tre vani con volte a spigolo, un sottoscala/ripostiglio e un bagno.
L'appartamento è collegato direttamente con quello adiacente (Corpo B dello stesso Lotto 01), posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193
Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 521 subalterno 5, categoria A4, classe 3, superficie catastale 93 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 1, - rendita: € 132,21.
- B.** Piena proprietà per la quota di 2/12 di appartamento sito in Uggiano La Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I.
Composto da appartamento posto al primo piano, con ingresso su Via Roma da scala comune; l'immobile è ubicato di fronte salendo le scale ed è costituito da quattro vani con volte a spigolo, un bagno e un ripostiglio; una scala ad unica rampa conduce al lastrato solare.
L'appartamento è collegato direttamente con l'appartamento adiacente (Corpo A dello stesso Lotto 01), posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 261
Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 521 subalterno 8, categoria A4, classe 3, superficie catastale 105 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 165,27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: 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: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX
XXXXXXXXX a firma di UNEP c/o Corte D'Appello di Lecce in data 22/02/2023 ai nn. 829
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*

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Curatore/Custode: avv. Sergio Vetrugno
Perito: Ing. Marco Barbara

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:**

XXXXXXXXXXXXXXXX 1/6

XXXXXXXXXXXXXXXX 1/6

XXXXXXXXXXXXXXXX 6/18

XXXXXXXXXXXXXXXX 12/18

XXXXXXXXXXXX 6/18 proprietario dal 08/01/2024 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di XXXXXXXXXXXX in data 08/01/2024 ai nn. 3717 per l'unità immobiliare Foglio 16, particella 521, sub. 5

XXXXXXXXXXXX 2/12

XXXXXXXXXXXX 2/12

XXXXXXXXXXXX 1/12

XXXXXXXXXXXX 21/72

XXXXXXXXXXXX 42/72

XXXXXXXXXXXX 21/72

proprietario dal 08/01/2024 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di XXXXXXXXXXXX in data 08/01/2024 ai nn. 3717 per l'unità immobiliare Foglio 16, particella 521, sub. 8

7. PRATICHE EDILIZIE:**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Uggiano La Chiusa (Lecce) Piazza Umberto I.

Composto da appartamento posto al primo piano, con ingresso su Via Roma da scala comune; l'immobile è ubicato a destra salendo le scale ed è costituito da tre vani con volta a spigolo, un sottoscala/ripostiglio e un bagno.

L'appartamento è collegato direttamente con quello adiacente (Coipo B dello stesso Lotto 01), posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 193

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 521 subalterno 5, categoria A4, classe 3, superficie catastale 93 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano 1, - rendita: € 132,21.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG 2013 vigente: l'immobile è identificato nella zona A1- Interesse storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
balconi	Sup. reale lorda	3,00	0,40	1,20
instituzionale	Sup. reale lorda	75,00	0,10	7,50
vano scala	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
deposito	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
	Sup. reale lorda	193,00		108,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: archi o/o volte in muratura, condizioni: scarse.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Curatore/Custode: avv. Sergio Vetrugno
Perito: Ing. Marco Barbare

Componenti edilizie e costruttive:

Infilssi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC, condizioni: sufficienti.

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

Pavim. Interna: materiale: graniglia, condizioni: buone.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: stufa, condizioni: scarse.

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Idrico: tipologia: sottotraccia.

Accessori:**Descrizione appartamento di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 2/12 di appartamento sito in Uggiano l.a Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I.

Composto da appartamento posto al primo piano, con ingresso su Via Roma da scala comune; l'immobile è ubicato di fronte salendo le scale ed è costituito da quattro vani con volte a spigolo, un bagno e un ripostiglio; una scala ad unica rampa conduce al lastrato solare.

L'appartamento è collegato direttamente con l'appartamento adiacente (Corpo A dello stesso Lotto 01), posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 261

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 521 subalterno 8, categoria A4, classe 3, superficie catastale 105 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 165,27.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG 2013 vigente: l'immobile è identificato nella zona A1- Interesse storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
lastrato solare	Sup. reale lorda	110,00	0,10	11,00
balcone	Sup. reale lorda	1,00	0,40	0,40
vano scala	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
deposito	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
	Sup. reale lorda	261,00		146,40

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Infilssi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, condizioni: sufficienti.

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

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, diffusori: stufa, condizioni: scarse.

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Idrico: tipologia: sottotraccia.

Accessori:

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Curatore/Custode: avv. Sergio Vetrugno
Perito: Ing. Marco Barbara

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

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accerchiando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso; avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LBCCB, ufficio tecnico di Uggiano La Chiesa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

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
residenziale	85,00	€ 450,00	€ 38.250,00
balconi	1,20	€ 450,00	€ 540,00
lustricato solare	7,50	€ 450,00	€ 3.375,00
vano scala	10,00	€ 450,00	€ 4.500,00
deposito	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
	108,70		€ 48.915,00

- Valore corpo:	€ 48.915,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 48.915,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.152,50

B. appartamento

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
residenziale	120,00	€ 450,00	€ 54.000,00
lustricato solare	11,00	€ 450,00	€ 4.950,00
balcone	0,40	€ 450,00	€ 180,00
vano scala	10,00	€ 450,00	€ 4.500,00
deposito	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
	146,40		€ 65.880,00

- Valore corpo:	€ 65.880,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 65.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.980,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	193	€ 48.915,00	€ 8.152,50
B	appartamento	261	€ 65.880,00	€ 10.980,00

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Curatore/Custode: avv. Sergio Vetrugno
Perito: Ing. Marco Barbara

**Beni in Uggiano La Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Uggiano La Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I.

Composto da appartamento posto al piano terra costituito da due vani con accesso dalla strada, un ripostiglio, una camera da letto con volta a spigolo, due bagni e una cucina dove è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso al vano al piano soprastante, dotata di volta a spigolo; posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 208

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 521 subalterno 16, categoria A3, classe 4, superficie catastale 173 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 232,41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXX e la sua famiglia in qualità di proprietario del bene

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena in data 01/09/2014 ai nn. 4135/2014 iscritto a Lecce-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2015 ai nn. 12020/1196
importo ipoteca: € 127.500,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 26/01/2017 ai nn. 305 iscritto a Lecce-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/05/2017 ai nn. 14150/1663
importo ipoteca: € 35.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXX a firma di UNEP c/o Corte D'Appello di Lecce in data 22/02/2023 ai nn. 829

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*

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Custore/Custode: avv. Sergio Verrigno
Perito: Ing. Marco Barbera

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:**

XXXXXXXXXXXX - nuda proprietà
 XXXXXXXXXX - usufrutto proprietario dal 14/02/2011 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di notaio XXXXXXXXXX in data 14/02/2011 al nn. 15511/8619 trascritto a Lecce in data 09/03/2011 al nn. 8748/6189

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. SCIA per cambio di destinazione d'uso senza alcuna modifica per lavori di cambio di destinazione e fusione di un locale commerciale e un locale deposito in abitazione senza alcuna modifica SCIA presentata in data 29/05/2012- n. prot. 3703

Descrizione appartamento di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di XXXXXXXXXX nata il 01.03.1938) di appartamento sito in Uggiano La Chiesa (Lecce) Piazza Umberto I.
 Composto da appartamento posto al piano terra costituito da due vani con accesso dalla strada, un ripostiglio, una camera da letto con volta a spigolo, due bagni e una cucina dove è presente una scala a chiocciola che consente l'accesso al vano al piano soprastante, dotata di volta a spigolo, posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 208
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 521 subalterno 16, categoria A3, classe 4, superficie catastale 173 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T-1, - rendita: € 232,41.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG 2013 vigente: l'immobile è identificato nella zona A1- Interesse storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	163,00	1,00	163,00
deposito	Sup. reale lorda	45,00	0,80	36,00
	Sup. reale lorda	208,00		199,00

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buona.
Pavim. interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buona.

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

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
 Curatore/Custode: avv. Sergio Vetrugno
 Perito: Ing. Marco Barbieri

2.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.

2.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Uggiano La Chiesa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

2.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

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
residenziale	163,00	€ 500,00	€ 81.500,00
deposito	36,00	€ 500,00	€ 18.000,00
	199,00		€ 99.500,00

- Valore corpo:	€ 99.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 99.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 79.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	208	€ 99.500,00	€ 79.600,00

2.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale o 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:

€ 11.940,00

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

2.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.660,00

Relazione lotto 002 creato in data 12/02/2024
Codice documento: E067-23-000085-002

il perito
Ing. Marco Barbara



Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Curatore/Custode: avv. Sergio Voltrugno
Perito: Ing. Marco Barbara