



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata



Contro



N. Gen. Rep. 00031/24

Giudice Dott. Italo Mirko DE PASQUALE

ELABORATO PERITALE



Coord. GPS: 40.343132, 18.133868

Tecnico Incaricato: Ing. Evaldo DURANTE



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°1162
Iscritto all'Albo CTU e Periti del Tribunale di Lecce
C.F: DRNVD58A10L383Z

con studio in Trepuzzi (Le) via Campi, 1
cellulare: 3382607886
e-mail: evaldo.durante@gmail.com

1 di 6

Firmato Da: EVALDO DURANTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c8d035



Lotto 001 Bene in LECCE Via Torre Mozza, 6 Scala C int.5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativa ad una civile abitazione sita nel Comune di LECCE alla Via Torre Mozza n.6, scala C,int.5 posta al primo piano di un edificio condominiale privo di ascensore, facente parte di un vasto complesso edilizio, costruito negli anni 80 è composto da numerose palazzine denominato [REDACTED]

L'unità abitativa presenta una superficie lorda complessiva di mq 113 e risulta composta da 5,5 vani, soggiorno-pranzo, cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno e un ripostiglio; l'immobile, inoltre, presenta un balcone coperto di mq. 24 sul prospetto e un balcone coperto di mq. 9 sul retro. Il complesso condominiale è dotato di aree verdi curate e una recinzione perimetrale con accessi non controllati. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, con finiture di tipo normale, ma richiede alcuni interventi di ripristino, tra cui risanamento solaio balcone stanze da letto e bagno.

Identificazione catastale: foglio 236, particella 257, sub 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita catastale € 511,29. (cfr. allegato 1)

L'immobile è intestato con quota di proprietà del 100/100 a:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione posta al P1° privo di ascensore di una palazzina di due piani fuori terra con ingresso su Via Torre Mozza al numero civico 6, scala C, interno 5 priva di garage coperto ma con ampi spazi scoperti di pertinenza condominiale.

Tale palazzina è parte di edificio condominiale denominato [REDACTED]

Caratteristiche zona: Situato in zona urbana periferica Ovest dal centro abitato di Lecce, a poca distanza dalla tangenziale Ovest.

Caratteristiche zone limitrofe: Villette con ampi giardini privati residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Non Occupato

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato. La debitrice pur trasferita in altra residenza risulta ancora residente in detta abitazione. . (Cfr. Allegato n.8: Verbale sopralluogo)

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudice: Dott. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Ing. Evaldo Durante

2 di 6

Firmato Da: EVALDO DURANTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c8d035





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

4.2.1. Iscrizioni:

-IPOTECA

26/01/2022 Registro Particolare 204, Registro Generale 2879. Pubblico ufficiale

4.2.2. Trascrizioni:

Iscrizione NN 29866/6198 del 12/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Carnicelli Fulvio da Maglie (LE) in data 26/06/2007 rep.n. 73344 a favore

importo capitale euro 125.000,00, importo totale euro 187.500,00 e durata 30 anni

Iscrizione NN 16104/2049 del 04/05/2022, nascente da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione -

importo capitale euro 22.475,11, importo totale euro 44.950,22

Trascrizione NN 5323/4544 del 12/02/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Della Corte D'Appello di Lecce con sede in Lecce (LE) in data 02/01/2024 rep.n. 6155 a favore

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

notificato da: U.n.e.p. della Corte D'Appello di Lecce con sede m Lecce (LE) in data 02/01/2024, rep. n. 6155, trascritto in data 12/02/2024 ai nn. 5323/4544, a

sui seguenti immobili:

* 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di LECCE (LE)
loc. Torre Mozza Via Arnesano, Foglio 236 Particella 257 Sub. 12.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: Nessuno

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La C.T.U. dopo formale richiesta di accesso agli atti non ha rilevato difformità urbanistiche e/o edilizie.

4.3.2. Conformità catastale:

La C.T.U. non ha rilevato difformità catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €_,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €_,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Saldo bilancio al 31/12/2023: € **1.339,14**

Quote condominiali gennaio 2024 / marzo 2025: € **990,00**

oltre spese e interessi.

Giudice: Dott. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Ing. Evaldo Durante

3 di 6

Firmato Da: EVALDO DURANTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c8d035





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

* pervenne all' [redacted]
[redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita rogito del Notaio Carnicelli Fulvio da Maglie (LE), in data **26/06/2007** rep. n. 73343 e trascritto il 12/07/2007 ai n.ri 29865/19624 a potere di [redacted]

6.2. Precedenti proprietari:

* pervenne a [redacted]
[redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario - decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce con sede in Lecce (LE), in data **15/04/2005** rep. n. 10001/2005 e trascritto il 06/05/2005 ai n.ri 18902/13327 da potere di [redacted]

* pervenne a [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - assegnazione di alloggio di cooperativa ai rogiti del notaio Aldo Gallo da Nardo (LE), in data **07/10/1992** rep. n. 42348/7380 e trascritto il 08/10/1992 ai n.ri 35106/28747 da potere di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 9894/78 del 20/02/1979 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio per civili abitazioni in parco alla Via Lecce Monteroni Arnesano in conformità del progetto presentato il 12/04/1978 con il n. 9894 di protocollo, rilasciata a [redacted]

Descrizione Abitazione di cui al Punto 1

Il bene si compone di un'unità abitativa che si sviluppa interamente al piano primo di una palazzina condominiale priva di ascensore costituita da due piani fuori terra, ubicata nel complesso di palazzine che costituiscono il Complesso Edilizio [redacted]

[redacted] sulla Via Torre Mozza al civico n.6 All'abitazione si accede dall'ingresso della palazzina identificata come Scala C ubicata su un vialetto interno al complesso edilizio con ingresso principale posto in Via Torre Mozza n. 6. L'immobile si compone da un ingresso con ampio soggiorno-pranzo e cucina, questi locali, aprono su un balcone coperto a forma di semicerchio, di circa mq 25. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno della zona notte su cui si aprono due camere da letto - un bagno e un ripostiglio. Le due camere da letto si affacciano rispettivamente su un balcone coperto di mq 9, dove è collocata la caldaia autonoma a gas con fornitura gas sospesa. Il bagno è rivestito con piastrelle in maiolica fino a 2,30 m. di altezza ed è illuminato da finestra. Il solaio del balcone camere da letto presenta infiltrazioni d'umidità e ferri ammolorati, che stanno provocando distacchi d'intonaco e sfondellamento delle pignatte. In linea generale andrebbe rivisto tutto il solaio di copertura dell'appartamento poiché si notano, in particolar modo nei ponti termici, tracce di umidità/condensa. Gli infissi esterni sono tutti realizzati con porte in legno finestrato protette da persiane sempre in legno, anche gli infissi interni sono in legno e tutti in buono stato di conservazione. (cfr. allegato 7)

Giudice: Dott. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Ing. Evaldo Durante

4 di 6

Firmato Da: EVALDO DURANTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c8d035





Il pavimento dell'intero appartamento è composto di piastrelle in gres porcellanato ed è in buono stato di conservazione, mentre il vano scala è ben curato con gradini in marmo di Trani protetti con ringhiera in ferro. Salendo dal vano scala si accede ad una terrazza scoperta condominiale, con lastricato tinteggiato in alluminio e si presenta in buono stato di manutenzione. Detto lastricato condominiale è sovrastante la zona giorno dell'abitazione periziata.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di mq. 104 oltre il balcone coperto della zona giorno di mq. 25,0 e il balcone coperto zona notte di mq. 9,0. Complessivamente l'appartamento ha una superficie equivalente di mq. 113.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,85 m.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è comodamente divisibile.

Gli impianti idrico, termico, elettrico e di aria condizionata sono in discrete condizioni generali.

Corpi radianti in ghisa con caldaia autonoma a gas con ultimo collaudo eseguito in data **02/10/2023**.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. equivalente (mq)	Esposizione	Condizioni
Abitazione	104,00	1	104,00		
Balcone coperto	25,00	0,28	7,00		
Balcone coperto	9,00	0,22	2,00		
sup. totale mq			113,00		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura): tipologia: fondazioni in c.a., condizioni: buone

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati

Condizioni: buone abitazione da ripristinare solaio balcone camere da letto

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone; protetti da persiane in legno ad alette fisse.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in gres porcellanato; condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia): materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone; ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale l'immobile è identificato nella zona C4 – **"Residenziali Urbane Periferiche"** Disciplinate dall'Art. 71 delle N.T.A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune LECCE, Conservatoria dei Reg. Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LECCE, AGENZIA DELLE ENTRATE OMI codice zona D12, Agenzie immobili. ed osservatori del mercato: LECCE. Mercato immobiliare zona periferia Ovest, immobili ad uso abitativo e ricettivo. Dalla ricerca risulta attribuibile al

Giudice: Dott. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Ing. Evaldo Durante

5 di 6

Firmato Da: EVALDO DURANTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c8d035





bene stimato un importo di € 1.175,00 al mq circa tenendo conto del fattore di posizione, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.3. Valutazione corpo

Riepilogo valore CORPO:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	113	€132.775,00	€ 132.775,00
			€ 132.775,00	€ 132.775,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 19.916,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:.....

€ 00,00

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 a CORPO

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:

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 (*in cifra tonda*):

€113.000,00

il perito
Ing. Evaldo DURANTE



Relazione lotto 001 creata in data 28/03/2025

Giudice: Dott. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Ing. Evaldo Durante

6 di 6

Firmato Da: EVALDO DURANTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c8d035

