

## TRIBUNALE DI LECCE

Sez. COMMERCIALE



### Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. **13/2023**

Creditore

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

con

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Dr. **ANTONIO BARBETTA**

**PERIZIA DI STIMA**

LOTTO 1

**MAGAZZINO CON GIARDINO ANTISTANTE**

(fascicolo 1 di 2)

*Tecnico incaricato: Arch. Elena Petrucci*

*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1901*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*

*C.F. PTRLNE66D52E506F- P.Iva 03506090756*



# Lotto 1: Beni in Via Giuseppe Verdi, 63 a Neviano (73040) LE, Italia

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] c [REDACTED] classificato come Magazzini e locali di deposito, sito in Via Giuseppe Verdi, 63 a Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 260.00 mq. Il fabbricato ha una superficie potenziale utile di pavimento di 52.61 mq

### Identificazione catastale

[REDACTED], foglio 7, particella 789, (Catasto Fabbricati), partita 1002163, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, superficie catastale 68 mq, piano T, rendita Euro 87,59, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,

NOTE: [REDACTED]

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

## STATO DI POSSESSO

Libero

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

20-10-2023

Giudice: Antonio BARBETTA  
Tecnico incaricato: Architetto Elena Petrucci



---

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

---

### PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: 348/90 intestato : [REDACTED] ratifica di Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 31 e 35 L28/2/85 n°47) per lavori di "Magazzino edificato senza Concessione".  
Pratica presentata il 30/09/1986 al numero di protocollo 4227  
Rilasciata il 15/10/1990 al numero di protocollo 4227/86
- 

### CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo Sintetico-Comparativo, basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

#### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Neviano - LE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI



## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 11.764,48
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 9.999,80
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 9.999,80</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1****CORPO 1: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO****Definizione quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

[REDACTED] 3, coniugato in regime di comunione dei beni, residente in [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

[REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni, 73040 - Neviano (LE)

**Identificazione catastale**

[REDACTED], foglio 7, particella 789, (Catasto Fabbricati),

partita 1002163, partita 1002163, categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, superficie catastale 68 mq, piano T, rendita Euro 87,59, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra L'altezza utile interna è di 3,10.

L'intero fabbricato è stato edificato nel ante '67

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Si tratta di un fabbricato semplice di forma rettangolare, contenente un unico ambiente interno; il fabbricato è preceduto da un giardino con alberi da frutto e un viale centrale che, dal cancello fronte strada, conduce all'ampio portone d'ingresso. Il giardino è dotato anche di una cisterna per l'acqua.

In precedenza il fabbricato era utilizzato come rimessa auto.

Con opportuna Pratica Edilizia e idonei Lavori edili il fabbricato può essere trasformato in Abitazione con giardino.

**Descrizione dettagliata****Strutture***Strutture verticali*

- materiale: muratura portante

- condizioni: buone

*Copertura*

- tipologia: a terrazzo

- condizioni: sufficienti

- materiale: c.a. + laterizio

**Componenti Edilizie***Cancello*

- materiale: acciaio

- tipologia: doppia anta a battente

- condizioni: buone

- apertura: manuale



*Infissi esterni*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: ante a battente e fissi
- protezione: inferriate
- materiale protezione: ferro
- materiale:

*Manto di copertura*

- materiale: lastre di pietra locale
- condizioni: sufficienti
- coibentazione:

*Pavim. Interna*

- condizioni: sufficienti
- materiale: battuto di cemento

*Portone di ingresso*

- tipologia: anta scorrevole + anta battente integrata
- condizioni: sufficienti
- materiale: ferro
- accessori:

**Impianti***Elettrico*

- condizioni: sufficienti
- tensione:
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B4 - Zona residenziale di recupero urbanistico.**, in forza di delibera n.1 del 15.10.2009.

Norme tecniche ed indici:

Iff 0,80 mc/mq.

Rc 40%.

Hmax 4,5 mt.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Magazzino</b>			
- Superficie reale lorda	60.38 mq	1.00	60.38 mq
- Superficie potenziale di pavimento	52.61 mq	1.00	52.61 mq
<b>Giardino (fino a superf. Totale Fabbricato)</b>			
- Superficie reale lorda	60.38 mq	0.10	6.04 mq
<b>Giardino (oltre superf. Totale fabbricato)</b>			
- Superficie reale lorda	139.24 mq	0.02	2.78 mq



---

**Totale**

Superficie reale lorda	260.00 mq	69.20 mq
Superficie potenziale di pavimento	52.61 mq	

**Valorizzazione (dell'intero immobile)**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale dell'intero immobile:	€ 23.528,95
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 23.528,95
Valore complessivo quote e diritto:	€ 11.764,48

**VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero (quote e diritto)	€ 11.764,48
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 9.999,80
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 0,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 9.999,80

---

il CTU  
Arch. Elena Petrucci

