

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Immobiliare**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 195/22

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott. GIANCARLO MAGGIORE**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Carolina Bozzi Colonna*

*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1490*

*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*

*C.F. BZZCLN75E61D862H - P. I. 03968720759*

*con studio in Lecce\_Via 47°Reggimento Fanteria, 13*

*TEL 3388224383*

*email carolina.bozzicolonna@pec.it*

---

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**BENI IN LECCE**  
**VIA LUPIAE 44/G**  
**BENE IMMOBILE - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON POSTO AUTO**  
**SCOPERTO A PIANO TERRA**  
**1000/1000 PIENA PROPRIETA'**  
**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. In seguito al sopralluogo effettuato il CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto in quanto i beni immobili, oggetto di Procedura Esecutiva, sono in stretta correlazione tra loro.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, appartamento al piano primo, con posto auto scoperto a piano terra, all'interno di uno stabile composto da complessivi quattro piani fuori terra ed un piano interrato, sito nel comune di Lecce in via Lupiae al n. 44/G. Immobile distinto al NCEU Comune di Lecce, **foglio 215 - particella 153 - sub. 15** (appartamento piano 1), **foglio 215 - particella 153 - sub. 10** (posto auto scoperto al piano terra) (cfr. Allegato 03). Al posto auto scoperto e all'appartamento al primo piano si accede da via Lupiae al n. 44/G, dove un cancello in ferro a due ante, una in corrispondenza dell'ingresso carrabile e l'altra in corrispondenza dell'ingresso pedonale, immette in una zona coperta di fronte alla quale è presente un'area esterna condominiale con totale n° 4 posti auto scoperti, mentre a destra, un portoncino in vetro e ferro, immette in un vano scala condominiale ed un ascensore attraverso i quali è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo, avente porta di ingresso a sinistra salendo le scale. L'appartamento, meglio identificato negli allegati grafici e fotografici, è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, veranda ad uso cucina con affaccio sul retro, due camere da letto con affaccio su un balcone prospiciente via Lupiae, e un bagno (cfr. Documentazione grafica e fotografica, Allegato 05).

**Da sopralluogo effettuato, sull'appartamento al piano primo, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N° [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una porzione di superficie, costitutiva il vano cucina, che da progetto approvato dal comune di Lecce era destinata a costituire uno spazio esterno, ma che invece, difformemente dal titolo edilizio approvato, è stata chiusa attraverso infissi e trasformata in veranda. Tale situazione comporta una alterazione della superficie, oltre che un aumento di volumetria (cfr. Documentazione grafica e fotografica, Allegato 07). Per il vano cucina, realizzato su superficie regolarmente edificata in base a Licenza Edilizia n° [REDACTED]/95 protocollo N. [REDACTED]/93 del 31.01.1995 concessa dal Comune di Lecce, al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino degli stessi attraverso la rimozione degli infissi presenti e lo spostamento degli attacchi relativi alla cucina nel vano soggiorno, mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.**

**Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare come l'appartamento al piano primo risulti essere utilizzato come abitazione con contratto di Locazione di natura transitoria intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente [REDACTED]. Il contratto è stato stipulato per la durata di anni uno, dal 01/05/2022 al 30/04/2023, con possibilità di rinnovo (cfr. Allegato 08).**

**Lotto 001** così come descritto, è costituito da una superficie lorda complessiva pari a **mq 84,00<sup>1</sup>** relativa all'appartamento al piano primo e **mq 10,00** relativi al posto auto scoperto al piano terra.

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile







**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuale proprietario:**

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
 ██████████ proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del  
 17.02.1997 Pubblico Ufficiale NOT. M. ANGLANA Sede LECCE (LE) Repertorio n. ██████████ -  
 COMPRAVENDITA Voltura n. ██████████/1997 in atti dal 21/05/1997 (cfr. Allegato 03)

**6.2 Precedente proprietario:**

██████████  
 ██████████  
 ██████████ (cfr. Allegato 03).

**7. PRATICHE EDILIZIE:** L'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Lecce, è conforme alla **Concessione Edilizia N° ██████████/95 protocollo N. ██████████/93 del 31.01.1995 e successiva Dichiarazione di Inizio Lavori prot. N. ██████████ del 29/07/95 n. ██████████. Agibilità n. ██████████ Protocollo n. ██████████ (cfr. Allegato 07).**

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO E POSTO AUTO DI CUI AL PUNTO A**

Come già brevemente descritto al punto A, il Lotto 001 è costituito da un appartamento al piano primo con posto auto scoperto al piano terra, meglio identificati negli allegati grafici e fotografici. Al posto auto scoperto e all'appartamento al primo piano si accede da via Lupiae al n. 44/G, dove un cancello in ferro a due ante, una in corrispondenza dell'ingresso carrabile e l'altra in corrispondenza dell'ingresso pedonale, immette in una zona coperta di fronte alla quale è presente un'area esterna condominiale con totale n° 4 posti auto scoperti, mentre a destra, un portoncino in vetro e ferro, immette in un vano scala condominiale ed un ascensore attraverso i quali è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo, la cui porta di ingresso è posta salendo le scale a sinistra. L'appartamento, posto al piano primo, è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, veranda ad uso cucina con affaccio sul retro, due camere da letto con affaccio su un balcone prospiciente via Lupiae, e un bagno, mentre il posto auto al piano terra è situato all'interno di una area condominiale scoperta (cfr. Documentazione grafica e fotografica, Allegato 05). Da sopralluogo effettuato, per l'appartamento al piano primo, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Lecce con Concessione Edilizia N° ██████████/95 protocollo N. ██████████/93 del 31.01.1995. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una porzione di superficie, costitutiva il vano cucina, che da progetto approvato dal comune di Lecce era destinata a costituire uno spazio esterno, ma che invece, difformemente dal titolo edilizio approvato, è stata chiusa attraverso infissi e trasformata in veranda. Tale situazione comporta una alterazione della superficie, oltre che un aumento di volumetria (cfr. Documentazione grafica e fotografica, Allegato 07). Per il vano cucina, realizzato su superficie regolarmente edificata in base a Licenza Edilizia n° ██████████/95 protocollo N. ██████████/93 del 31.01.1995 concessa dal Comune di Lecce, al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino degli stessi attraverso la rimozione degli infissi presenti e lo spostamento degli attacchi relativi alla cucina nel vano soggiorno, mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario protocollare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

L'appartamento è in condizioni discrete, le finiture sono di media qualità ma vi è una scarsa illuminazione naturale, gli ambienti hanno tutti copertura piana. L'appartamento all'interno è rifinito interamente con pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore grigio chiaro mentre le murature sono intonacate e finite con pittura di colore bianco. Il rivestimento a parete del bagno, per un'altezza pari a circa 2 mt, è in piastrelle di ceramica del tipo "monocottura", di colore chiaro, mentre nell'attuale vano cucina ovvero la veranda, non c'è alcun tipo di rivestimento. In quest'ultimo vano sono presenti diffusi fenomeni di condensa e di muffa sulle murature, sia a contatto con il pavimento che a contatto con il soffitto.

Gli infissi esterni, porte finestre e finestre, sono in legno di colore marrone, con persiane in legno di colore marrone, mentre quelli della veranda sono in alluminio di colore nero; le porte interne all'appartamento sono in formica di colore marrone. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di impianto di climatizzazione tramite split a parete. I balconi hanno la superficie di calpestio pavimentata con piastrelle di cotto colore rosso (cfr. Documentazione fotografica).

L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria e, una volta eliminati gli infissi costitutivi l'attuale veranda, quest'ultima necessita di lavori di risanamento. Inoltre, saranno necessari lavori di manutenzione straordinaria e rifacimento impianti per lo spostamento degli attacchi relativi alla cucina all'interno dell'attuale vano soggiorno, inclusi i relativi lavori di finitura per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
 Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna



**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio piano.
<i>Portone di ingresso (componente ed.):</i>	tipologia: cancello carrabile e pedonale in ferro grigio a due ante
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in fornica di colore marrone
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata e pitturata di colore salmone con colonne e balconi in c.a. a vista.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica del tipo monocottura di colore grigio chiaro
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Telefonico e Tv (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: presente.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura

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

METODO SINTETICO COMPARATIVO

**8.2. Fonti di informazione**

Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LECCE.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Bene Immobiliare	Sup.lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000)
<b>Appartamento</b>	<b>84.00 mq</b>	<b>€. 70.560,00</b>	<b>€.70.560,00</b>
<b>Posto auto scoperto in area condominiale</b>	<b>10.00 mq</b>	<b>€. 2.400,00</b>	<b>€. 2.400,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€. 72.960,00</b>	<b>€. 72.960,00</b>

**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:	<b>€. 10.944,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):	<b>€. 12.000,00</b>
Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, rifacimento impianti e ripristino stato dei luoghi:	<b>€. 14.000,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 35.746,00</b>
--	---------------------

Lecce, 14 Dicembre 2023

CTU  
Arch. Carolina Bozzi Colonna

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

