
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

██████████
contro
██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 319/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Leuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2471
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. LZZFNC78M31E506B - P.Iva 04058310758

con studio in Magliano (fraz. di Carmiano - LE) Via Trappeto n. 87

mobile: +39.347.3574541

PEC: francesco.leuzzi2@ingpec.eu



**Bene in Noha, frazione di Galatina (LE), in Via Seneca n. 7, scala C
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Noha, frazione di Galatina (LE), in Via Seneca n. 7, scala C, piano secondo.

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 85 p.lla 458 sub. 26, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 120 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 114 mq, rendita: 241,70 €.

La visura catastale acquisita (cfr. *Allegato 03 - Visura storica catastale*) riporta i seguenti intestati: 1) [redacted] a [redacted]

Coerenze e confini: l'unità immobiliare è posta al piano secondo di un plesso condominiale e confina con vano scala comune e con un'altra abitazione identificata al sub. 27. Essa, inoltre, affaccia su area comune condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola elementare e media inferiore (sufficiente); scuola materna (sufficiente), campo sportivo comunale (sufficiente), ufficio postale (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e agricole.

Collegamenti pubblici (km):

fermata dell'autobus (550 m), stazione ferroviaria di Galatina (3,4 km), S.S. 101 Lecce-Gallipoli (10,5 km), S.S. 16 Lecce-Maglie (12 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Sulla base di quanto dichiarato in sede di sopralluogo dall'immobile attualmente non è occupato e non vi è fornitura di energia elettrica né di gas (cfr. *Allegato 11 - Verbale di 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted]

[redacted], contro [redacted]

[redacted], indivisamente e in parti tra loro uguali, a firma di Notaio [redacted] data 22/09/2008 al Repertorio n. 5258 e Raccolta n. 3954, iscritto a Lecce in data 25/09/2008 al Registro Generale n. 40928 e Registro Particolare n. 6162. Importo capitale: 100.000,00 €; importo totale: 150.000,00 €. Durata: 30 anni.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento a favore di [redacted] - sede [redacted]
[redacted], contro [redacted]
[redacted] (piena proprietà per la quota di 1/1), a firma di Ufficiale Giudiziario
Corte d'Appello di Lecce in data 29/11/2024 al Repertorio n. 5445, trascritto a
Lecce in data 20/12/2024 al Registro Generale n. 46218 e Registro Particolare n.
38520.

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

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.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non sono note

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

non sono note

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non sono note

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] (piena proprietà per la quota di 1/1),
proprio [redacted] dal 30/05/2016 ad oggi in virtù di atto di permuta a rogito [redacted]
del 30/05/2016 al Repertorio n. 10431 e Raccolta n. 8291, trascritto a Lecce in data
01/06/2016 al Registro Generale n. 16402 e Registro Particolare n. 12286. Si segnala il diritto
di abitazione a favore [redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] (piena proprietà per la quota di 1/2),
[redacted] (cfr. cfr. *Allegato 08* [redacted]), prop.
[redacted] del 22/09/2008 al 30/05/2016 in virtù di atto di compravendita a
rogito [redacted] del 22/09/2008 al Repertorio n. 5257 e Raccolta n. 3953,
trascritto a Lecce in data 25/09/2008 al Registro Generale n. 40927 e Registro Particolare n.
29045.

[redacted] (piena proprietà per la quota di 1/2; ciascuno il [redacted])
proprietari dal 08/03/2007 al 22/09/2008 in virtù di atto di compravendita a rogito
[redacted] del 08/03/2007 al Repertorio n. 173019 e Raccolta n. 33480,
trascritto a Lecce in data 13/03/2007 al Registro Generale n. 10816 e Registro Particolare n.
7350.

[redacted] (piena proprietà per la quota di 1/1),
proprietario dal 09/02/2002 al 08/03/2007 in virtù di Decreto di trasferimento immobili del
09/02/2002 al Repertorio n. 3321/2002, trascritto a Lecce in data 05/03/2002 al Registro
Generale n. 7503 e Registro Particolare n. 6099.

[redacted] (piena proprietà per la quota di 1/1),
proprietario fino al 09/02/2002.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 1302/85 del 27/04/1985. Domanda presentata in data 13/03/1985 da [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per n. 50 alloggi di edilizia residenziale convenzionata in Zona 167, Comparto Roncella, Noha. Concessione rilasciata in data 27/04/1985, prot. n. 5091/85.

Concessione Edilizia n. G. 1069/89 del 26/04/1989 (variante alla C.E. n. 1302/85). Domanda presentata in data 13/04/1989 da [REDACTED] per modifiche di tramezzature interne al fabbricato per n. 50 alloggi di edilizia residenziale convenzionata in Zona 167, Comparto Roncella, Noha. Concessione rilasciata in data 26/04/1989, prot. 9195/89 e prot. n. 9362/89.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Noha, frazione di Galatina (LE), in Via Seneca n. 7, scala C, piano secondo.

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 85 p.la 458 sub. 26, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 120 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 114 mq, rendita: 241,70 €.

La visura catastale acquisita (cfr. *Allegato 03 – Visura storica catastale*) riporta i seguenti intestati: [REDACTED]

Coerenze e confini: l'unità immobiliare è posta al piano secondo di un plesso condominiale e confina con vano scala comune e con un'altra abitazione identificata al sub. 27. Essa, inoltre, affaccia su area comune condominiale.

L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, ripostiglio e vano lavanderia, per una superficie lorda pari a circa 114,00 mq, oltre a due balconi e ad un piccolo vano tecnico, quest'ultimo di superficie 2,00 mq, cui si accede dal balcone posto sul prospetto che affaccia su area condominiale.

L'immobile si presenta complessivamente in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Tuttavia, per quanto concerne l'impianto elettrico, alla data del sopralluogo esso appare incompleto in quanto risultano mancanti gli interruttori, le prese, i coperchi delle cassette di derivazione, gli apparecchi citofonici. Inoltre, si rileva la mancanza di qualche radiatore in ghisa dell'impianto termico, di rubinetteria ed accessori del bagno, nonché delle placche per gli avvolgitori delle tapparelle. Il vano lavanderia allo stato dei fatti è adibito a bagno. Si segnala pure che sul balcone posto sul prospetto posteriore una parte della parete esterna dell'abitazione ed una porzione del lato interno del parapetto sono state rivestite internamente con piastrelle in monocottura; nel medesimo balcone si segnala la presenza di una pilozza, di punti attacco e scarico idrico e della cassetta contenente il contatore del gas.

Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Galatina, ovvero il Piano Urbanistico Generale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 06/12/2005, modificato con Delibera del Commissario Prefettizio n. 32 del 09/02/2012, e con ultimo aggiornamento nel Febbraio 2023, l'immobile ricade in zona B/2a – zone di completamento edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani principali ed accessori: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, ripostiglio e vano lavanderia.	Sup. reale lorda	114,00 mq	1,00	114,00 mq
Vano tecnico (con accesso da balcone)	Sup. reale lorda	2,00 mq	0,25	0,5 mq
Balconi	Sup. reale lorda	20,00 mq	0,30	6,00 mq
	Sup. reale lorda	136,00 mq		120,50 mq

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:**Travi:**Solai:***Componenti edilizie e costruttive:***Portone di ingresso:**Infissi interni:**Infissi esterni:**Pavimentazione interna:**Pavimentazione interna:**Pavimentazione esterna:**Rivestimento:***Impianti:***Elettrico-TV:**Citofonico:**Antintrusione:**Idrico:**Fognante:**Termico:**Gas:*

tipologia: pilastri in c.a., condizioni: buone.

materiale: c.a., condizioni: buone.

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio, condizioni: buone.

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizione: buone.

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro semplice, condizioni: qualche infisso necessita manutenzione, protezione: tapparelle in PVC, condizioni: sufficienti;

materiale: piastrelle monocottura, condizioni: buone.

materiale: listelli in legno, condizioni: buone.

ubicazione: balconi, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, ubicazione: vano lavanderia.

tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare e completare (mancano interruttori, prese, coperchi delle cassette di derivazione, etc.).

da verificare e completare (mancano apparecchi citofonici).

tipologia: a rilevatori di movimento posti negli ambienti principali, condizioni: da verificare.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: normali.

tipologia: sottotraccia, recapito: rete comunale, condizioni: normali.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: caldaia a gas ubicata nel vano tecnico cui si accede dal balcone posto sul prospetto posteriore, terminali: radiatori in ghisa a colonnine.

contatore posto sul balcone che affaccia sul prospetto posteriore.

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

Per la determinazione del valore di mercato più probabile del Lotto, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo monoparametrico che consiste nella comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche, le cui quotazioni sono accertate tramite indagini di mercato. Pertanto, nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso dell'immobile, dell'estensione e dell'epoca di realizzazione, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché delle caratteristiche costruttive e tecnologiche dello stesso. Le indagini di mercato sono state condotte interpellando professionisti ed imprenditori che operano nel settore, consultando siti web specializzati in quotazioni immobiliari ed in vendite immobiliari, nonché riviste dedicate a vendite immobiliari. In funzione delle indagini esperite e di tutti i fattori precedentemente citati, si è ritenuto congruo adottare una quotazione pari a 570,00 €/mq. Per quanto riguarda la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, essa è stata calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, facendo riferimento agli elaborati progettuali approvati.

8.2. Fonti di informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, siti web specializzati in quotazioni e vendite immobiliari, professionisti ed operatori del settore.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

8.3. Valutazione corpi**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
A. appartamento	120,50 mq	€ 570,00	€ 68.685,00
			€ 68.685,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	136,00 mq	€ 68.685,00	€ 68.685,00
TOTALE				€ 68.685,00

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:

€ 10.302,75

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:

€ 58.382,25

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:

€ 58.382,25

Lecce, 27/02/2025

Il Perito**Ing. Francesco Leuzzi**

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

Perito: Ing. Francesco Leuzzi