
ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI LECCE**
SEZIONE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

████████████████████
contro
████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**N. Gen. Rep. 0330/2024 RGE - LOTTO UNICO
(Abitazione)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE FINALE

AGGIORNATO AL 14-03-2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750
con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9
telefono/fax: 0832/256299
Cell. 338/5285379*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

email: studiobuggemi@virgilio.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in LECCE
Viale Giacomo Leopardi n°156
LOTTO UNICO – Civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena Proprietà per la quota di 1/3:** relativamente alla sola abitazione posta al secondo piano di un condominio, avente ampio scoperto comune perimetrale e sito sulla circoscrizione interna di Lecce.

L'immobile è così costituito:

L'abitazione è sita in un fabbricato condominiale con un vano scala centrale dotato di ascensore, e costruito da sei piani per abitazioni e da un piano pilotis destinato a posti auto dei condomini e con sul retro del fabbricato, una serie di box auto degli stessi condomini.

Il tutto è posto su di un lotto recintato che risulta su Viale G. Leopardi al civico 156 a Lecce, ovvero su un tratto della circoscrizione della città.

Al condominio si accede da un portoncino pedonale e da un cancello carrabile, rialzato rispetto al piano stradale.

L'abitazione si presenta con due ingressi dal vano scala: da un primo accesso si entra nell'ampio soggiorno con cucina e su cui si affaccia anche un piccolo ripostiglio e mediante un'altra porta, al salone dell'unità.

Il medesimo salone che possiede uscita sul balcone verso il prospetto principale, è anche congiunto con un vano adibito a studio, arredato con attrezzature da estetista e che possiede l'accesso direttamente anche dal vano scala mediante un portoncino.

Da un disimpegno che si snoda dal soggiorno, inoltre si ha accesso alle tre camere da letto di cui una con ampio balcone sull'angolo, ai due servizi igienici con quello il più piccolo che è stato ricavato dal ripostiglio ed è separato dallo stesso, ma non a tutt'altezza.

Gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna pari a circa 2,85 mt. con superficie coperta lorda di **150 mq.** di cui compresi **16 mq.** lordi di un balcone retrostante coperto e chiuso con vetrata; vi è inoltre una superficie scoperta di circa **33 mq.** adibita a balconi.

Identificato in catasto: NCEU di Lecce:

Abitazione al foglio 214, con particella n°527, e sub 3 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 6,5 vani e rendita di € 503,55;

Il suddetto immobile risulta intestato ai seguenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: abbastanza centrale a traffico alto, con parcheggi scarsi e in maggior parte solo privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari e condominiali.

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

Principali collegamenti: bus extraurbani e con linea ferroviaria gestita da "Trenitalia spa" ed inoltre vi è anche la linea delle "Ferrovie sud-est" con stazione di Lecce.

Servizi offerti dalla zona: molte attività commerciali a circa 200 mt, attività del terziario, banche a circa 220 mt, chiesa a circa 700 mt, ed a circa 2100 mt., la sede municipale.

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

Perito: Ing. Marcello Buggemi

3.° STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 330/2024 RGE del Tribunale di Lecce, [REDACTED]

[REDACTED], dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal procedente, sull'immobile indicato in premessa e da un ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita a partire dalla data 02/01/1982 sino al 25/01/2025, risulta quanto segue:

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.1 - IPOTECA VOLONTARIA del 27/04/2010, [REDACTED]

[REDACTED]

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

[REDACTED]

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.1.5. Iscrizioni:

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27/09/2024, numero di repertorio 5621, trascritto in data 20/11/2024 al numero di particolare 34938 e di generale 41866, [REDACTED]

4.1.7. *Altri oneri: Nessuno*

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non è stato possibile effettuarlo poiché gli uffici tecnici comunali non hanno reperito il progetto originale. Risulta essere stata realizzato comunque l'ampliamento del tinello mediante la chiusura con vetrata del balcone retrostante, senza autorizzazione.

Inoltre il tramezzo che separava parte del corridoio è stato demolito e la lavanderia è stata suddivisa per realizzare un altro servizio igienico. Varianti ai tramezzi sono state eseguite anche nella camera da letto e per l'ampliamento del salone.

Sia per la regolarizzazione della veranda coperta e chiusa con vetrata rimovibile dove dev'essere ripristinato lo stato dei luoghi con la ricostruzione della muratura rimossa di tamponamento e la rimozione della vetrata, e sia per le modifiche dei tramezzi che risultano regolarizzabili può essere utilizzata la seguente pratica edilizia:

Scia in sanatoria [REDACTED] per le varianti interne e per il ripristino;

Oblazioni e oneri: € 3.000,00

Spese tecniche € 2.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

4.2.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenzia la **DIFFORMITA'** dell'unita' rappresentata:

L'abitazione, non viene correttamente riportata in atti nella propria planimetria.

Le modifiche risultano regolarizzabili, con la pratica Doc.Fa:

Oneri: € 500,00

Spese tecniche € 1.000,00

Oneri totali: € 1.500,00;

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € ___/___/___

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

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

Perito: Ing. Marcello Buggemi



Spese del condominio scadute ed insolte alla data della perizia, come da comunicazione del 15/02/2025 ricevuta dall'Amministratore condominiale,

€ 1.772,77;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Marcello Buggemi

Per l'abitazione in esame, non risulta essere stato reperito da parte degli uffici tecnici comunali, il rilascio del titolo edilizio originario dell'intero immobile. Sono stati reperiti unicamente l'autorizzazione edilizia del 24/3/1975 alla realizzazione dei box con progetto avente data di arrivo del 6/3/1975, ed una pratica DIA con prot. n°3 del 4/01/2010 per lavori di manutenzione straordinaria dell'intero fabbricato.

Il fabbricato è in possesso del certificato di abitabilità rilasciato il 14/8/1970

Descrizione: **ABITAZIONE CON BOX E POSTO AUTO** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1/3: relativamente alla sola abitazione posta al secondo piano di un condominio, avente ampio scoperto comune perimetrale e sito sulla circonvallazione interna di Lecce.

L'immobile è così costituito da:

L'abitazione è sita in un fabbricato condominiale con un vano scala centrale dotato di ascensore, e costruito da sei piani per abitazioni e da un piano pilotis destinato a posti auto dei condomini e con sul retro del fabbricato, una serie di box auto degli stessi condomini.

Il tutto è posto su di un lotto recintato che risulta su Viale G. Leopardi al civico 156 a Lecce, ovvero su un tratto della circonvallazione della città.

Al condominio si accede da un portoncino pedonale e da un cancello carrabile, rialzato rispetto al piano stradale.

L'abitazione si presenta con due ingressi dal vano scala: da un primo accesso si entra nell'ampio soggiorno con cucina e su cui si affaccia anche un piccolo ripostiglio e mediante un'altra porta, al salone dell'unità.

Il medesimo salone che possiede uscita sul balcone verso il prospetto principale, è anche congiunto con un vano adibito a studio, arredato con attrezzature da estetista e che possiede l'accesso direttamente anche dal vano scala mediante un portoncino.

Da un disimpegno che si snoda dal soggiorno, inoltre si ha accesso alle tre camere da letto di cui una con ampio balcone sull'angolo, ai due servizi igienici con quello il più piccolo che è stato ricavato dal ripostiglio ed è separato dallo stesso, ma non a tutt'altezza.

Gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna pari a circa 2,85 mt. con superficie coperta lorda di **150 mq.** di cui compresi **16 mq.** lordi di un balcone retrostante coperto e chiuso con vetrata; vi è inoltre una superficie scoperta di circa **33 mq.** adibita a balconi.

Identificato in N.C.E.U. di Lecce:

Abitazione al foglio 214, con particella n°527, e sub 3 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 6,5 vani e rendita di € 503,55;

I suddetti immobili risultano intestati ai seguenti proprietari:

██
██
██
██

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Marcello Buggemi

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare ed il suolo, ad oggi risultano inseriti nelle planimetrie, secondo le norme del vigente P.R.G. di Lecce, approvato in via definitiva con delibera del C.C. della G.R. n°7883/87 e 3919/89, come zona "B.13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini", con i seguenti indici per interventi di ristrutturazione: IF = 1,8 mc/mq. – Rc = 0,30 % - Hmax = 12,0 mt.

Per tutto quanto sopra comunque si riporta alle norme tecniche urbanistiche del Comune di Lecce.

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione	Sup. reale lorda	134,00	1,00	134,00	1.360,00
Balconi	Sup. reale lorda	49,00	0,30	14,70	160,00
	Sup. reale lorda	183,00		148,70	

Caratteristiche descrittive della CIVILE ABITAZIONE:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali (struttura):

materiale: strutture in murature portanti con pilastri, travi e cordoli in c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: soffitto realizzato con solaio di tipo piano: condizioni sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi di pietra rivestita in intonaco e piastrelline: condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

materiale: in alluminio anodizzato con vetro doppio, ed in legno a vetro semplice condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

oscuranti: con tapparelle in pvc, condizioni: buone.
materiale: in legno del tipo tamburato colore chiaro, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: pavimentazione in piastrelle di marmo, di ceramica commerciale nei servizi igienici e nel tinello e parquet nella zona salone e letto condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici ed angolo cottura, condizioni, sufficienti.

Impianti:

Citofonico (impianto):

tipologia: citofono, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: sufficienti da certificare.

Fognatura (impianto):

tipologia: tubazioni sottopavimento con scarichi collegati ad AQP condizioni, sufficienti da certificare.

Idrico (impianto):

tipologia: tubazioni sottopavimento con adduzioni collegati ad AQP: condizioni, sufficienti, da certificare.

Termico (impianto):

tipologia: impianto a gas con termosifoni in ghisa, con caldaia a gas metano condizioni: sufficienti da certificare.

Climatizzatore solo in vano letto condizioni, mediocri.

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

Lo scrivente ha adoperato per tale stima il Metodo Sintetico-Comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, e si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet per le attività di compravendita.
Valori di mercato.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/3
Abitazione al piano secondo, avente una superficie coperta di circa 134 mq. lordi, con 49 mq. di balconi.		€ 190.000,00	€ 63.333,33

TOT: € 63.333,33.

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:

€ 9.495,00;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ ///

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:

€ ///

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), considerate per la quota di 1/3:

€ 2.166,66;

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 51.671,67;

Lecce, 14 MARZO 2025.

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi