

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

**N. 126/2023 R.G.E.**

**Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE**

**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*

**Beni in Racale (Lecce) in Via Salomone**  
**Lotto unico**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racale (Lecce) in Via Salomone, piano secondo.

Identificato al catasto fabbricati: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* foglio 16 p.lla 1818 sub. 15 graffato con i subb. 23-24-25, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 113 mq - rendita 411,87 €.

Coerenze e confini: l'unità immobiliare è posta al piano secondo di un plesso condominiale e confina con vano scala ed altre due abitazioni facenti parti dello stesso condominio. Essa, inoltre, affaccia su area comune condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale con parcheggi sufficienti.  
Servizi della zona: negozi al dettaglio (scarso), farmacia (sufficiente), supermercato (sufficiente), piscina comunale (sufficiente), scuola elementare e media inferiore (sufficiente).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.  
Collegamenti pubblici (km): strada statale Salentina Meridionale – SS 274 (2 km), stazione ferroviaria Racale-Alliste (1,5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Sulla base di quanto dichiarato in sede di sopralluogo \*\*\*\*\* , l'immobile attualmente non è occupato e non vi è fornitura idrica né di energia elettrica (cfr. *Allegato 13 - 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, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2) e \*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2), in regime di separazione dei beni, a firma di Notaio \*\*\*\*\* in data 22/11/2007 al Repertorio n. 74657/25892, iscritto a Lecce in data 11/12/2007 al Registro Generale n. 51428 e Registro Particolare n. 10080. Importo capitale: 75.000,00 €; Importo totale: 150.000,00 €. Durata: 15 anni.

4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* – sede Napoli(NA) codice fiscale \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2) e \*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2), a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte d'Appello di Lecce in data 12/04/2023 al Repertorio n. 1607, trascritto a Lecce in data 10/05/2023 al Registro Generale n. 17837 e Registro Particolare n. 14474.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

- 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.

Si segnala unicamente che nelle tavole del progetto approvato il fabbricato condominiale è rappresentato come composto da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano del quale fa parte l'immobile oggetto della presente stima, oltre alla terrazza. Invece, nella visura e nella planimetria catastale l'ubicazione dell'abitazione è indicata al piano secondo. Allo stato dei fatti, il plesso condominiale è costituito da n. 3 piani fuori terra, con il piano inferiore collocato poco al di sotto del livello stradale e con accesso che avviene scendendo alcuni gradini. Pertanto, il primo piano rappresentato negli elaborati grafici di progetto corrisponde al secondo piano delle planimetrie catastali.

**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:**

\*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2) e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2), proprietari dal 06/03/1995 ad oggi in virtù di atto di permuta a rogito Notaio \*\*\*\*\* del 06/03/1995 al Repertorio n. 48045 e Raccolta n. 10704, trascritto a Lecce in data 29/03/1995 al Registro Generale n. 10934 e Registro Particolare n. 8741. Alla data dell'atto i \*\*\*\*\* erano in regime di comunione legale dei beni. Con atto del 28/12/1999, a rogito Notaio \*\*\*\*\* i suddetti \*\*\*\*\* sceglievano il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Lecce n. 2396/2022 del 09/08/2022, è stata pronunciata la separazione giudiziale (cfr. *Allegato 07 - Atto di permuta ed Allegato 10 - Estratto di matrimonio*).

**6.2 Precedenti proprietari:**

\*\*\*\*\* proprietaria fino al 06/03/1995.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione di costruzione n. 65 del 15/07/1987.** Domanda presentata in data 12/06/1986, prot. n. 8893, da \*\*\*\*\* in qualità di amministratore unico della società \*\*\*\*\* con sede in Racale (LE) alla \*\*\*\*\* per la costruzione di un fabbricato composto da quattro locali negozio al piano seminterrato, da uffici al piano rialzato e quattro appartamenti al piano primo costituiti ciascuno da quattro vani ed accessori, da erigersi in Racale alla Via Salomone. Concessione rilasciata in data 15/07/1987, prot. n. 8893, Pratica Edilizia n. 89/86.

**Concessione di costruzione n. 65/87 del 06/02/1989.** Domanda presentata in data 24/05/1988, prot. n. 5801, da \*\*\*\*\* in qualità di amministratore unico della \*\*\*\*\* con sede in Racale (LE) \*\*\*\*\* per la costruzione di un fabbricato sito in Racale alla Via Salomone, composto da quattro locali negozio al piano seminterrato, da uffici al piano rialzato e quattro appartamenti al piano primo costituiti ciascuno da quattro vani ed accessori, in variante alla Concessione Edilizia originaria n. 65 del 15/07/1987. Concessione rilasciata in data 06/02/1989, prot. n. 5801/88, Pratica Edilizia n. 84/88.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Racale (Lecce) in Via Salomone, piano secondo.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2) e \*\*\*\*\* (piena proprietà per la quota di 1/2), foglio 16 p.lla 1818 sub. 15 graffato con i subb. 23-24-25, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 113 mq - rendita 411,87 €.

Coerenze e confini: l'unità immobiliare è posta al piano secondo di un plesso condominiale e confina con vano scala ed altre due abitazioni facenti parti dello stesso condominio. Essa, inoltre, affaccia su area comune condominiale.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, per una superficie lorda pari a circa 113,00 mq, oltre a due verandine che si affacciano su area condominiale. Attraverso il vano scala comune alle altre unità immobiliari facenti parte del condominio, è possibile accedere al locale deposito, al vano centrale termica ed al lastrico solare sovrastante l'appartamento in commento, di superficie pari a 113,00 mq circa, di pertinenza esclusiva dello stesso. L'immobile non risulta completo nelle sue finiture. Infatti, esso è privo di finestre e porte-finestre, mentre le porte interne non sono state montate benché, alla data del sopralluogo, siano presenti ed accatastate all'interno di un vano dell'abitazione, come pure dichiarato dalla debitrice \*\*\*\*\*. Inoltre, i bagni sono privi di sanitari ed accessori vari. Infine, sono necessari lavori di manutenzione per il lastrico solare (pavimentato con lastre in pietradi Cursi) e per i parapetti.

Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Racale, ovvero il Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n. 5644 del 01/10/1979 e D.G.R. n. 5724 del 13/07/1981 ed adottato con Deliberazione Consiliare n. 6 del 01/06/1978, l'immobile ricade in B/2 - zone di completamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani principali ed accessori: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagni.	Sup. reale lorda	113,00 mq	1,00	113,00 mq
Verande	Sup. reale lorda	11,00 mq	0,30	3,30 mq
Deposito e centrale termica	Sup. reale lorda	8,00 mq	0,25	2,00 mq
Lastrico solare (superficie fino a 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,15	3,75 mq
Lastrico solare (superficie eccedente 25 mq)	Sup. reale lorda	88,00 mq	0,05	4,40 mq
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>245,00 mq</b>		<b>126,45 mq</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

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

Strutture verticali:

tipologia: murature di tamponamento del tipo "a cassetta" con paramento esterno in cemento faccia-vista e paramento interno in blocchetti di calcestruzzo vibrato, condizioni: necessari lavori di manutenzione sul paramento esterno.

Strutture verticali:

tipologia: tramezzature in blocchetti di calcestruzzo vibrato, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: discrete.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio gettato in opera, condizioni: discrete.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: lastre in pietra di Cursi, condizioni: necessari lavori di manutenzione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Francesco Leuzzi

<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	ubicazione: verandine, materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in monocottura, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>  Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da normalizzare. Non è presente l'allaccio alla fornitura.
<i>  Citofonico:</i>	tipologia: solo audio, condizioni: da verificare.
<i>  Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: normali. Non è presente l'allaccio alla fornitura.
<i>Fognante:</i>	tipologia: sottotraccia, recapito: fossa biologica del tipo Imhoff posta in area comune condominiale, condizioni: normali.

## 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 parametrico 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 550,00 €/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, opuscoli e riviste di vendite immobiliari, professionisti ed operatori del settore.

### 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	126,45 mq	€ 550,00	€ 69.547,50
				<b>€ 69.547,50</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	245,00 mq	€ 69.547,50	€ 69.547,50
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 69.547,50</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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.432,13

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:

€ 59.115,37

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:

€ 59.115,37

Lecce, 20/07/2023

**Il Perito**

**Ing. Francesco Leuzzi**