

---

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

**Esecuzione Forzata**

Contro

N. Gen. Rep. **0004/2023**

Giudice Dr. **MAGGIORE GIANCARLO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato :Dott. Ing. Gianluca Gaballo  
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N°2263  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce n° 2187  
c.f. GBLGLC73M11F842A – P.IVA 03844870752*

*con Studio in Nardò ( Lecce ) Via Bologna 41*

*cellulare: 392.2262095*

*email: [studio.gaballo@tiscali.it](mailto:studio.gaballo@tiscali.it)  
PEC: [gianluca.gaballo@ingpec.eu](mailto:gianluca.gaballo@ingpec.eu)*

---

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Bene in Poggiardo (Lecce) Via Gioacchino Toma n. 25**

**Lotto unico**  
**Abitazione con Garage**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA Punto A:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **civile abitazione con garage di pertinenza** sita in Poggiardo (Lecce) Via Gioacchino Toma n. 25.

Composto da soggiorno, ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due letto, cortile di pertinenza, vano scala, terrazzo di pertinenza, garage; sviluppa a piano terra una superficie lorda complessiva di circa 122 mq . Il Garage è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie complessiva di circa mq 66.

Identificato al catasto fabbricati:

Abitazione: foglio 8 mappale 317 subalterno 1 categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano T, rendita: € 278,89, intestato a  
prop. ½ in comunione dei beni,  
prop. ½ in comunione dei beni

Garage: foglio 8 mappale 317 subalterno 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 64 mq rendita 112,38 €, , intestato a  
prop. ½ in comunione dei beni,  
prop. ½ in comunione dei beni

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona periferica a traffico limitato con parcheggi buoni.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono TRICASE, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: OTRANTO

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da in qualità di proprietaria del bene.

**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**

4.2.1. *Iscrizioni (ipoteche)*

Lecce RP 5437 RG 31516 del 30/07/08 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile n.85801/22371 del 28/7/08 notaio .  
di , importo totale 240.000,00 €, importo capitale 120.000,00 €, tasso annuale del 5,89% durata anni trenta.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Lecce RP 302 RG 353 del 4/1/2023 atto esecutivo cautelare , verbale di Pignoramento Immobiliare, Atto giudiziario n° 5618 del 29/11/2022, pubblico ufficiale Tribunale di Lecce.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: **Conforme.** E' presente unicamente una tettoia in legno e tegole nel cortile laterale( su via Astore)che è stata realizzata senza alcun titolo edilizio, da smontare.*

4.3.2. *Conformità catastale: **Conforme.** Non è indicata unicamente una finestra presente nel garage e ciò è regolarizzabile con una variazione catastale (DOCFA)*

**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:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Intestato a

prop. ½ in comunione dei beni,

prop. ½ in comunione dei beni,

prop. ½ in comunione dei beni

In forza di Atto di compravendita del 28/7/08 per notar

con sede in

Repertorio n. 85800/22376.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza edilizia n°33 del 20.03.1967** rilasciata dal Comune di Poggiardo.

**Permesso di Costruire n.458 del 18/05/09** rilasciata dal Comune di Poggiardo.

E' presente su Via Astore nel cortile una tettoia in legno e tegole che non ha alcuna autorizzazione edilizia. Non è sanabile in quanto non rispetta l'allineamento degli edifici limitrofi e, pertanto, ne necessita lo smontaggio.

**Descrizione Civile abitazione con garage di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **civile abitazione con garage di pertinenza** sita in Poggiardo (Lecce) Via Gioacchino Toma n. 25.

Composto da soggiorno, ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due letto, cortile di pertinenza, vano scala, terrazzo di pertinenza, garage; sviluppa a piano terra una superficie lorda complessiva di circa 122 mq . Il Garage è composto da un unico ambiente e sviluppa una superficie complessiva di circa mq 66.

Confina con strada pubblica a sud, con altra proprietà a nord, con altra proprietà ad est, con strada pubblica a ovest. L'edificio è stato edificato nell'anno 1967.



Identificato al catasto fabbricati:

Abitazione: foglio 8 mappale 317 subalterno 1 categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, posto al piano T, rendita: € 278,89, intestato  
prop. ½ in comunione dei beni,  
prop. ½ in comunione dei beni

Garage: foglio 8 mappale 317 subalterno 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 64 mq rendita 112,38 €, , intestato  
prop. ½ in comunione dei beni,  
prop. ½ in comunione dei beni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani abitazione	Sup. reale lorda	104,62	1,00	104,62
Cantina		41,63	0,5	20,81
Garage di pertinenza		66,11	0,5	33,05
Terrazzo esclusivo		200	0,1	20
Cortile		106,50	0,1	10,65
Vano scala		13,92	0,5	6,96
Superficie reale equivalente lorda (commerciale):				196,09 mq

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio piano condizioni: buone. E' presente unicamente una lieve lesione nel soggiorno che può essere risanata.  
*Scale:* a rampa

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: no, rivestimento: intonaco tradizionale, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: discrete.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  
*Fognatura:* recapito: AQP  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima sintetica per comparazione con altri beni immobili simili.

### 8.2. Fonti di informazione

O.M.I., Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie comm. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	196,09	€ 610,00	€ 119.614,90



**Adeguamenti e correzioni della stima**

**8.4.**

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:

**€ 101.672,66**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 100.672,66**

Il perito : Dott. Ing. Gianluca Gaballo

