
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **00035/2024**

Giudice Dr. OTTAVIANO FRANCESCO

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
PEC: gianluca.gaballo@ingpec.eu*

Heimdall Studio – www.hestudio.it



Bene in Noha frazione di Galatina (Lecce) Via Aradeo n. 97

Lotto unico

Abitazione

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **civile abitazione** sita in Noha frazione di Galatina (Lecce) Via Aradeo n. 97.

Composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, letto, letto, bagno; sviluppa a piano primo una superficie lorda complessiva di circa 137 mq .

Identificato al catasto fabbricati:

Abitazione: foglio 85 mappale 289 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, posto al piano 1, rendita: € 204,78, intestata a

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 OTRANTO, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: OTRANTO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietari 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)

Iscrizione nn.40032/6034 del 18.09.2008 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.09.2008 num. Rep. 5236/3937 Notaio Cito Antonio sede Aradeo (LE) a

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn.5881/5013 del 15/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24.01.2024 – num. Rep.352 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Lecce a favore di

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 scala nel retro che non è rappresentata nel titolo edilizio autorizzativo (progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 27.05.1977) unitamente alla presenza di una finestra nel vano pranzo anch'essa non autorizzata. Entrambi gli abusi sono sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità).*

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme.*

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 27.05.1977

Descrizione Civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **civile abitazione** sita in Noha frazione di Galatina (Lecce) Via Aradeo n. 97.

Composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, letto, letto, bagno; sviluppa a piano primo una superficie lorda complessiva di circa 137 mq .

Confina con strada pubblica a sud, con altra proprietà a nord, con altra proprietà ad est, con altra proprietà a ovest. L'edificio è stato edificato nell'anno 1977.

Identificato al catasto fabbricati:

Abitazione: foglio 85 mappale 289 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, posto al piano 1, rendita: € 204,78,



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani abitazione	Sup. reale lorda	119,75	1,00	119,75
Porticati verande e balconi		21,50	0,3	6,45
Scoperto a piano terra		12	0,1	1,20
Superficie reale equivalente lorda (commerciale):				127,40 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio piano condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	a rampa

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: no, rivestimento: intonaco tradizionale, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	recapito: AQP
<i>Idrico:</i>	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 similari.

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	127,40	€ 780,00	€ 99.372,00

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:

€ 84.466,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

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:

€ 82.966,20



Il perito : Dott. Ing. Gianluca Gaballo

