
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

N. Gen. Rep. **000311/24**

Giudice Dr.ssa **Maria Gabriella PERRONE**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N.
xxxxxxxxxiscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. xxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx - P.Iva xxxxxxxxxxxxxxxx*

con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

cellulare: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

email: ing.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx@gmail.com

Beni in Galatina (Lecce) - Via Pisa n° 70
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con box auto in Galatina (Lecce) alla Via Pisa n° 70.

Appartamento con box auto facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Galatina in angolo tra le Vie Pisa e San Lazzaro (foto n°1). L' appartamento è posto al primo piano ed ha accesso autonomo da Via Pisa. E' composto da ingresso (foto n° 2), pranzo, soggiorno (foto n° 3), tinello con angolo cottura (foto n° 4), disimpegno (foto n° 5), camera da letto (foto n° 6), deposito, bagno (foto n° 7), terrazzo (foto n° 8), due balconi; dal balcone più piccolo si accede al sovrastante lastrico solare (foto n° 9) tramite una scala in ferro (foto n° 10). Il box auto di pertinenza è posto al piano terra ed ha accesso diretto da Via San Lazzaro; è stato realizzato un piccolo soppalco (foto n° 11) e ricavato un ripostiglio nel sottoscala (foto n° 12).

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **230,00**

Identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce):

- intestati: xxxxxxxxxxxxxxx xx, nato a xxx (LE) il xxx, proprietà 2/3 in regime di comunione dei beni; xxxxxx xxxx xxxx, nato a xxxx (LE) il xxx/0xx0, proprietà 1/3. Foglio 75, particella 1033, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 164 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita € 369,27, indirizzo Via Pisa, Piano 1.

- intestati: xxxxxxxxxxxxxxx xxxx, nato a xx (LE) il xx/xx/xxxx, proprietà 2/3 in regime di comunione dei beni; xxxxxx xxxx xxxx, nato a xxxxx (LE) il xx/xx/xxx, proprietà 1/3. Foglio 75, particella 1033, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 52,99, indirizzo Via Pisa, Piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con box auto facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Galatina in angolo tra le Vie Pisa e San Lazzaro. L' appartamento è posto al primo piano ed ha accesso autonomo da Via Pisa; il box auto di pertinenza è posto al piano terra ed ha accesso diretto da Via San Lazzaro.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona: residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l' appartamento risulta xxxxxxxxxxx xxxxxxxx.

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 a favore di xxxxxxxx xxxxx xxxx xxx xx. - con sede in xxx (xx) - e contro xxxxxx xxxxx, nato a xxxx (LE) x xx/xx/xxxx, e xxxxxxxxxxx xxx, xxxx a xxxx (LE) il xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Iscritta a Lecce in data 10/08/2008 ai nn° xxx di Reg. Gen. e xxxx di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 313.600,00.

Importo capitale: € 156.800,00.

L' ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce) al foglio 75, particella 1033, subalterni 4 e 5.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare a favore di xxx xxx Sxxxx., con sede in xxxxxx - xxxxxx (xx), e contro xxxxxxxxxxx xxx, nato a xxxx (LE) il xx/xx/xxxxx, e

XXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Galatina (LE il xx/xx/xxx.

Trascritto a Lecce in data 30/10/2024 ai nn° 39261 di Reg. Gen. e 32790 di Reg. Part.

Il pignoramento grava sulle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce) al foglio 75, particella 1033, subalterni 4 e 5.

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:*

rispetto al progetto allegato alla Concessione edilizia n° 54 del 02/05/2000 sono state rilevate le seguenti difformità nell' appartamento:

- a) il muro divisorio tra tinello-cucina e zona cottura è stato eliminato;
- b) la finestra nella zona cottura è stata murata;
- c) il finestrino nel bagno è stato spostato sulla parete adiacente;
- d) è stata realizzata una scala in ferro per l' accesso al sovrastante lastrico solare;
- e) la portafinestra del vano deposito è stata trasformata in finestra;

rispetto al progetto allegato alla Concessione edilizia n° 2720 del 12/01/1993 sono state rilevate le seguenti difformità nel box auto:

- f) è stato realizzato un piccolo soppalco;
- g) è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante istanza di sanatoria da presentare entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria. Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico, esclusi diritti di segreteria ed oblazione da determinarsi al momento della presentazione della domanda di sanatoria edilizia, pari a circa **€ 1.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

una volta che l' immobile è reso regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio si può procedere con l' aggiornamento catastale.

Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico e diritti catastali pari a € **600,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

– XXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a xxxxx (LE) il xx/xx/xxxxx, per la quota di 2/3 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita per notar xxxxx xxxx del 23/12/xxxx rep. n° xxxxx, trascritto a Lecce il 15/01/2004 ai nn° 1643 di Reg. Gen. e 1378 di Reg. Part..

Con tale atto xxxx xxxx xxx, nata a xxxxx (LE) il xx/xxx/xxxxx, e xxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxx (LE) il xx/xx/xxxxxxx, hanno venduto al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx i 2/3 indivisi del fabbricato sito nel comune di Galatina alla via Pisa in angolo Via San Lazzaro composto dalle unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce) al foglio 75, particella 1033, subalterni 3, 4, 5 e 6.

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, nato a xxxxxxxx (LE) il xx/xx/xxxx, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, in forza di dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxx xxxxx, nato a xxxxx xxxxxxxx (LE) il xx/xx/xxx e xxxxxx xx xxx/xxx/xx, trascritta a Lecce il xxx/07/2001 ai nn° xxxx di Reg. Gen. e 18292 di Reg. Part.. I beni caduti in successione includono le unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce) al foglio 75, particella 1033, subalterni 3, 4, 5 e 6.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

– **Concessione edilizia n° 688 del 16/12/1981**, rilasciata al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxx xxx xxxx (LE) il xx/xx/xxxxx, per la modifica a piano terra e sopraelevazione a primo piano di un fabbricato per civile abitazione sito in xxxxx (LE) alla Via Pisa.

- **Concessione edilizia n° 1117 del 16/07/1984**, rilasciata al sig. xxxx xxxxxx, nato a xxx xxxxx xxxxx (LE) xx xxx/xx/xxxx, per un ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Galatina (LE) alla Via Pisa.
- **Concessione edilizia n° 2720 del 12/01/1993**, rilasciata al sig. xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxx xx xxx (LE) il xx/xx/xxxxx, per un ampliamento di un fabbricato per civile abitazione sito in Galatina (LE) alla Via Pisa.
- **Concessione edilizia n° 54 del 02/05/2000**, rilasciata al sig. xxxxx xxxxx, nato a xxxx (LE) il xxx/xxx/19xxx, xxxx di xxxxx xxxx, per un ampliamento a primo piano di un fabbricato per civile abitazione sito in Galatina (LE) alla Via San Lazzaro angolo Via Pisa.

Descrizione **appartamento con box auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con box auto in Galatina (Lecce) alla Via Pisa n° 70.

Appartamento con box auto facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Galatina in angolo tra le Vie Pisa e San Lazzaro (foto n° 1). L' appartamento è posto al primo piano ed ha accesso autonomo da Via Pisa. E' composto da ingresso (foto n° 2), pranzo, soggiorno (foto n° 3), tinello con angolo cottura (foto n° 4), disimpegno (foto n° 5), camera da letto (foto n° 6), deposito, bagno (foto n° 7), terrazzo (foto n° 8), due balconi; dal balcone più piccolo si accede al sovrastante lastrico solare (foto n° 9) tramite una scala in ferro (foto n° 10). Il box auto di pertinenza è posto al piano terra ed ha accesso diretto da Via San Lazzaro; è stato realizzato un piccolo soppalco (foto n° 11) e ricavato un ripostiglio nel sottoscala (foto n° 12).

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **230,00**

Identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Galatina (Lecce):

- intestati: xxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxx (LE) il xx/xx/xxxxx, proprietà 2/3 in regime di comunione dei beni; xxxxx xxxx xxxxx, nato a xxxxxxxxxx (LE) il 28/07/1960, proprietà 1/3. Foglio 75, particella 1033, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 164 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita € 369,27, indirizzo Via Pisa, Piano I.
- intestati: xxxxx xxxxxx, nato a xxxxx (LE) il xxx/xx/xxxxxx, proprietà 2/3 in regime di comunione dei beni; xxxxx xxxx xxxxx, nato a xxxx (LE) il xx/xx/xxxx, proprietà 1/3. Foglio 75, particella 1033, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 52,99, indirizzo Via Pisa, Piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta abitazione	Sup. reale lorda	145,00		
sup. scoperta abitazione	Sup. reale lorda	65,00		
sup. coperta box auto	Sup. reale lorda	20,00		
	Sup. reale lorda	230,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solai piani in latero-cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno con vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Interna: materiale: ceramica.

Rivestimento: ubicazione: bagno, angolo cottura, materiale: ceramica

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico: tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o simili al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con box auto	230,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

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:

€ 15.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.600,00

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:

€ 85.000,00

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:

€ 83.400,00

Relazione lotto 001 creata in data 13/10/2025
Codice documento: E067-24-000311-001

il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO