



**TRIBUNALE DI LECCE**  
Sezione Commerciale

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n°**291/2023**):



**c/**



**RELAZIONE TECNICA**

*e relativi allegati*

*Il Giudice Esecutore: **dott. Antonio Barbeta***

---

Il Consulente del Giudice

**Dott. Ing. Antonio De Vitis**

*(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)*

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

mobile

---

**FEBBRAIO 2023**

## 11. Ipotesi di divisibilità

Le caratteristiche edilizio-urbanistiche del bene esecutato ne consigliano la vendita in un unico lotto.

### Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

#### 1000/1000 della piena proprietà della casa di civile abitazione sita in Lecce alla Via G. Balduini, n.5 (p.2)

L'abitazione pignorata rappresenta una delle unità immobiliari poste al secondo piano della palazzina I.N.C.I.S. sita in Lecce al civico 5 di Via Girolamo Balduini.

La predetta palazzina è stata edificata all'interno degli interventi di edilizia economico-popolare eseguiti durante gli anni '50 ed è ubicata nei pressi del sottopasso viario appartenente alla circonvallazione interna di Lecce, a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri.

All'immobile si accede percorrendo il vano scala condominiale, esso si compone di: ingresso/disimpegno, cucina, n°2 letto, un ampio soggiorno (utilizzato come camera da letto), altro disimpegno, n°1 W.C. ed una veranda (ex-balcone, poi chiuso con infisso in alluminio) per una superficie coperta complessiva di circa 85mq.

AI 15/01/2024 identificato nel Catasto Fabbricati di Lecce in testa a:

[REDACTED]  
 Fgl.228, pc.177, sub.6, ZC 1, ctg.A/4, cl.4<sup>A</sup>, 5,5 vani, 80m<sup>2</sup> rendita: € 411,87  
 (77m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte)

Indirizzo: VIA GIROLAMO BALDUINI 5 Interno 6 Piano 2

Il fabbricato è stato edificato durante i primi anni '50.

Il bene pignorato è costituito da n°1 piano f.t.: (2°p.)

L'immobile presenta un'altezza interna pari a circa 3,00m.

### Caratteristiche descrittive:

<i>Struttura portante:</i>	materiale: mista; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
<i>Copertura:</i>	tipologia: solai piani latero-cementizi; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
<i>Scale:</i>	tipologia: n.1 interna condominiale; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno bianco tamburato; condizioni: scadenti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente; materiale: alluminio bianco e/o dorato. protezione: tapparelle in plastica di colore verde e/o marrone. condizioni: mediocri.
<i>Pavimenti interni:</i>	materiale: ceramica vari colori e tipologia; condizioni: scadenti.
<i>Pavimenti esterni:</i>	materiali: ---.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, collegato rete Enel; tensione 220V, non a norma.
<i>Impianto fognante:</i>	tipologia: sotto pavimento, collegato rete AQP. Dichiaraz. Conformità non prodotta.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, collegato alla rete AQP. Dichiaraz. Conformità non prodotta.
<i>Impianto termico:</i>	tipologia: termoautonomo, alimentato a metano, caldaia non funzionante P< 30000Kcal. radiatori in ghisa profilo piatto.
<i>Impianto condizionamento:</i>	tipologia: ---
<i>Note del CTU</i>	Sono stati riscontrati: 1. Diffusi fenomeni infiltrativi di acqua meteorica dall'esterno; 2. Presenza di lesioni sull'intradosso dei solai. Si consiglia di verificarne l'entità mediante prove in situ.

**12. Valutazione complessiva del Lotto unico****12.1 Criterio di Stima**

Il Consulente del Giudice ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici ai sensi del D.P.R. n.138/1998.

**12.2 Fonti di informazione**

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.

**12.3 Valutazioni delle superfici**

Destinazioni	mq (circa)	coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
2°p. - Sup. cop. autorizzata	85,00	1,00	85,00	
Superf. totale equivalente: 85,00mq x €/mq 900,00 =				€ 76.500,00
Vano scala compreso nella voce precedente =				€ 0,00
Spese per eliminare difformità (a corpo) -				€ 0,00
Valore della piena proprietà (1000/1000) in c.t.:				€ 77.000,00
<b>Valore del diritto pignorato (1000/1000 p.p.) in c.t.:</b>				<b>€ 77.000,00</b>

**10.4. Adeguali 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:

- € 11.550,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

---

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

---

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 0,00

**10.5. Prezzo a base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda) ----->

**€ 65.000,00**

Lecce, lì 23/02/2024

Il Tecnico Incaricato dal Giudice

Ing. Antonio De Vitis