
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N. R. G. E. 242/2020

promossa

debitori

Giudice

Dr. Paolo MORONI

data di assunzione dell'incarico

11/10/2021

LOTTO UNICO
RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

*Tecnico incaricato: Geom. Vito Antonio IACOVELLI
iscritto al Collegio della Provincia di Lecce n. 3076
C.F.: CVL VNT 67S06 A662J
P. IVA: 03402710754*

*studio: Monteroni di Lecce (LE) alla Piazzetta Romano, 9
telefono: 0832/324442
cellulare: 347.6609453
e-mail: iacovellivito@alice.it
pec.: vito.antonio.iacovelli@geopec.it*

procedura automatizzata Meccanizzato Professionist versione 4.1



debitori

BENE IN SOLETO
Prov. di Lecce
ABITAZIONE CON TERRENO DI PERTINENZA ESCLUSIVA
ALLA VIA SERRA DELLA TORRE, CIV.
LOTTO UNICO

PREMESSA:

Con atto notaio Fulvio del 29/05/2006, i coniugi trasferivano a il fondo agricolo in agro di Soletto alla località "Torre" sul quale insistono due unità immobiliari, separate tra loro, identificate rispettivamente nel NCEU al fgl. 29, part.lla 265 sub 1 (abitazione) e part.lla 265 sub 2 (locale deposito), riportate nella planimetria catastale in atti, presentata in data 07/04/1986.

Le due unità immobiliari, a seguito delle opere abusive eseguite in ampliamento, risultano accorpate mediante la realizzazione di un vano intermedio di collegamento tra i due corpi di fabbrica (pranzo e parte del disimpegno).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**Piena proprietà dell'intero indiviso di:**

- nato a Galatina (LE) il 21/04/1975, per la quota di 1/2
- nata a Galatina (LE) il 06/06/1977, per la quota di 1/2

relativamente a:

- Abitazione con terreno di pertinenza esclusiva, in Soletto (LE) alla via Serra della Torre, civ. .

A. ABITAZIONE

Costituita attualmente da:

- ingresso/soggiorno, cottura, cucina, pranzo, disimpegno, quattro camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie coperta (Sc) di mq 104,98

Note:

Nel calcolo della superficie coperta (Sc), non è stata considerata la superficie abusiva eseguita in ampliamento (pranzo e parte del disimpegno), difforme dagli elaborati grafici allegati alla domanda di condono, presentata in data 21/04/1986, intesa ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria (vedi punto 3.3.1. - difformità urbanistiche)

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di SOLETO

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|-------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | 29 | 456 | | A/4 | 3 | 4 vani | Euro 142,54 |

Unità immobiliare - Comune di SOLETO

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------------|------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | 29 | 455 | | C/2 | 2 | 32 m ² | Euro 44,62 |

Dati derivanti da:

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/06/2005 - Pratica n.LE0136831 in atti dal 23/06/2005 (n 14748 1/2005)

Note:

Allo stato dei luoghi, la part.lla 456 e la part.lla 455, costituiscono un'unica unità abitativa

Situazione degli intestati:

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|------------------------------------|--|
| 1 | nato a Galatina (LE) il 21/04/1975 | Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni |
| 2 | nata a Galatina (LE) il 06/06/1977 | Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni |

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2006 Rogante: Fulvio Repertorio: n.71557
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.16640.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 12/06/2006

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Geom. Vito Antonio IACOVELLI



debitori

B. TERRENO DI PERTINENZA

- Il terreno nella sua intera consistenza sviluppa una superficie di mq. 1.998,00 (are 19,98), dalla quale, esclusa la superficie interessata dal fabbricato (mq. 137,99), l'attuale consistenza risulta di mq. 1.860,01.

Catasto Terreno:

Unità immobiliare - Comune di SOLETO

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|---------------------|----------------|------------------------------|------------|-----------|
| Foglio | Particella | Porz. | Qualità Classe | Superficie (m ²) | Reddito | |
| | | | | ha are ca | Domenicale | Agrario |
| 29 | 454 | / | SEMINATIVO 3 | 19,98 | Euro 7,22 | Euro 5,16 |

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 10/06/1975 in atti dal 01/04/1981 (n.12479)

Situazione degli intestati:

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------------------------|--|
| 1 | nato a Galatina (LE) il 21/04/197 | Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni |
| 2 | nata a Galatina (LE) il 06/06/197 | Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni |

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2006 Rogante Fulvio , Repertorio: n.71557
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.16640.1/2006 Reparto r1 di LECCE in atti dal 12/06/2006

Confini:

a nord con propr. (part.lla 475), ad est con propr. (part.lla 463) e con propr. (part.lla 262), a sud con propr. (part.lla 463), ad ovest con via Serra della Torre.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche della zona:**

L'unità abitativa con il terreno di pertinenza, ricadono nel vigente Piano di Fabbricazione nella Zona E - agricola. le cui prescrizioni sono riportate al punto 8, art.108, del Regolamento Edilizio

Caratteristiche zone limitrofe:

Ville e villini a carattere residenziale.

Principali collegamenti:

S.S. 16 Lecce - Maglie (uscita Soletto)

Servizi offerti dalla zona:

A carattere urbano.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.1.1. Domande giudiziali o altre pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali:

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Galatina (LE), rilasciato in data 10/03/2022, risulta che:

nato a Galatina (LE) il 06/06/197 e nata a Galatina (LE) il 21/04/197, hanno contratto matrimonio il giorno diciotto del mese di agosto dell'anno duemilauno.

- Anno 2001, Numero 68, Parte II, Serie A. Ufficio I

Annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

3.1.3. Vincoli urbanistici:

ATTO DI ASSERVIMENTO

I coniugi nato a Galatina il 08/08/1929 e nata a Galatina (LE) il 01/05/193, con atto notaio del 07/07/1990, dichiaravano di voler asservire in favore del Comune di Soletto la volumetria

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Geom. Vito Antonio IACOVELLI

debitori

espressa ed esprimibile dai fabbricati situati sul fondo agricolo in località "Torre", identificato nel NCT al fgl. 29, part.lla 265 (già part.lla 27/C) di are 21,00.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Dalle ispezioni fatte presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, **aggiornate a tutto il 14/03/2022** sulle unità immobiliari identificate nel NCEU del Comune di Soletto al fgl. 29, part.lla 456 (abitazione), fgl. 29, part.lla 455 (locale di deposito) e nel NCT al fgl. 29, part.lla 454 (terreno di pertinenza), gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA

Nota n. 79 del 10/06/2006 - Reg. Part. 3686, Reg. Gen. 23028

derivante: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Atto notaio del 29/05/2006, repertorio n. 71558

a favore: S.p.A. - Sede: Milano

Per la somma iscritta di Euro 127.500,00 di cui Euro 85.000,00 di sorte capitale

contro: nato a Galatina (LE) il 21/04/197

Relativamente all'unità negoziale n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/2

nata a Galatina (LE) il 06/06/1979

Relativamente all'unità negoziale n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/2

- grava su:
- Abitazione in Soletto alla via Serra della Torre, identificata nel NCEU al fgl. 29, part.lla 456, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4 vani
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1
 - Locale di deposito in Soletto alla via Serra della Torre, identificato nel NCEU al fgl. 29, part.lla 455, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 38 m²
Unità negoziale n.1 - Immobile n.2
 - Terreno di pertinenza in Soletto alla via Serra della Torre, identificato nel NCT al fgl. 29, part.lla 454, consistenza: are 19,98
Unità negoziale n.1 - Immobile n.3

TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nota n. 6 del 04/09/2020 - Reg. Part. 19191, Reg. Gen. 24889

derivante: **ATTO ESECUTIVO**

Uff. Giud. UNEP CORTE DIAPPELLO DI LECCE del 20/07/2020, rep. n.2122

a favore: S.p.A. - Sede: Torino

Per il credito complessivo di Euro 9.550,49 oltre interessi, spese ed accessori

contro: nato a Galatina (LE) il 21/04/197

Relativamente all'unità negoziale n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/2

nata a Galatina (LE) il 06/06/197

Relativamente all'unità negoziale n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/2

- grava su:
- Abitazione in Soletto alla via Serra della Torre, identificata nel NCEU al fgl. 29, part.lla 456, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4 vani
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1
 - Locale di deposito in Soletto alla via Serra della Torre, identificato nel NCEU al fgl. 29, part.lla 455, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 38 m²
Unità negoziale n.1 - Immobile n.2
 - Terreno di pertinenza in Soletto alla via Serra della Torre, identificato nel NCT al fgl. 29, part.lla 454, consistenza: are 19,98
Unità negoziale n.1 - Immobile n.3

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Difficoltà urbanistico-edilizia:

Dai riscontri effettuati, tra il rilievo eseguito in fase di sopralluogo e gli elaborati

Giudice Dr. Paolo MORONI

Perito: Geom. Vito Antonio IACOVELLI



grafici presentati (Concessione Edilizia in Sanatoria n.262/97 del 21/04/1986), l'abuso relativo all'ampliamento del pranzo e parte del disimpegno, non rientrano in nessuna delle ipotesi di sanabilità, pertanto, tale porzione della superficie coperta (Sc) di mq. 31,99 con un volume (V) di mc. 95,97, dovrà essere demolita.

Opere necessarie per la demolizione:

- Demolizione parziale di fabbricato con struttura portante in blocchi di tufo e solai in latero cemento, da valutare vuoto per pieno
€/mc 29,90
- Trasporto con qualsiasi mezzo a discariche autorizzate di materiale di qualunque natura e specie
€/mc 26,00 (prezzario della Regione Puglia)

Porzione di fabbricato da demolire:

1. superficie coperta (Sc) mq. 31,99
volume (V) mc. 95,97

Per cui si ha:

- Demolizione
mc. 95,97 x €/mc. 29,90 = € 956,50
- Trasporto materiale di risulta
mc. 95,97 x €/mc 26,00 = € 2.495,22
- Totale
€ 956,50 + 2.495,22 = € 3.451,72

ONERI PRESUNTI PER LA DEMOLIZIONE**€ 3.451,72****3.3.2. Difficoltà catastali:**

I due corpi di fabbrica, attualmente distinti separatamente dalla part.lla 455 e 456, andrebbero stralciate dal terreno di pertinenza ed attribuire al lotto un'unica particella.

Pertanto, sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lecce una denuncia di variazione con TIPO MAPPALE (legge 47/80).

Inoltre, dai riscontri effettuati, le planimetrie conservate in atti, risultano difformi dallo stato dei luoghi.

Pertanto, sarà necessario effettuare una VARIAZIONE delle planimetrie all'urbano con la procedura DOC.FA., riportando la situazione dello stato attuale.

**ONERI PRESUNTI PER LA REGOLARIZZAZIONE
(CATASTALE)**

SPESE TECNICHE

(rilievi strumentali, planimetria, elaborazione pratica, diritti e bolli)

€ 2.500,00**4. PRATICHE EDILIZIE:**

In data 21/04/1986, protocollo n.3298, *[nome]* nato a Galatina (LE) il 08/08/1927, in qualità di proprietario, ai sensi dell'art.35 della Legge 28/02/1985, n.47, presentava domanda intesa ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere abusive relative all'ampliamento di un fabbricato rurale già esistente, da destinare a civile abitazione e, la nuova costruzione di un locale deposito.

Esaminata la pratica ed acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 21/02/1991 veniva rilasciata:

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 262/197**

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione dell'unità immobiliare:

€ 0,00**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Con atto di COMPRAVENDITA notaio *[nome]* del 29/05/2000 repertorio n.71557, i coniugi *[nome]* a Galatina (LE) il 08/08/1927, per 1/2 di piena proprietà e *[nome]* nata a Galatina (LE) per di 1/2 di piena proprietà, ed unitamente per l'intero, vendevano e trasferivano a *[nome]* nato a Galatina (LE) il 06/06/1977, per 1/2 di piena proprietà e *[nome]* nata a Galatina (LE) per 1/2 di piena

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Geom. Vito Antonio IACOVELLI



proprietà, le seguenti unità immobiliari:

1. Terreno in Soletto alla via Serra della Torre, identificato nel NCT al fgl. 29, part.IIa 454 di are 19,88 (ex part.IIa 265);
2. Abitazione in Soletto alla via Serra della Torre, identificata nel NCEU al fgl. 29, part.IIa 456, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4 vani (ex part.IIa 265 sub 1);
3. Locale di deposito in Soletto alla via Serra della Torre, identificato nel NCEU al fgl. 29, part.IIa 455, categoria: C/2, classe: 2, consistenza: 38 m² (ex part.IIa 256 sub 2).

- Trascritto a LECCE il 10/06/2006- Reg. Part. 16640, Reg Gen 23022

Ante ventennio la proprietà apparteneva per l'intero ai coniugi pervenutagli con atto di compravendita notaio del 03/10/1975, repertorio 42145.

- Trascritto a LECCE il 06/10/1975 al n. 19239 di formalità

7. STATO DI POSSESSO:

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono nella disponibilità di

| Descrizione | |
|---|--|
| A. ABITAZIONE | |
| Costituita da: | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ ingresso/soggiorno, cottura, cucina, pranzo, disimpegno, quattro camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie coperta (Sc) di mq 106.00 | |
| Caratteristiche | |
| <i>Fondazioni fabbricato (struttura):</i> | tipologia: muratura per opere in fondazione; condizioni: sufficienti. |
| <i>Strutture verticali (struttura)</i> | tipologia: muratura portante per opere in elevato; condizioni: sufficienti. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: latero-cemento a falde inclinate con tegole di copertura o anche con travi e correnti in legno; condizioni: sufficienti. |
| <i>Pareti esterne (componente edilizia):</i> | materiale: muratura portante mista (blocchi di tufo e mattoni vibro-compressi in cls); rivestimento: fette di tufo a faccia vista; condizioni: sufficienti. |
| <i>Pareti interne (componente edilizia):</i> | materiale: muratura portante o in fette di tufo locale (tramezzature); rivestimento: intonaco civile; condizioni: sufficienti. |
| <i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta ad un solo battente, con telaio zincato e pannelli in legno "mogano"; condizioni: buone.. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: finestre e porte-finestra ad uno o due battenti in profilati di alluminio, con o senza grate esterne in profilati ferro zincato; condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: bussole ad un solo battente in legno "noce"; condizioni: sufficienti. |
| <i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i> | materiale: piastrelle in gres porcellanato a superficie opaca; condizioni: sufficienti. |
| <i>Rivestimenti (componente edilizia)</i> | materiali: piastrelle in ceramica (cucina e bagno); condizioni: sufficienti. |
| <i>Pavimentazioni esterne (componente edilizia):</i> | materiale: massetto in cemento (camminamenti); condizioni: insufficienti. |
| <i>Elettrico (impianto)</i> | tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con linea elettrica costituita da conduttori di rame unipolare, corredato di punti luce, presa, di comando e cassette di derivazione; alimentazione: ENEL |



debitori

Idrico (impianto).

tipologia: rete di distribuzione in tubazioni per trasporto acqua potabile.

Fognante (impianto).

alimentazione: cisterna.

tipologia: rete di distribuzione in tubazioni serie fognante;

Termico (impianto).

scarichi: pozzo nero.

tipologia: condizionatori d'aria autonomi;

alimentazione: rete elettrica.

| Destinazione | Superfici mq. | Coeff. | Sup. Comm. mq. | Condizioni |
|---------------------------------------|---------------|--------|----------------|-------------|
| - Abitazione, superficie coperta (Sc) | 106,99 | 1,00 | 106,99 | Sufficienti |
| | | | 106,99 | |

Descrizione**B. TERRENO DI PERTINENZA**

- Il terreno nella sua intera consistenza sviluppa una superficie di mq. 1.998,00 (are 19,98), dalla quale, esclusa la superficie interessata dal fabbricato (mq. 137,99), l'attuale consistenza risulta essere di mq. 1.860,01. Di forma trapezoidale, ha una giacitura pianeggiante ed è completamente recintata, nella quale insistono piante ornamentali ed alberi da frutto.

| Destinazione | Superficie mq. | a corpo | Sup. Comm. mq. | Condizioni |
|---|----------------|----------------|----------------|------------|
| - Terreno di pertinenza, superficie (S) | 1.860,01 | € 55,00 | / | / |
| | | € 55,00 | | |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima (unità abitativa), ritengo sia opportuno applicare il metodo di stima "sintetico comparativo", consistente nella determinazione del valore medio unitario di mercato, attraverso un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche, vendute in condizioni ordinarie.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio unitario a metro quadrato di superficie commerciale, determinato dalla superficie di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Per la determinazione del valore medio unitario oltre agli operatori del settore immobiliare del luogo sono stati consultati i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari e le pubblicazioni OMI.

Per cui, fatta la media tra la quotazione minima e massima il valore medio unitario è risultato essere pari a:

- ABITAZIONE €/mq 600,00**

Per il terreno di pertinenza, si è ritenuto di determinare un valore a corpo, tenuto conto della superficie, delle opere murarie di recinzione e delle piante messe a dimora.

- TERRENO DI PERTINENZA a corpo € 55.000,00**

8.2. Valutazioni delle superfici

| Unità Immobiliare | Superficie Comm. mq | Valore medio unitario €/mq | Valore intero | Valore di diritto Piena proprietà |
|-------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| ABITAZIONE | 106,00 | 600,00 | € 63.600,00 | € 63.600,00 |
| Unità Immobiliare | Superficie mq | A corpo | Valore intero | Valore di diritto Piena proprietà |
| TERRENO | 1.860,01 | € 55.000,00 | € 55.000,00 | € 55.000,00 |
| | | | € 118.600,00 | € 118.600,00 |

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, vizi o rimborsi di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- Oneri per la demolizione € 3.451,72

Oneri regolarizzazione catastale:

- Spese tecniche € 2.500,00

€ 17.790,00

€ 3.451,72

€ 2.500,00

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Geom. Vito Antonio IACOVELLI

debitori

Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**
 Altri oneri: **Nessuno**

8.4. Prezzo base d'asta dell'immobile

| | |
|---|--------------------|
| <p>Piena proprietà dell'intero indiviso di _____ nato a Galatina (LE) il 21/04/1977 per la quota di 1/2 e _____ nata a Galatina (LE) il 06/06/1977 per la quota di 1/2, relativa all'abitazione con terreno di pertinenza esclusiva in Soletto (LE) alla via Serra della Torre, civ. _____ identificata rispettivamente nel NCEU al fgl. 29 part.lla 456 e part.lla 455 e nel NCT al fgl. 29, part.lla 454 (terreno di pertinenza), al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano.</p> | <p>€ 94.858,28</p> |
|---|--------------------|

Il Perito
 Geom. Vito Antonio Iacovelli

