
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N.R.G.E. 248/2021

promossa

contro

Giudice

Dr. Paolo MORONI

data di assunzione dell'incarico
22/02/2022

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 67506 A662J
P. IVA: 03402710754

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

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1



BENE IN VEGLIE
PROV. DI LECCE
ABITAZIONE ALLA VIA PIAVE, CIV. 29
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 1/1 di [redacted]
relativamente a:

- Abitazione a piano terra con annessa cantina e scoperto di pertinenza in Veglie (LE) alla via Piave, civ. 29.

A. ABITAZIONE

Costituita da:

- ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie coperta (Sc) di mq. 124.45
- cantina, per una superficie coperta (Sc) di mq. 22.75
- scoperto di pertinenza, per una superficie (S) di mq. 201.15
- lastrici solari, per una superficie (S) di mq. 99.00

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di VEGLIE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	28	189	1	A/4	3	7 vani	Euro 278,37

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 28/04/1986 in atti dal 25/02/1999 DIVISIONE ED AMPLIAMENTO (n. 6839.1/1986)

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI
1	[redacted]	Proprietà 1/1

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/2001 Rogante: Antonio NOVEMBRE, Repertorio: n. 16855
COMPRAVENDITA Voltura n. 227235.1/2001 - Pratica n. 239067 in atti dal 20/08/2001

Confini:

a nord con via Piave, ad est con propr. [redacted]
(part.lla 1198), a sud con propr. [redacted] (part.lla 260), ad ovest con propr. [redacted] (part.lla 995).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare, ricade nell'ambito del P.R.G. nella Zona "B1" nella quale, sono compresi gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali, regolamentata al capo 2, art. 2.1. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziale.

Servizi offerti dalla zona:

A livello 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 Veglie (LE), risulta che:

[redacted] nata a [redacted] hanno contratto matrimonio il giorno venticinque del mese di gennaio dell'anno millenovecentonovantasette in San Vito dei Normanni (BR).

Annotazioni:

Gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.



Con sentenza del Tribunale di Lecce n. 2758/2015 in data 26/05/2015, passato in giudicato in data 17/10/2016, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Anno 1997, Atto n.2, Parte II, Serie B

3.1.3. Vincoli urbanistici:

- Atto notaio Domenico Rossi del 26/10/1990, repertorio n.36213, sottoscritto tra [redacted] e il Comune di Veglie (LE).
- Trascritte a LECCE il 14/11/1990 - Reg.Part. 31208, Reg.Gen. 37813
- Registrato a LECCE il 12/11/1990 al n.4554

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, sull'unità immobiliare identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 189 sub 1, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE

IPOTECA LEGALE

Nota n. 95 del 01/08/2014 - Reg. Part. 2034, Reg. Gen. 25344

derivante: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubb. Uff. - EQUITALIA SUD S.P.A. del 24/07/2014, repertorio n. 674

a favore: EQUITALIA SUD S.P.A. - Sede: Roma

Per la somma di Euro 74.851,82 di cui Euro 37.425,91 di sorte capitale.

contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/1

grava su:

- Abitazione di tipo popolare a piano terra, in Veglie (LE) alla via Piave, civ. 29, identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 189 sub 1, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 7 vani

Unità negoziale n.1, Immobile n.1

TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nota n. 24 del 03/08/2021 - Reg. Part. 21939, Reg. Gen. 27846

derivante: ATTO ESECUTIVO

Uff. Giud. CORTE D'APPELLO DI LECCE del 26/07/2021, repertorio n. 3311

a favore: [redacted]

Per il credito di Euro 8.574,35 oltre interessi, spese ed accessori al soddisfo.

contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/1

grava su:

- Abitazione di tipo popolare a piano terra, in Veglie (LE) alla via Piave, civ. 29, identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 189 sub 1, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 7 vani

Unità negoziale n.1, Immobile n.1

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

3.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia: **Nessuna**

3.3.2. Difformità catastali: **Nessuna**

4. **PRATICHE EDILIZIE:**

Vista la domanda presentata da [redacted] intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i lavori di ampliamento di una civile abitazione, di vecchissima costruzione, in Veglie (LE) alla via Piave.

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 27/07/1969 veniva rilasciato:

- **NULLA OSTA - PRATICA N. 194**

In data 23/04/1986, protocollo n.4240, [redacted]

[redacted] qualità di proprietaria, ai sensi 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, già esistente, da destinare a civile abitazione.

Esaminata la pratica ed acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 13/12/1990 veniva rilasciata:

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 109 - PRATICA N.724**

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



creditore

debitore

Dagli atti, non risulta rilasciato ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, il CERTIFICATO DI AGIBILITA'

ONERI PRESUNTI PER LA REGOLARIZZAZIONE	
CERTIFICATO DI AGIBILITA' (collaudo, certificazioni, spese tecniche e holl)	€ 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: € 0,00
Spese straordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: € 0,00

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in Veglie (LE) alla via Piave, civ. 29, identificato nel NCEU al fgl. 28, part.IIa 579 sub 1 (attuale part.IIa 189 sub 1), apparteneva a [REDACTED]

Con atto di COMPRAVENDITA notaio Antonio Novelli del 20/06/2001, repertorio n.16855, [REDACTED]

[REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in Veglie (LE) alla via Piave, civ. 29, costituito da sette vani, con annessa cantina e scoperto di pertinenza, identificato nel NCEU al fgl 28, part.IIa 579 sub 1 (attuale part.IIa 189 sub 1), categoria: A/4, classe: 3.

- Trascritto a LECCE il 22/06/2001 - Reg.Part. 16185, Reg.Gen. 20635

7. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione risulta nella piena disponibilità di [REDACTED]

Descrizione

A. ABITAZIONE

Costituita da:

- ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie coperta (Sc) di mq. 124.45
- cantina, per una superficie coperta (Sc) di mq. 22.75
- scoperto di pertinenza, per una superficie (S) di mq. 201.15
- lastrici solari, per una superficie (S) di mq. 99.00

Caratteristiche

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: muratura portante per opere in elevato; condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: voltato a squadro (soggiorno), o anche in latero cemento a copertura piana; condizioni: sufficienti.
<i>Vano scala esterno (struttura):</i>	tipologia: in profilati di ferro (lastrici solari); condizioni: insufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura portante; rivestimento: intonaco civile; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura portante, o di tramezzatura; rivestimento: intonaco civile; condizioni: sufficienti.
<i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti in legno; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre e porte-finestra ad uno o due battenti in legno; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: bussole ad uno o due battenti in legno; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i>	materiale: mattoni di cemento con la superficie con graniglia di marmo, o anche in piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in ceramica smaltata (cucina, bagno e ripostiglio); condizioni: sufficienti.

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



- Elettrico (impianto):** tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con linea elettrica costituita da conduttori di rame unipolare, corredato di punti luce, punti presa, punti di comando e cassette di derivazione; alimentazione: ENEL.
- Idrico (impianto):** tipologia: rete di distribuzione in tubazioni per trasporto acqua potabile; approvvigionamento: AQP
- Fognante (impianto):** tipologia: rete di distribuzione in tubazioni serie fognante; collegamento: pozzo nero.
- Termico (impianto):** tipologia: rete di distribuzione in tubi di rame; corpi scaldanti: radiatori in ghisa del tipo a colonnina ad elementi componibili; alimentazione: nessuna.

Destinazione	Superfici mq	Coeff.	Superf. Comm. mq.	Condizioni
- Abitazione, superficie coperta (Sc)	124.45	1,00	124.45	Sufficienti
- Cantina, superficie coperta (Sc)	22.75	0,25	5.68	
- Scoperto di pertinenza, superficie (S)	201.15	0,15	30.17	
- Lastre solari, superficie (S)	99.00	0,25	24.75	
			185.05	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, 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 dell'Agenzia delle Entrate e le pubblicazioni OMI.

Per cui, il valore medio unitario più attendibile è risultato essere pari a:

- **ABITAZIONE €/mq 650,00**

8.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliare	Sup. Comm. mq	Valore medio unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto Proprietà per 1/1
ABITAZIONE	185.05	650,00	€ 120.282,50	€ 120.282,50

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: **€ 18.042,37**

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: **€ 2.000,00**

- CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Oneri regolarizzazione catastale: **Nessuna**

Oneri notarili 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

Valore della proprietà per la quota 1/1 [redacted] relativo all'abitazione in Veglie (LE) alla via Piave, civ. 29, identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 189 sub 1, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 7 vani, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova.	€ 100.240,13
--	---------------------

