
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 0338/2023 RGE - LOTTO UNICO

Giudice: Dott. ssa Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Buggemi".

email: studiobuggemi@virgilio.it

Beni in Veglie (Le)
Via XXV Aprile n°58
LOTTO UNICO – Civile abitazione con garage

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano rialzato e composta da sei vani oltre servizio igienico, disimpegno e lavanderia e con garage posto al piano seminterrato.

L'immobile è così costituito:

All'unità si accede da uno spazio esterno, in comune con altre due unità e mediante un cancello di tipo carrabile posto su strada.

L'abitazione in oggetto, è composta da un ballatoio rialzato da cui si accede all'ingresso mediante un portoncino che ha anche funzione di disimpegno poiché permette di accedere al soggiorno anche con funzione di tinello, al vano scala per scendere al garage ed a un corridoio per la zona notte che possiede inoltre un secondo accesso dal tinello.

Il corridoio permette di avere ingresso alle due camere da letto, al servizio igienico, alla lavanderia ed alla cucina e da quest'ultima, da un piccolo balconcino adiacente, si può scendere in un giardino perimetrale all'unità, oltre che, mediante una scala esterna, poter avere accesso anche al garage sottostante.

Tale garage comunque a tutt'oggi risulta privo della regolare rampa di accesso ed è pertanto che risulta essere stato utilizzato come deposito di materiale vario.

Tale garage si completa con un servizio igienico con antibagno rimasto allo stato rustico. Gli ambienti dell'abitazione e del garage hanno solaio piano con altezza interna pari a 2,8 mt. mentre l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **132 mq.** come abitazione, con garage di circa **135 mq.** e con giardino perimetrale scoperto di circa **127 mq.**

Identificato in catasto: NCEU di Veglie (Le):

- Abitazione al **foglio 28, con particella n°1794, e sub 10** avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 7 vani e rendita di € 278,37;
- Box al **foglio 28, con particella n°1794, e sub 9** avente cat. C/6, cl. 1 consistenza di 119 mq. e rendita di € 147,50;

Tutto il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:

propr. per 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti: bus extraurbani.

Servizi offerti dalla zona: numerose attività commerciali a circa 100 mt, una chiesa a 700 mt, scuole a circa 800 mt., discount 200 mt., ed a circa 2100 mt. la sede municipale.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento, attualmente risulta occupato unicamente dalla famiglia del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 338/2023 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. _____ quale, titolare dell'Agenzia per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un ulteriore indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce a partire dalla data **01/01/1992** sino al **04/02/2024**, risulta quanto segue:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

///

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

///

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.5. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA

4.1.6. *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.1.7. *Altri oneri:* Nessuno

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

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa presenta delle minime **DIFFORMITA'**.

Risulta essere stato realizzato il corridoio per un accesso indipendente ai vani e la conformazione diversa della rampa, mentre al piano seminterrato, stati realizzate delle tramezzature per individuare vani da destinare a bagno e ad antibagno ma senza essere terminate.

Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica edilizia:

SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..)

Oblazioni e oneri: € 1.000,00

Spese tecniche € 1.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.2.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenzia la regolare **CONFORMITA'** delle opere realizzate ed ultimate.

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 del condominio scadute ed insolute alla data della presente perizia:

€ ___/___/___

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Precedenti proprietari**

In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. _____, ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data del **01/01/1992** sino al **04/02/2024**, risulta quanto segue:

- la proprietà deriva in virtù di **successione** apertasi il 19/03/1991.

- Risulta trascritta **accettazione di eredità** del 16/10/2013, trascritta

- la proprietà deriva in virtù di **successione** apertasi il 10/12/2015,

- **Risulta trascritta accettazione tacita** di eredità del 22/06/2017, ;

- **Risulta trascritta accettazione tacita** di eredità del 22/06/2017.

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario:

Sig _____ per la quota di 1/1
(mille/millesimi) di piena proprietà in regime di bene personale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'abitazione in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: l'unità risultava essere stata realizzata inizialmente mediante la Concessione Edilizia in sanatoria n°3 del 29/5/997 (Legge 47/1985). Successivamente per demolizione parziale ed ampliamento è stata rilasciata Concessione Edilizia n°160/1999 del 30/12/1999 ed infine è stato rilasciato regolare "Permesso di Costruire" n° 106 del 2/08/2011 per le modifiche interne ed il completamento, rilasciato dal Sindaco del Comune di Veglie.
Il fabbricato non è in possesso del certificato di agibilità.

Descrizione: **Civile abitazione al piano rialzato con garage** di cui al punto **A**.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano rialzato e composta da sei vani oltre servizio igienico, disimpegno e lavanderia e con garage posto al piano seminterrato.

L'immobile è così costituito da:

- All'unità si accede da uno spazio esterno, in comune con altre due unità e mediante un cancello di tipo carrabile posto su strada.

L'abitazione in oggetto, è composta da un ballatoio rialzato da cui si accede all'ingresso mediante un portoncino che ha anche funzione di disimpegno poiché permette di accedere al soggiorno anche con funzione di tinello, al vano scala per scendere al garage ed a un corridoio per la zona notte che possiede inoltre un secondo accesso dal tinello.

Il corridoio permette di avere ingresso alle due camere da letto, al servizio igienico, alla lavanderia ed alla cucina e da quest'ultima, da un piccolo balconcino adiacente, si può scendere in un giardino perimetrale all'unità, oltre che, mediante una scala esterna, poter avere accesso anche al garage sottostante.

Tale garage comunque a tutt'oggi risulta privo della regolare rampa di accesso ed è pertanto che risulta essere stato utilizzato come deposito di materiale vario.

Tale garage si completa con un servizio igienico con antibagno rimasto allo stato rustico.

Gli ambienti dell'abitazione e del garage hanno solaio piano con altezza interna pari a 2,8 mt. mentre l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **132 mq.** come abitazione, con garage di circa **135 mq.** e con giardino perimetrale scoperto di circa **127 mq.**

Identificato in N.C.E.U. di Veglie (Le):

- Abitazione al **foglio 28, con particella n°1794, e sub 10** avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 7 vani e rendita di € 278,37;
- Box al **foglio 28, con particella n°1794, e sub 9** avente cat. C/6, cl. 1 consistenza di 119 mq. e rendita di € 147,50;

Il suddetto immobile risulta intestato al seguente proprietario:

Sig. _____
(mille/millesimi) di piena proprietà in regime di bene personale -
avente diritto per la quota di 1/1

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare, risulta inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Veglie, approvato con delibera della G.R. n°12841 del 30/12/1987, nelle planimetrie come zona "B2" - Zone di completamento edilizio con i seguenti indici previsti per le costruzioni:
Iff = 5 mc./mq. - H max = 8,0 mt. - Rc = < 80% e di cui si allegano le norme tecniche relative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione	Sup. reale lorda	132,00	1,00	132,00	1.050,00
Garage	Sup. reale lorda	135,00	0,50	67,50	550,00
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	127,00	0,30	38,10	17,00
	Sup. reale lorda	394,00		237,60	

Arrotondato Tot: € 215.000,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Strutture in murature portanti con travi e pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: copertura con solai piani, condizioni buone;

Pareti esterne: materiale: muratura in blocchi di pietra rivestita in intonaco, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: materiale: legno con vetro doppio, condizioni: buone.

Infissi interni: con persiane a lamelle orientabili sui prospetto, condizioni buone.
materiale: in legno del tipo massello, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimentazione in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.

Impianti:

Citofonico (impianto): tipologia: solo audio, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.

Fognatura (impianto): tipologia: tubazioni poste sottopavimento e collegate a pozzo a tenuta stagna, condizioni, sufficienti.

Idrico (impianto): tipologia: sottopavimento, con tubazioni e valvole collegate ad AQP: condizioni, sufficienti.

Termico (impianto): tipologia: impianto a gas metano con caldaia, termosifoni in alluminio, e climatizzatori, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dott. ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Marcello Buggemi

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Abitazione al piano rialzato avente una superficie coperta di circa 132 mq. con garage di circa 135 mq. lordi, e con circa 127 mq. di scoperto di pertinenza.		€ 215.000,00	€ 215.000,00
			€ 215.000,00;

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:

€ 32.250,00;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ ///;

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:

€ ///;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):

€ 2.000,00;

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 180.750,00;

Lecce, 16 Marzo 2024.

Il perito

Ing. Marcello Buggemi