
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N. Rep. Gen. 685/2015

promossa

contro

Giudice

Dr. Alessandro SILVESTRINI

data di assunzione dell'incarico

11/02/2016

LOTTO 002

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo GUIDO
iscritto all'Ordine della Provincia di Lecce n. 383
C.F.: GDU VCN 53P15 F604F
P. IVA: 01342030754

studio: Monteroni di Lecce (LE) alla via C. Battisti, 11
telefono: 0832/323623
cellulare: 3476565637
e-mail: arch.guidovincenzo53@libero.it

BENE IN TAVIANO
 PROV. DI LECCE
ABITAZIONE A PIANO PRIMO ALLA VIA TITO SCHIPA, CIV. 26
LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**Proprietà per 1/1 di:**

- *** nato a *** il ***

relativamente a:

- Abitazione a piano primo, civ. 26, facente parte del fabbricato in Taviano alla via Tito Schipa.

A. ABITAZIONE A PIANO PRIMO

Costituita da:

- ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, tinello/pranzo, cucina, tre camere da letto cui una con servizi e bagno, per una superficie coperta (Sc) di mq 235.75
- balconi, terrazza e veranda, per una superficie complessiva non residenziale (Snr) di mq 48.05
- lastrici solari di pertinenza esclusiva, per una superficie (S) di mq 188.25

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di TAVIANO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	28	197	4	A/2	1	8 vani	Euro 413,17

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 05/01/2005 n.11284.1/2005 in atti dal 05/01/2005 (protocollo n.LE0001518)

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	*****	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008 - Nota presentata con Modello Unico n.17565.1/2008 in atti dal 26/06/2008 - Rogante ***, repertorio n.75362

Confini:

a nord con propr. Comune di Taviano (part.lla 6), ad est con propr. *** (part.lla 272), a sud con via Tito Schipa, ad ovest propr. ***, ***** (part.lla 15).

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

L'abitazione a piano primo, facente parte del fabbricato in Taviano alla via Tito Schipa, ricade nelle zone parzialmente edificate e quasi totalmente definite, pervenute dal territorio del Comune di Racale (Legge Regionale del 02/11/1998, n.16 - Modificazione della circoscrizione territoriale del Comune di Taviano e Racale).

La zona attualmente è identificata nell'ambito del P.R.G. del Comune di Taviano come ZONA B2 - RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE, le cui prescrizioni sono contenute all'art. 6.3 delle N.T.A.

Caratteristiche zone limitrofe:

Prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti:

S.S. 274 Gallipoli - S.ta Maria di Leuca (uscita Taviano)

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 Taviano, risulta che:

- ***** e
 ***** , hanno contratto matrimonio *****

Annotazioni:

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

- Atto n.29 del 2000, Parte II, Serie Bu.1

3.1.3. Atto di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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 18/03/2016**, sull'unità immobiliare identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 197 sub 4, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria nota del **06/02/2007** - Reg. Part. **864**, Reg. Gen. **5142**

derivante: **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Atto notaio ***** del 31/01/2007, repertorio n.2521

a favore: *****

Per la somma iscritta di Euro 270.000,00 di cui Euro 150.000,00 di sorte capitale

contro: *****

Per la quota di 1/1 (bene personale)

Debitore non datore di Ipoteca

grava su:

- Abitazione a piano primo in Taviano (Le) alla via Tito Schipa, identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 197 sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani.

Ipoteca volontaria nota del **21/08/2008** - Reg. Part. **5733**, Reg. Gen. **35309**

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

Atto notaio ***** del 08/08/2008, repertorio n.75591

a favore: *****

Per la somma iscritta di Euro 395.200,00 di cui Euro 197.600,00 di sorte capitale

contro: *****

Per la quota di 1/1

grava su: Tra l'altro:

- Abitazione a piano primo in Taviano (Le) alla via Tito Schipa, identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 197 sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani.

Unità negoziale n.1, Immobile n.2

TRASCRIZIONI

Pignoramento nota del **04/12/2015** - Reg. Part. **27583**, Reg. Gen. **35095**

derivante: **ATTO ESECUTICO**

Uff. Giud. TRIBUNALE DI LECCE del 23/10/2015, repertorio n.8715

a favore: *****

Per il credito di Euro 116.624,95

contro: *****

Per la quota di 1/1

grava su: Tra l'altro:

- Abitazione a piano primo in Taviano (Le) alla via Tito Schipa, identificata nel NCEU al fgl. 28, part.lla 197 sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani.

Unità negoziale n.1, Immobile n.2

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia:

Dai riscontri effettuati tra i rilievi eseguiti in fase di sopralluogo e il progetto approvato, sono state accertate alcune difformità:

- una porzione del balcone e precisamente quello posto sul lato est, è stato parzialmente chiuso per ricavarne un bagno di servizio annesso ad una delle camere da letto, della superficie utile (Sc) di mq 5.15.

Le opere abusive realizzate in ampliamento attualmente risulterebbero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della eventuale presentazione della domanda, per cui il responsabile dell'abuso o gli aventi causa, potranno ottenere la sanatoria presentando allo Sportello Unico per l'Edilizia una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001, versando una somma, stabilita dal responsabile del procedimento, in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Oneri presunti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia € 1.500,00

3.3.2. Difformità catastali: **Nessuna**

4. PRATICHE EDILIZIE:

In data 25/10/1975 (protocollo n.688/UT) ***** il 20/07/1940 presentava domanda tendente ad ottenere il rilascio della licenza edilizia per la costruzione di un locale deposito a piano terra e di una civile abitazione a piano primo in Racale alla via Cesare Battisti.

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 22/03/1976 veniva rilasciata:

▪ **LICENZA DI COSTRUZIONE N.688/UT**

Con la Legge Regionale del 2 novembre 1989, n.16, venivano modificate le circoscrizioni territoriali dei comuni di Taviano e di Racale mediante l'aggregazione di alcune parti dei territori del comune di Racale al comune di Taviano, definite secondo la planimetria allegata alla stessa Legge.

Pertanto, i comuni interessati, preso atto delle modificazioni apportate, hanno provveduto ad adeguare la pianificazione degli strumenti urbanistici alla nuova dimensione dei loro territori.

Attualmente il fabbricato costituito da un locale deposito a piano terra e da una civile abitazione a piano primo ricade nel comune di Taviano alla via Tito Schipa.

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

Oneri presunti per il rilascio del certificato di agibilita' € 2.500,00

(per collaudo, spese tecniche, diritti e bolli)

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:

Con atto di COMPRAVENDITA notaio ***** del 04/06/2008, repertorio n.75362, ***** vendeva al proprio ***** la piena proprietà di un fabbricato in Taviano alla via Tito Schipa costituito da un locale deposito a piano terra e da una civile abitazione a piano primo, identificati rispettivamente nel NCEU al fgl. 28, part.IIa 197 sub 2 e part.IIa 179 sub 4.

- Registrato in CASARANO il 24/06/2008 al n.5277

- Trascritto a LECCE il 26/06/2008 - Reg. Part. n.17565, Reg. Gen. n.26440

7. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione a piano primo risulta nella piena disponibilità di ***** , il quale risiede unitamente al suo nucleo familiare.

Descrizione

A. ABITAZIONE A PIANO PRIMO

Costituita da:

- ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, tinello/pranzo, cucina, tre camere da letto cui una con servizi e bagno, per una superficie coperta (Sc) di mq 235.75
- balconi, terrazza e veranda, per una superficie non residenziale (Snr) di mq 48.05
- lastrici solari di pertinenza esclusiva, per una superficie (S) di mq 188.25

Caratteristiche

Fondazioni (struttura):

tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in fondazione;
condizioni: sufficienti.

<i>Strutture verticali (struttura)</i>	tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in elevato; condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: a copertura piana in latero cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Scala (struttura):</i>	tipologia: calcestruzzo cementizio per strutture armate; rivestimento: in lastre di marmo (pedate, alzate, frontalino, battiscopa); condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di compagnatura per strutture intelaiate in calcestruzzo cementizio armato; rivestimento: intonaco civile; condizioni: buone.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in fette di tufo; rivestimento: intonaco civile; condizioni: buone.
<i>Porta d'ingresso vano scala (componente edilizia):</i>	tipologia: portone a due battenti in profilati di alluminio laccato a fuoco color marrone martellinato, armato a telaio con riquadri bugnati e scorniciati su ambo le facce; condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre o porte-finestre in profilati di alluminio laccato a fuoco color bianco martellinato, completi di persiane esterne in profilati di alluminio laccato a fuoco color marrone martellinato; condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: bussole ad un solo battente, tamburate con intelaiatura interna in legno e rivestite su ambo le facce da pannellature in compensato, laccate e lucidate; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i>	materiale: alla "Palladiana", costituita da granulati e scaglie di marmo di piccole e grosse dimensioni; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura (terrazza); condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	materiali: piastrelle in ceramica smaltata con fasce ed inserti a decoro (cucina e bagni); condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione con tubi sottotraccia, con linea elettrica costituita da conduttori unipolari, il tutto eseguito a norme CEI; alimentazione: ENEL.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione in tubazioni per trasporto acqua potabile; approvvigionamento: pozzo munito di impianto di sollevamento.
<i>Fognante (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione in tubazioni serie fognante; scarichi: rete pubblica.

Termico (impianto):

tipologia: rete di distribuzione in tubi di rame,;
 corpi scaldanti: radiatori in alluminio ad elementi componibili, del tipo a piastra;
 alimentazione: caldaia autonoma a "Pellet".

Destinazione	Superfici mq	Coeff.	Superficie Comm. mq.	Condizioni
- Abitazione, superficie coperta (Sc)	235.75	1,00	235.75	Buone
- Balconi, terrazza e veranda, superficie non residenziale (Snr)	48.05	0.25	12.01	
- Lastrici solari di pertinenza esclusiva, superficie (S)	188.25	0,15	28.24	
			272.00	

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 anche 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 **€/mq 850,00**

8.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliare	Superf. Comm. Mq	Valore medio unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto
- ABITAZIONE	272.00	850,00	€ 231.200,00	€ 231.200,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: **€ 34.680,00**

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia:
 - SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. n.380/2001 € 1.500,00
 - Certificato di agibilità € 2.500,00 **€ 4.000,00**

Oneri regolarizzazione catastale: **Nessuno**

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. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 di *** relativo all'abitazione a piano primo, civ.26, facente parte del fabbricato in Taviano alla via Tito Schipa, identificato nel NCEU al fgl. 28, part.lla 197 sub 4, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova. € 192.520,00**

Il Perito
 Arch. Vincenzo Guido