
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

**Beni in Novoli – Lecce -
Via Cupa, civ. 9/B – Piano 2°
LOTTO 01**

N. Gen. Rep. **0364/15**

Giudice Dr. Pietro Errede

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Fabrizio Lecciso
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1483
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. LCCFRZ64E26E506W – P.Iva 02606150739
con studio in Lecce Via L. Ariosto, 42
telefono/fax: 0832317808*

*email: fabriziolecciso@gmail.com
pec: fabrizio.lecciso@ingpec.eu*

**Beni in Novoli – Lecce -
Viale Cupa, 9/B
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: Civile abitazione al piano secondo sita in comune di Novoli – Lecce – via Cupa, 9/B.

L'immobile è così costituito:

A.1. - Civile abitazione ubicata al piano secondo, estesa **mq. 219 circa lordi** ed avente altezza utile interna pari a m. 2,85 composta da ingresso, soggiorno, salone, cucina, wc, zona giorno/lavanderia, disimpegno, tre camere da letto ed ulteriori due bagni;

A.2. - Tre balconi a livello, di pertinenza esclusiva, per una superficie lorda pari a **mq. 48** circa;

L'immobile nel suo complesso è posto al piano secondo e sviluppa una superficie **lorda** complessiva di circa mq **267 ivi compresi i balconi**.

Identificato in catasto: NCEU di Novoli

- intestato a (partita 3339):

..... propr. per 1000/1000

foglio 20 mappale 467 sub 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, sup catastale 218 mq (209 escluse aree scoperte), posto al piano 2, - rendita: € 534,53.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nel certificato notarile a firma del Notaio

..... del 17.07.2015 risulta:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.1.5. *Iscrizioni:* Si fa presente che, come si legge nel certificato notarile a firma del Notaio del 17.07.2015 "l'atto di finanziamento a rogito notaio del 06.10.2006 rep reso esecutivo con formula apposta in data 06.10.2006, non risulta iscritto contro"

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.n data 26/06/2015

- a favore - **contro** - notificato in data 01/06/2015

4.1.7. *Altri oneri:* **Nessuno**

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Per accertare la conformità urbanistico edilizia dell'immobile si è fatto il confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato con C.E. n. 105/77 del 20.07.1977, nonché il successivo progetto che ha ottenuto parere favorevole del Comando Prov.le dei VV.F. n. 2162 del 17.04.1992. Inoltre si è fatto riferimento alla relazione istruttoria per il rilascio dell'agibilità del 26.10.1992 ed ai colloqui avuti con l'ufficio tecnico del comune di Novoli i cui contenuti saranno precisati nel prosieguo. Sono state riscontrate le seguenti

DIFFORMITA':

1. Nel vano disimpegno antistante la cucina non è presente un tramezzo riportato, invece, nel progetto di cui al parere del Comando Prov.le dei VV.F del 17.04.1992.
2. Alcune misure interne dei vani sono leggermente differenti rispetto a quelle riportate nel progetto di cui al parere del Comando Prov.le dei VV.F del 17.04.1992.

Gli abusi di cui sopra (varianti interne) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia finalizzata all' "Accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380"

Oneri ed oblazioni: € 500,00

Spese tecniche € 1.000,00

Oneri totali: € 1.500,00

N.B. L'attuale conformazione degli ambienti e del perimetro esterno dell'immobile non è conforme alla planimetria del progetto autorizzato nel 1977 ma è sostanzialmente conforme (a parte quanto detto ai punti 1 e 2) a quella riportata nel progetto di cui al parere del Comando Prov.le dei VV.F del 17.04.1992. Tale progetto non ha avuto un atto formale di approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ma è stato recepito dallo stesso con la dicitura "varianti interne non sostanziali" riportata nella relazione istruttoria redatta dal geom dell'Ufficio Tecnico di Novoli, preliminare al rilascio del certificato di agibilità. Dai colloqui avuti con l'Ufficio tecnico si è ritenuto che tale dicitura possa superare la carenza formale di un vero e proprio atto autorizzativo. D'altra parte in data 05.11.1992 l'ufficio tecnico del comune di Novoli ha rilasciato Certificato di agibilità attestando la regolarità dell'immobile stesso.

4.2.2. Conformità catastale:

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia le seguenti DIFFORMITA':

1. Nel vano disimpegno antistante la cucina non è presente un tramezzo riportato, invece, nella planimetria catastale.

Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del territorio

Spese tecniche: € 500,00

Spese catastali: € 200,00

Oneri totali: € 700,00

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ _

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari**

L'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita per notaio el 12 maggio 1992 repertorio n. trascritto a Lecce il 29 maggio 1992 ai numeri

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 95/1977 per lavori di "Costruzione di negozi e garage a piano terra ed appartamenti per civile abitazione a primo e secondo piano" intestata a Concessione Edilizia n° 105 rilasciata in data 20.07.1977.

Parere favorevole del Comando Prov.le dei VV.F n 2162 del 17.04.1992 per lavori di "Progetto per la costruzione di negozi ed appartamenti in via Cupa - modifiche interne ed adeguamento alle norme antincendio".

Relazione istruttoria per il rilascio del certificato di agibilità del 26.10.1992 a firma del geom. nella quale si legge che le varianti indicate al progetto redatto per il rilascio del parere dei VV.F. vengono ritenute "non sostanziali"

AGIBILITA' n° 39 del 5.11.1992.

Descrizione **Civile abitazione con balconi a livello** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: Civile abitazione al piano secondo sita in comune di Novoli - Lecce - via Cupa, 9/B.

L'immobile è così costituito:

A.1. - Civile abitazione ubicata al piano secondo, estesa **mq. 219 circa lordi** ed avente altezza utile interna pari a m. 2,85 composta da ingresso, soggiorno, salone, cucina, we zona giorno/lavanderia, disimpegno, tre camere da letto ed ulteriori due bagni;

A.2. - Tre balconi a livello, di pertinenza esclusiva, per una superficie lorda pari a **mq. 48 circa**;
L'immobile nel suo complesso è posto al piano secondo e sviluppa una superficie **lorda** complessiva di circa mq **267 ivi compresi i balconi**.

Identificato in catasto: NCEU di Novoli

- intestato a (partita 3339):

..... propr. per 1000/1000

foglio 20 mappale 467 sub 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, sup catastale 218 mq (209 escluse aree scoperte), posto al piano 2, - rendita: € 534,53.

L'edificio è stato completato negli anni 1990/1991.

Costituito da 3 piani complessivi.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9/B di civico e ha un'altezza interna pari a m. 2,85 per quel che riguarda l'abitazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	219,00	1,00	219,00
Balconi	Sup. reale lorda	48,00	0,50	24,00
	Sup. reale lorda	267,00		243,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: Struttura intelaiata in c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: piano in latero cemento, condizioni: buone.

Scale (struttura):

materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello (componente edilizia):

tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione:

avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: battente o scorrevole, materiale: legno, condizioni: buone

Giudice Dr Pietro Errede
Perito: Ing. Fabrizio Lecciso

<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: monocottura lucida, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle smaltate condizioni: buone
Impianti:	
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	presente il montacarichi, condizioni: non funzionante.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio/video, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	recapito: rete cittadina.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: rete cittadina.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: a metano diffusori:termosifoni, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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 e 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 – Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Prezzo unitario	Valore intero	Valore diritto
A. Civile abitazione con balconi di pertinenza per complessivi mq. 267 circa lordi compresi i balconi	€/mq 600,00	€ 146.000,00	€ 146.000,00
		€ 146.000,00	€ 146.000,00

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:

€ 21.900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 700,00

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, catastale:

€ 121.900,00

lunedì, 9 maggio 2016

il perito
Ing. Fabrizio Lecciso



Giudice Dr Pietro Errode
Perito: Ing. Fabrizio Lecciso