



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

**SPV Project 1904 SRL**

contro:

**Napoli Rosanna**

**R.G.E. 420/2021**

**Giudice: Dott.ssa Pasca Anna Rita**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 26/05/2022**

*Tecnico incaricato: Claudio Calasso*

*CF: CLSCLD54H26D863T*

*con studio in Galatone (Lecce) Via cavour n.21*

*telefono: 0833864222*

*email: claudiocalasso@libero.it*

*email (pec): claudio.calasso@ingpec.eu*



## INDICE GENERALE

<b>Lotto 1: Beni in Via Giuseppe Grassi n.52 a Neviano (73040) LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
Corpo 2 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	1
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	2
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	2
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	2
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	2
Attuali proprietari: .....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	2
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	3
Dettaglio delle fonti .....	3
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	3
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	4
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</b> .....	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	4
<i>Identificazione catastale</i> .....	4
<i>Descrizione sommaria</i> .....	4
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	5
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	6
Strumento urbanistico vigente .....	6
Consistenza .....	7
Valorizzazione .....	7
<b>CORPO 2: FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI</b> .....	8
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	8
<i>Identificazione catastale</i> .....	8
<i>Descrizione sommaria</i> .....	8
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	8
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	9
Strumento urbanistico vigente .....	9
Consistenza .....	9
Valorizzazione .....	9
<b>Lotto 2: Beni in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia</b> .....	10
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo 1 .....	10
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	10
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	11
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	11
Attuali proprietari: .....	11
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	11
Dettaglio delle fonti .....	11
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	11



---

<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2</b> .....	12
<b>CORPO 1: TERRENO</b> .....	12
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	12
<i>Identificazione catastale</i> .....	12
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	12
Strumento urbanistico vigente .....	12
<i>Consistenza</i> .....	12
<i>Valorizzazione</i> .....	12
<b>Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica</b> .....	14



# Lotto 1: Beni in Via Giuseppe Grassi n.52 a Neviano (73040) LE, Italia

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E, classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Giuseppe Grassi n.52 a Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52 e sviluppa una superficie reale lorda di 54.88 mquna superficie reale netta di 46.40 mqun volume reale di 159.01 mc

### Identificazione catastale

foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita 106,65, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La struttura escluso il soggiorno confina con 1 ) fgl 7 p.lla 400 intestata a: a ) Bruno Giuseppina C.F. BRN GPP 96C59 E506V; b ) Fasano Andrea C.F. FSN NDR 92T05 E815T. 2 ) fgl 7 p.lla 466 intestata a : a ) Carluccio Giovanni CF: CRL GNN 50A23 F881Q b ) Carluccio Rocco Antonio C. F. CRL RCN 53B10 F881H. 3 ) fgl 7 p.lla 300 intestata a: a ) Daniele Vincenzo C.F. DNL VCN 61B15 F881V; b ) Manta Paola C.F. MNT PLA 60M45 A350X; 4 ) fgl 7 p.lla 420 intestata a: a ) Chirivi' Luciano Salvatore C.F. CHR LNS 58H04 F881S; b ) Chirivi' Rocco C.F. CHR RCC 61B21 F881Q. ,

### Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E, classificato come Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sito in Via Giuseppe Grassi n.52 a Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52 e sviluppa una superficie reale lorda di 19.36 mquna superficie reale netta di 17.22 mqun volume reale di 58.08 mc

### Identificazione catastale

foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vano, superficie catastale 19 mq, piano terra, rendita 173,01, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La struttura confina con: 1 ) fgl 7 p.lla 400 i cui proprietari sono: a ) Bruno Giuseppina C.F. BRN GPP 96C56 E506V b ) Fasano Andrea C.F. FSN NDR 92T05 E815T,

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato



Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche*: nessuna
- *Attrazioni storiche*: nessuna

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

## STATO DI POSSESSO

Occupato da Napoli Rosanna In qualità di proprietario dell'immobile

La sig.ra Napoli staziona in maniera stabile nell'abitazione, oggetto di pignoramento

---

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di SPV Project 1904 S.R.L., contro Napoli Rosanna e derivante da Decreto Ingiuntivo Telematico n° 1109/2019

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 28/01/2022 al registro particolare 2525 e al Registro Generale 3077. Atto giudiziale dell'UNEP del Tribunale di Lecce Repertorio 5289 del giorno 11/12/2021, a favore di SPV Project 1904 S.R.L. con sede legale in Milano CF. 10879880960. Contro Napoli Rosanna

**La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.**

---

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

- Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E dal 01/09/1997, in forza di atto di cessione di diritti a titolo oneroso a firma di Dott. Miglietta il 01/09/1997 ai nn. repertorio n 269645, trascritto a il 01/10/1997 ai nn. 24021Trascritto a Lecce il 01/10/1997. In data Settembre 1997 la sig. ra Napoli Rosanna veniva designata dal proprio genitore Napoli Giuseppe quale titolare del diritto di nuda proprieta' dell'intero immobile. Il sig. Napoli Giuseppe insieme alla propria consorte sig.ra Resta Maria Addolorata, conservavano il diritto di usufrutto. Con la morte del proprio Pater e fino al 15/11/2003 e successivamente della propria Mater avvenuta il 01/05/2020 la sig.ra Rosanna diventava proprietaria ed usufruttuaria dell'intero fabbricato
- 

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: permesso di costruire n° 45, e successive varianti, intestato a Napoli Rosanna per la pratica di edilizia per lavori di cambio di destinazione parziale di abitazione da soggiorno a ufficio deposito (tessuti e abbigliamento)

Pratica presentata il 02/10/2008 al numero di protocollo 32/08

Rilasciata il 06/10/2008 al numero di protocollo

---



## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima eseguita tiene conto:

- del Comune in cui e' locata la struttura;
- del periodo di costruzione;
- dello stato in essere della struttura;
- delle modifiche eseguite;
- dallo stato degli impianti e della tipologia costruttiva e di funzionalita' degli stessi;
- dei servizi offerti dalla zona ( negozi, Comune, farmacie ed altro ).
- della regolarita costruttiva dell'abitazione
- dell'annesso giardino con presenza di alberetti di frutta e piante di abbellimento,
- della caratteristica costruttiva delle volte di antica fattura ovvero a cuspide.
- dello stato manutentivo della costruzione.
- della volumetria dell'abitazione e degli annessi
- dell'esistenza di una cisterna sotto il giardino o parte di esso.
- di tutti gli annessi.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardo'
- Ufficio tecnico di: Neviano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di luogo
- Indagine del mercato immobiliare del luogo, con riferimento alle fonti di FIAIP ed OMI dell'Agenzia delle Entrate nonche' della propria esperienza..

---

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 101.980,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 86.683,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 86.683,00</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E, non coniugato, residente in Via Giuseppe Grassi n.52 , 73040 - Neviano (LE)

#### Identificazione catastale

- foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita 106,65, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La struttura escluso il soggiorno confina con 1 ) fgl 7 p.lla 400 intestata a: a ) Bruno Giuseppina C.F. BRN GPP 96C59 E506V; b ) Fasano Andrea C.F. FSN NDR 92T05 E815T. 2 ) fgl 7 p.lla 466 intestata a : a ) Carluccio Giovanni CF: CRL GNN 50A23 F881Q b ) Carluccio Rocco Antonio C. F. CRL RCN 53B10 F881H. 3 ) fgl 7 p.lla 300 intestata a: a ) Daniele Vincenzo C.F. DNL VCN 61B15 F881V; b ) Manta Paola C.F. MNT PLA 60M45 A350X; 4 ) fgl 7 p.lla 420 intestata a: a ) Chirivi' Luciano Salvatore C.F. CHR LNS 58H04 F881S; b ) Chirivi' Rocco C.F. CHR RCC 61B21 F881Q. ,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52. L'altezza utile interna è di mt 4,50 circa (come da progetto).

L'intero fabbricato è stato edificato nel l'ante 1967

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra e nessuno interrati.

La struttura e' sita in Neviano alla via Grassi n°52.

Essa insiste su detta via da cui si ha accesso diretto nell'ingresso ove trovasi una scala a chiocciola metallica da cui si accede in un deposito / soppalco. Dall'ingresso si accede direttamente nella cucina e nel soggiorno .

Dalla cucina si accede nel giardino e dal soggiorno si accedenella camera da letto ed al bagno.

Le volte della struttura costruita ante 1967 sono a cuspide e le pareti con intonaco a base di calce e gesso.

Sia la cucina che il bagno hanno le pareti ricoperte di piastrelle in ceramica per un'altezza di quasi 2,0 metri.

La pavimentazione dell'ingresso e della cucina e' in mattonelle di vecchia fattura, mentre le restanti pavimentazioni sono in piastrelle di gres.

Sul soppalco / deposito si accede anche dal giardino a mezzo scala metallica da consolidare.

Oltre a cio' nel giardino vi e' la presenza di altra scala metallica che porta direttamente sul lastricato solare praticabile, ricoperto di guaina bituminosa per impedire eventuale infiltrazione di acque meteoriche.

Infatti le volte sono asciutte, e le pareti anche, a parte qualche localizzata traccia di umidita' da risalita.

La legnaia insiste all'angolo del giardino, mentre lo stesso per il primo tratto, a ridosso della cucina, ha il piano di camminamento in gettata cementizia, per la restante area ha piano in terreno vegetale con alberi di frutta e piante di abbellimento.

I valori degli accessori vengono calcolati in percentuale sul valore base di 650,00 €/mq

Descrizione	Valore	percentuale
-------------	--------	-------------



Descrizione	Valore	percentuale
Legnaia	2.500,00	50%
Soppalco Deposito	4.250,00	50%
Cisterna	4.000,00	a corpo
Giardino	23.150,00	25%
Lastricato solare	7.250,00	15%

## Descrizione dettagliata

### Strutture

*Strutture verticali, riferito a tutta abitazione*

- materiale: muratura
- condizioni: buone

*Copertura, riferito a tutta la struttura*

- tipologia: a volta
- condizioni: buone
- materiale: conci di tufo

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni, riferito a ingresso principale*

- condizioni: da manutenzionare
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: legno

*Infissi interni, riferito a interno*

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello

*Manto di copertura, riferito a copertura*

- materiale: conci di tufo
- condizioni: sufficienti
- coibentazione: guaina bituminosa

*Pareti esterne*

- materiale: conci di tufo
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di gesso e cemento
- coibentazione: assente

*Pavim. Interna, riferito a soggiorno e letto*

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

*Pavim. Interna, riferito a ingresso e cucina*

- condizioni: buone
- materiale: mattonelle di cotto di antica fattura



*Rivestimento, riferito a parete*

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: piastrelle in ceramica

*Rivestimento, riferito a parete*

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle in ceramica

## **Impianti**

---

*Citofonico, riferito a ingresso principale*

- tipologia: audio
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- condizioni: buone

*Gas, riferito a tutto impianto*

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: gas
- rete di distribuzione: canali in lamiera zincata
- condizioni: sufficienti

*Elettrico, riferito a tutto l'impianto*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a tutto impianto*

- ispezionabilità: impossibile
- conformità:
- recapito:
- rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti

*Idrico, riferito a tutto impianto*

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: da ristrutturare

*Termico, riferito a tutto impianto*

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: gas
- tipologia: autonomo
- conformità: a norma

## **Destinazione urbanistica**

### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B/2 Completamento edilizi**, in forza di delibera del Commissario ad Acta del 15/10/2009 e successiva integrazione al PUG con DPP con delibera del



Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2022 .

Norme tecniche ed indici:

if 4,50 mc/mq

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>civile abitazione</b>			
- Superficie reale lorda	54.88 mq	1.00	54.88 mq
- Superficie reale netta	46.40 mq	1.00	46.40 mq
- Volume reale	159.01 mc	1.00	159.01 mc
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	54.88 mq		101.28 mq
Superficie reale netta	46.40 mq		101.28 mq
Volume reale	159.01 mc		

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 48.250,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 41.150,00
Valore complessivo intero:	€ 89.400,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>89.400,00</b>



## CORPO 2: FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E, non coniugato, residente in Via Giuseppe Grassi n.52 , 73040 - Neviano (LE)

### Identificazione catastale

- foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 1 vano, superficie catastale 19 mq, piano terra, rendita 173,01, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La struttura confina con: 1 ) fgl 7 p.IIa 400 i cui proprietari sono: a ) Bruno Giuseppina C.F. BRN GPP 96C56 E506V b ) Fasano Andrea C.F. FSN NDR 92T05 E815T,

### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52. L'altezza utile interna è di 4,50 mt circa.

L'intero fabbricato è stato edificato nel l'ante 1967

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra e Nessuno interrati.

Tale vano, secondo progetto e' stato variato in destinazione d'uso di locale commerciale, per quanto veniva variato anche il prospetto con l'apertura completa della finestra in porta di accesso diretto al locale. In effetti nel sopralluogo eseguito non si evidenziava alcuna variazione d'uso del locale permanendo tale quale era ovvero soggiorno. Lo stato di fatto evidenziava un cambio di prospetto della finestra in porta di accesso indipendente dall'abitazione.

Esso pertanto viene stimato al 100 % del valore adoperato di 650 € / mq.

### Descrizione dettagliata

#### Componenti Edilizie

---

##### *Cancello*

- materiale: metallico
- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- apertura: manuale

##### *Infissi interni*

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello

##### *Manto di copertura*

- materiale: conci di tufo
- condizioni: buone
- coibentazione: guaina bituminosa

##### *Pavim. Interna*

- condizioni: ottime
- materiale: piastrelle in gres

#### Impianti

---



#### *Elettrico*

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

#### *Termico*

- condizioni: ottime
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: gas
- tipologia: autonomo
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

### **Destinazione urbanistica**

#### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B/2 Completamento edilizio**, in forza di delibera PUG del Commissario ad Acta del 15/10/2009 con DPP adottato ad integrazione del PUG a seguito di delibera del consiglio comunale n° 5 datata 22/03/2022.

Norme tecniche ed indici:

I .f. 4,50 mc/mq

### **Consistenza**

	<b>Valore</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Commerciale</b>
<b>Il locale è stato adibito da Soggiorno ad Ufficio - Deposito</b>			
<b>Merci (Tessuti e Abbigliamento).</b>			
- Superficie reale lorda	19.36 mq	1.00	19.36 mq
- Superficie reale netta	17.22 mq	1.00	17.22 mq
- Volume reale	58.08 mc	1.00	58.08 mc
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	19.36 mq		36.58 mq
Superficie reale netta	17.22 mq		36.58 mq
Volume reale	58.08 mc		

### **Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 12.580,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 12.580,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>12.580,00</b>



## **Lotto 2: Beni in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E, classificato come Terreno, sito in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia. Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 2774.00 mq

#### **Identificazione catastale**

foglio 16, particella 373, (Catasto terreni), subalterno AA - AB,  
Trattasi di terreno sito fra i comuni di Neviano e Collepasso. Esso è suddiviso in due porzioni: - AA classificato in catasto come SEMINATIVO di classe 2 con una superficie di 494 mq; - AB classificato in NCT come ULIVETO di classe 1 avente una superficie di 2.280 mq; Il reddito domenicale di AA è di 2,42€, quello agrario di 1,66€. AB invece possiede reddito domenicale di 7,07€ e 7,07€ di reddito agrario.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Inesistenti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:* nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche:* nessuna
- *Attrazioni storiche:* nessuna

### **STATO DI POSSESSO**

Libero

Il fondo confina con:

- 1 ) fgl 16 p.lla 572 intestata a Minisgallo Daniela C.F. MNS DNL 69L44 F881U;
- 2 ) fgl 16 p.lla 579 intestata a Minisgallo Salvatore C.F. MNS SSV T55S 20 F881Z;
- 3 ) fgl 16 p.lla 578 intestata a Minisgallo Salvatore C.F. MNS SSV T55S20 F881Z.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di SPV Project 1904 S.R.L., contro Napoli Rosanna e derivante da Decreto Ingiuntivo Telematico n° 1109/2019

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 28/01/2022 al registro particolare 2525 e al Registro Generale 3077. Atto giudiziale dell'UNEP del Tribunale di Lecce Repertorio 5289 del giorno 11/12/2021, a favore di SPV Project 1904 S.R.L. con sede legale in Milano CF. 10879880960. Contro Napoli Rosanna

**La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.**

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

- Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E dal 25/07/2003, in forza di Atto di Compravendita a firma di Dott. Miglietta il 25/07/2003, registrato a nome di Napoli Rosanna il 23/05/2022 ai nn , trascritto a il 23/05/2022Il rogito a firma del Notaio Dott Miglietta e' stato registrato a Lecce al numero di repertorio 379513, trascritto a Lecce il giorno 8 Agosto 2003 al numero 24182 di formalita' dal proprio genitore Napoli Giuseppe nato a Neviano il 2/08/1927, proprietario dello stesso immobile dal 30/06/1977

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima tiene conto di:

- Località;
- Posizione;
- Orografia del terreno;
- Tipo di terreno;
- Colture esistenti;
- Destinazione d'uso;
- Appetibilità dei confinanti

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardo'
- Ufficio tecnico di: Neviano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di del Luogo

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 9.300,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 7.905,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ <b>7.905,00</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

### CORPO 1: TERRENO

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a Rosanna Napoli c.f. NPLRNN66C44F881E, non coniugato, residente in Via Giuseppe Grassi n.52 , 73040 - Neviano (LE)

#### Identificazione catastale

- foglio 16, particella 373, (Catasto terreni), subalterno AA - AB,

#### Destinazione urbanistica

##### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **Secondo Certificato di Destinazione Urbanistica in terreno secondo PUG vigente ricade in parte in ZONA " E 1 " ( art. 36 NTA ) AGRICOLA NORMALE in parte in ZONA " E 4 " ( art 40 NTA ) . ZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA'.**, in forza di delibera del Commissario ad Acta del 15/10/2009 e successiva integrazione con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2022 .

Norme tecniche ed indici:

Iff = 0,03 mc / mq,

H. max 3,500 mt .

Sup min per intervento = 5.000 mq;

Dist. degli edifici = Ds = 10 mt;

Dc = non inferiore a mt 10 mt;

Df = non inferiore a 20 mt.

.

#### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	2774.00 mq	1.00	2774.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	2774.00 mq		2774.00 mq

#### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 9.300,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00



Valore complessivo intero:	€ 9.300,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 9.300,00</b>



## Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica

Il sottoscritto, nominato stimatore nel processo esecutivo indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione richiesta nella circolare

<b>Tipo Documento</b>	<b>Allegato</b>	<b>Note</b>
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata al debitore (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata ai difensori (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	No	
Floppy disk (o CD-ROM) contenente la relazione, le foto e le planimetrie	Si	
Copia dei contratti di locazione	No	
Estratto dell'atto di matrimonio	Si	
Copia degli atti di provenienza degli immobili	No	
Verbale di sopralluogo	Si	
Bollette utenze ENEL (a campione)	Si	
Bollette Acquedotto Pugliese degli ultimi 10 anni (a campione)	Si	+ bollette GAS
Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario	No	
Certificato di morte del debitore esecutato	No	
Dichiarazione di successione	No	
Certificato di esistenza in vita del coniuge del debitore	No	
Prova dell'invio della relazione al debitore (per A/R)	Si	
Prova dell'invio della relazione ai difensori (per A/R, fax o e-mail)	Si	
Atto costitutivo del fondo patrimoniale	No	

