

**Bene in Novoli (Le) - via Plava, 18 - P. Terra**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**FOGLIO 10 p.lla 251 Sub 28 - ctg C/2**

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione magazzino/deposito, al piano terra, sito nel Comune di Novoli, alla via Plava n.18, con accesso da piano terra.

**L'immobile è così costituito:**

Immobile con accesso indipendente dalla via Plava n.18, di superficie complessiva pari a mq. **39,00** interamente coperta.

L'immobile è composto da un grande vano rettangolare destinato a deposito e ripostiglio; gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00 (deposito) e di m 2,40 (ripostiglio).

**Identificato in catasto: NCEU di Novoli**

intestato a:

- **[REDACTED]**, proprietà 1/1 bene personale.

**Foglio 10, particella 251 Sub 28 Catasto dei Fabbricati** Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 37,00; Superficie catastale mq 39 - via Plava 18, Piano terra; rendita € 68,79.

- **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area centrale, in zona B2 città consolidata.

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

Principali collegamenti: collegata al resto del centro abitato.

- **STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono utilizzati dai proprietari.

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- .1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 03.10.2024 al 23.05.2025 non si rilevano formalità di alcun tipo.
- .2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:/*
- .3. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:/*
- .4. *Atti di asservimento urbanistico:/*

Giudice Dott. Sergio Memmo  
Perito: Ing. Mauro Pellè



.5. Altre limitazioni d'uso: /

.6. Iscrizioni/Trascrizioni

- Dati relativi al titolo

Descrizione: Verbale di pignoramento

Data: 12/07/2024 Numero di repertorio 4182

Pubblico ufficiale: UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE

Sede: LECCE (LE)

**A favore**

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale - 1/1 proprietà

**Contro**

Cognome

Sesso M Codice fiscale

.7. Pignoramenti:

.8. Altri oneri: /

- **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:**

.1. Conformità urbanistico edilizia:

*Difficoltà riscontrate:*

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, per l'abitazione difformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano-volumetrico fatta eccezione per la copertura dell'area scoperta sul retro (intercapedine);

.2. Conformità catastale:

*Difficoltà riscontrate:* il confronto tra le planimetrie catastali dell'immobile e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità nella superficie del lotto edificato e/o nella suddivisione degli spazi interni fatta eccezione per la copertura dell'area scoperta sul retro (intercapedine);

- **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione: € \_\_\_\_\_

Spese straordinarie di gestione  
immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

€ \_\_\_\_\_

Spese condominiali:

€ \_\_\_\_\_

- **ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.1. Attuali proprietari

L'immobile appartiene a:

Giudice Dott. Sergio Memmo  
Perito: Ing. Mauro Pellè



- [redacted] proprietà 1/1 bene personale.

*.2. Precedenti proprietari – Provenienza ventennale*

- Donazione a rogito atto Dott. Vincenzo Resta in data 28 luglio 1987, repertorio [redacted]  
a favore: [redacted] – 1/1 proprietà  
(comunione legale)  
contro: [redacted] – 1/1 proprietà
- Certificato di denunciata successione apertasi in data 20 novembre 2007, devoluta in virtù di legge giusta denuncia registrata in Lecce il 19 novembre [redacted]  
a favore: [redacted] 1/1 proprietà  
(figlio)  
contro: [redacted] 1/1 proprietà

**PRATICHE EDILIZIE:**

Realizzazione di cinque corpi di fabbrica denominati convenzionalmente "A", "B", "C", "D", "E" in parte anteriormente al 01 settembre 1967 ed in parte a seguito di:

- Concessione Edilizia n.173 del 31.12.1979 rilasciata dal Comune di Novoli;
- Concessione Edilizia n.32 del 26.04.1988 rilasciata dal Comune di Novoli;
- Concessione Edilizia n.31 del 14.05.2002 rilasciata dal Comune di Novoli;
- Variante a Concessione Edilizia del 03.03.2003 rilasciata dal Comune di Novoli;

Descrizione abitazione al piano terra di cui al punto A

FOGLIO 10 p.IIa 251 Sub 28 – ctg C/2

- Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: immobile a destinazione magazzino/deposito, al piano terra, sito nel Comune di Novoli, alla via Plava n.18, con accesso da piano terra.  
**L'immobile è così costituito:**

Giudice Dott. Sergio Memmo  
Perito: Ing. Mauro Pellè



Immobilabile con accesso indipendente dalla via Plava n.18, di superficie complessiva pari a mq. **39,00** interamente coperta.

L'immobilabile è composto da un grande vano rettangolare destinato a deposito e ripostiglio; gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00 (deposito) e di m 2,40 (ripostiglio).

**Identificato in catasto: NCEU di Novoli**

intestato a:

- [REDACTED], proprietà 1/1 bene personale.

**Foglio 10, particella 251 Sub 28 Catasto dei Fabbricati** Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 37,00; Superficie catastale mq 39 - via Plava 18, Piano terra; rendita € 68,79.

**. Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: Struttura in muratura portante  
condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio; condizioni: buone.

*Scale (struttura):* tipologia: non esistente

Componenti edilizie e costruttive:

*Porta d'ingresso: (componente edilizia):* tipologia: saracinesca in ferro; condizioni buone

*Infissi esterni* tipologia: non esistente

*(componente edilizia):*

*Infissi interni* tipologia: non esistente

*(componente edilizia):*

*Pareti interne:* materiale: murature intonacate e tinteggiate di bianco; condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* facciata esterna: intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: pavimento in mattoni di cemento; condizioni: sufficienti.

Giudice Dott. Sergio Memmo  
Perito: Ing. Mauro Pellè



Rivestimento non esistente

(componente edilizia):

Impianti:

Antincendio (componente edilizia): tipologia: non esistente

Ascensore (componente edilizia): tipologia: non esistente

Citofonico (impianto): tipologia: /

Termico (impianto): tipologia: non esistente

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: discrete.

Fognatura (impianto): tipologia: non esistente.

Idrico (impianto): tipologia: non esistente

• **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**

.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 e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

.2. *Fonti di informazione*

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Novoli, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

.3. *Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero	Valore Diritto
- p.lla 251 sub 28 Sup. mq 39,00	€ 400,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

Giudice Dott. Sergio Memmo  
Perito: Ing. Mauro Pellè



<b>TOTALE</b>		<b>€ 15.600,00</b>
---------------	--	--------------------

*4. Adeguamenti e correzioni e 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.340,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ \_\_\_\_\_

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

€ \_\_\_\_\_

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ \_\_\_\_\_

**9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in conto tondo:

€ 13.260,00

Lecce 27 maggio 2025

il perito

Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Sergio Memmo  
Perito: Ing. Mauro Pellè

