
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.Gen. Rep. 330/2019

Giudice Dr. **ALESSANDRO SILVESTRINI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: arch. Giovanni DE RINALDIS
iscritto all'Albo della professione di Lecce al n.1052
C.F.:



BENE IN NOVOLI
ABITAZIONE AL P.TERRA
Via Marche ang. Via G. Verga

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà 1000/1000 di un appartamento al piano terra di un fabbricato ubicato nel comune di Novoli, Via Marche ang. Via Giovanni Verga.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è composto da due piani fuori terra (p. terra e 1° piano) con un'area scoperta di pertinenza sulla via Marche.

L'abitazione al piano terra in oggetto, ha una superficie di ca. mq. 149 di abitazione, mq. 16,50 di veranda coperta su via Verga, e una veranda retrostante di ca. mq. 9, che allo stato dell'arte è stata chiusa (abusivamente) con una vetrata e accorpata all'abitazione, che affaccia su un ortale (di circa 12mq.) con un piccolo ripostiglio.

Identificato nel NCEU, Comune di Novoli al:

1. Foglio 19 pc. 404/1 via Marche p.terra, categ. A/3 classe 2, vani 6 Superficie catastale 149m² (escluse aree scoperte) - rendita €. 226.21 proprietà 1000/1000 intestata a nato a il in regime di separazione di beni - C.F.: bene personale -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona urbanizzata del comune di Novoli nelle vicinanze della S.P. 15 per Veglie e a 700mt dal centro cittadino (vedi aereofoto allegato)

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali/commerciali

3. STATO DI POSSESSO: OCCUPATA dalla sig.ra

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Domanda Giudiziale n. del - a favore di
nata a il - contro
- Not.Tr ce del per sentirsi
dichiarare inefficace l'atto di compravendita per notar
con il quale riservandosi
vendeva alla la
quota in nuda proprietà delle unità urbane in Novoli via
Marche nel NCEU fg.19 pc.404/1 p.terra vani 6, pc.404/2 p.1.
mq.24 e pc.404/3 p.1 vani 7,5.

- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: e.
hanno contratto matrimonio il: in regime di separazione di beni. In
d: ita Sentenza n. del Tribunale di Lecce
in cui si dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

- 4.1.3. Asservimenti: asservimento urbanistico del 15/04/1987



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** n. _____ del _____ – a favore di _____, elettivamente domiciliata in _____ alla via _____ – contro _____
_____ di _____ per 1/9
- **IPOTECA GIUDIZIALE** n. _____ del _____ – a favore di _____ nato a _____ il 0 _____ – contro _____ – Ing. Trib. Bari del _____ – €.12.000,00 di cui €.5.200,00 di s.c. – grava su unità urbane in Novoli via Marche nel NCEU fg.19 pc.404/1 p.terra vani 6, pc.404/2 p.t. mq.24 e pc.404/3 p.1 vani 7,5 di proprietà di proprietà di _____ per 2/9.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo – _____ Reg. Gen. _____ - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio _____ del 22/04/2020 - Annotazione n. _____ del 17/10/2022 (Restrizione dei _____)
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE – Iscrizione del Reg Part _____ Reg Gen _____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio _____ del _____
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE – Iscrizione del Reg Part _____ Reg Gen _____ – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio _____ del _____

4.2.2. Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. _____ del _____ – a _____ il _____
_____ tre interessi e spese – grava su unità urbane in Novoli nel NCEU al Fg. 19 pc.404/1 p.terra vani 6, pc.404/2 p.t. mq.24 e pc.404/3 p.1 vani 7,5 di proprietà di proprietà di _____ per 2/9. – Annotazione n. _____ del _____ (Restrizione di Beni) . Annotazione _____ del _____ (Restrizione dei beni)
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - Trascrizione del _____ - Reg- Part. _____ Reg. Gen. _____ Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. CORTE DI APPELLO – Repertorio _____ di _____

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del _____ – Registro Particolare _____ Reg Gen. _____ - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE – Repertorio _____ del _____
DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **NON CONFORME.** La zona identificata come veranda nel progetto approvato, (ca. 9mq.) risulta allo stato dell'arte come un volume chiuso da una vetrata in ferro e accorpato di fatto all'abitazione. L'abuso certamente anteriore al 2003 è sanabile entro 120gg. dall'aggiudicazione secondo le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni nonché dall'art. 32, 25° comma della Legge 326/03.

4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME** - Da acquisire preliminarmente la conformità urbanistica quindi accatastare a mezzo DOCFA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Sin da oltre il ventennio il fabbricato in Novoli via Marche, riportato nel NCEU Fg.19 pc 404/1 p.terra vani 6, pc.404/2 p.t. mq.24 e pc.404/3 p.l vani 7,5 risultava intestata a nato a il e nata a il pe ciascuno;
- In virtù di successione apertasi il - Uff. Reg. Lecce trascritta il al n. di particolare, in mote di nata a il i suoi diritti pari a ½ delle unità urbane in Novoli, nel NCEU Fg.19 pc 404/1 p.terra vani 6, pc.404/2 p.t. mq.24 e pc.404/3 p.l vani 7,5 nato a il nato a il nato a il nato a il ciascuno.
- In virtù di compravendita atto del trascritto il al n. di particolare  7,5 a nata in il in regime di separazione dei beni
- In avveniva ricongiungimento di usufrutto in morte di a favore di nata ir il - protocollo n. in atti dal (n.) delle unità urbane in Novoli via Marche nel NCEU Fg.19 pc 404/1 p.terra vani 6, pc.404/2 p.t. mq.24 e pc.404/3 p.l vani 7
- Con SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) repertorio n. registrato in data - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. Reparto PI di LECCE in atti dal , viene sciolta la comunione esistente sull'immobile sito in Novoli, in NCEU al Fg. 19 p.lla 404 sub 1,2,3,4 e assegnata proprietà per 1000/1000 dell'appartamento al piano terra (Fg 19 pc 404 sub 1) oggetto della presente relazione di stima al sig



7. PARTICHE EDILIZIE

- Licenza edilizia per la costruzione di una casa per civile abitazione N. 101 del 16 luglio 1968 (pratica edilizia n. 71/1968) intestata a

Descrizione immobile di cui al punto A

Proprietà per 1000/1000 di un appartamento al piano terra di un fabbricato ubicato nel comune di Novoli , Via Marche ang. Via Giovanni Verga.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è composto da due piani fuori terra (p. terra e 1° piano) con un'area scoperta di pertinenza sulla via Marche. L'abitazione al piano terra in oggetto, ha una superficie coperta complessiva di ca. mq. 149 di abitazione, mq. 16,50 di veranda coperta su via Verga, 12mq. di ortale retrostante.) e una veranda di ca. mq.9 che allo stato dell'arte è stata chiusa (abusivamente) con una vetrata e accorpata all'abitazione.

L'appartamento consta di un ingresso soggiorno (sulla via Verga), una cucina tinello, due camere da letto , un bagno e uno studio.

za il vano scala comune come ingresso, entrando in casa o dalla via G. Verga o dal garage/deposito (che dovrà essere fisicamente diviso, prima dell'assegnazione definitiva, dall'appartamento al piano terra) .

L'immobile risulta strutturalmente integro. Il prospetto è in gran parte intonacato con zoccolature e parti di muratura rivestite in *opus incertum*.

Le rifiniture sono discrete – pavimentazione in gres porcellanato chiaro / marmettoni in graniglia o scaglie di marmo, rivestimenti in ceramica.

Infissi interni ed esterni in legno, le finestre con avvolgibili in pvc o scuri in legno.

Il portone del garage è in ferro a quattro ante, come in ferro e vetro è anche la vetrata che chiude la veranda.

La veranda affaccia su un ortale con un vano lavatoio / ripostiglio

L'impianto idrico fognario è collegato alla rete cittadina; quello elettrico funzionante ma da aggiornare alla normativa vigente; l'impianto termico è autonomo con caldaia a gas metano e corpi radianti in ghisa.

A.P.E. assente.

Identificato nel NCEU, Comune di Novoli al :

1. Foglio 19 pc. 404/1 via Marche p.terra, categ. A/3 classe 2, vani 6 Superficie catastale 149m² (escluse aree scoperte) - rendita €. 226,21 proprietà 1/1 intestata a nato a il in regime di separazione di beni -

Destinazione urbanistica:

Nel vigente strumento urbanistico del comune di Novoli , l'area su cui insiste l'immobile in oggetto è definita Zona B, di completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Abitazione	Mq.149.00	1,00	Mq. 149,00
Verande	Mq. 16.80	0,50	Mq. 8.40
Ortale	Mq. 12.00	0,30	Mq. 3.60
			Mq. 161.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima relativa si è adottato il metodo sintetico comparativo perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione di mercato.

Si tiene ovviamente in considerazione lo stato dei luoghi del bene .

Da tutto ciò è scaturito un prezzo unitario di **€. 580,00/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto Terreni di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Novoli , Agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento p.t	Mq.161.00	€. 93.380,00	€. 93.380,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.007,00**

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€. 3.500,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della proprietà del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 75.873,00**

Valore approssimabile ad €. 75.800,00

IL CTU

