

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

N. Reg. Gen. Esec. 58/2022

promossa

debitore

| PROPRIETÀ | VALORE | DATA | CLASSE | CONDIZIONE | RENTITA' |
|-----------|--------|------|--------|------------|----------|
| | | | | | |

| DIRETTI CONSERVATI | VALORE |
|--------------------|--------|
| | |

Giudice

Dr. Sergio MEMMO

data di assunzione dell'incarico

04/04/2022

LOTTO UNICO

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 MURO LECCESE
 Prov. di Lecce
ABITAZIONE A PIANO TERRA ALLA VIA CORSICA, CIV. 73
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**Piena proprietà di:**

▪

relativamente a:

- Abitazione a piano terra, in Muro Leccese (LE) alla via Corsica, civ. 73.

2. ABITAZIONE

Costituita da:

- ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina/pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie coperta (Sc) di mq 119.60
- scoperto di pertinenza, per una superficie (S) di mq 20.65
- lastrici solari, per una superficie (S) di mq 95.25

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di MURO LECCESE

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|-------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 1 | 18 | 1292 | 4 | A/3 | 3 | 5,5 vani | Euro 218,72 |

Dati derivanti da:

AMPLIAMENTO del 14/03/2017 Pratica n.LE0073415 in atti dal 15/03/2017 (n.34527.1/2017)

Situazione degli intestati:

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|-----------------------|
| 1 | | Proprietà per 1/1 |

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/2017 Nota presentata con Modello Unico n.26734.1/2017 in atti dal 09/11/2017, Rogante: De Donno Giovanni, repertorio n.33216 - COMPRAVENDITA

Confini:

a nord con propr. (part.lla 1393), ad est con Ente urbano (part.lla 1900), sud con propr. (part.lla 1293), ad ovest con via Corsica.

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

L'unità immobiliare, nel Piano Urbanistico vigente ricade nella **Zona B1** caratterizzata da maglie urbane completamente edificate, con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziali, le cui prescrizioni sono riportate nell'art.8 delle N.T.A.

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziale

Principali collegamenti:

S.S. 275 Maglie - S.tta Maria di Leuca (uscita Muro Leccese)

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:

Dai registri degli atti anagrafici del Comune di Muro Leccese (LE),
 , risulta di: **stato libero**

3.1.3. Vincoli urbanistici: **Nessuno**3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

debitore

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 22/04/2022 sull'unità immobiliare identificata nel NCEU del Comune di Muro Leccese al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE

a favore:

contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1
Diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: **▪** Abitazione di tipo economico a piano terra, in Muro Leccese alla via Corsica, civ. 71/73, identificata nel NCEU al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1

TRASCRIZIONE**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nota n.35 del 09/03/2022 - Reg. Part. 6384, Reg. Gen. 8199

derivante: ATTO ESECUTIVO

U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI LECCE del 21/01/2022, repertorio n.272

a favore:

contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1
Diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: **▪** Abitazione di tipo economico a piano terra, in Muro Leccese alla via Corsica, civ. 71/73, identificata nel NCEU al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5,5 vani
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia: **Nessuna**

3.3.2. Difformità catastali: **Nessuna**

4. PRATICHE EDILIZIE:

Con istanza del 05/07/1989, protocollo n.4221,

, in qualità di proprietario, presentava domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i lavori di "sostituzione della copertura di alcuni ambienti, nonché, la costruzione di un locale ripostiglio a piano primo, della casa di civile abitazione alla via Corsica, identificata nel NCEU al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, già sub 3". Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 01/08/1989 veniva rilasciata:

▪ CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 44 - PRATICA N.64/89

In data 12/12/2016, protocollo n.10558,

, in qualità di proprietaria, presentava domanda intesa ad ottenere "il rilascio del certificato di agibilità relativo alla casa di civile abitazione alla via Corsica, identificata nel NCEU al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, già sub 3"

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data 10/01/2017 veniva rilasciato:

▪ CERTIFICATO DI AGIBILITA' - PRATICA N. 64/89

5. ALTRE INFORMAZIONI:

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:

Anteriormente al ventennio il diritto della piena ed esclusiva proprietà dell'abitazione a

Giudice Dr. Sergio MEMMO
Perito: Arch. Vincenzo GUIDO



debitore

piano terra in Muro Leccese (LE) alla via Corsica, civ. 73, identificata nel NCEU al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, apparteneva a
 pervenutagli con atto notaio Carlo Micolano del 07/04/1998, repertorio n.94326.

- Registrato a MAGLIE il 20/04/1998 al n.519
- Trascritto a LECCE il 06/05/1998 - Reg. Part. 10399, Reg. Gen 12923

Con atto di COMPRAVENDITA

7. STATO DI POSSESSO:

L'unità abitativa è nella piena disponibilità di _____, nella quale risiede.

| | Descrizione |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. ABITAZIONE | |
| Costituita da: | |
| ▪ ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina/pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie coperta (Sc) di mq 119.60 | |
| ▪ scoperto di pertinenza, per una superficie (S) di mq 20.65 | |
| ▪ lastrici solari, per una superficie (S) di mq 95.25 | |
| Caratteristiche | |
| <i>Fondazioni fabbricato (struttura):</i> | tipologia: muratura per opere in fondazione; condizioni: sufficiente. |
| <i>Strutture verticali (struttura)</i> | tipologia: muratura portante per opere in elevato; condizioni: sufficiente. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: voltati a spigolo, o anche in latero cemento a copertura piana; condizioni: sufficienti. |
| <i>Scale esterne (struttura):</i> | tipologia: in profilati di ferro (lastrici solari); condizioni: insufficienti. |
| <i>Pareti esterne (componente edilizia):</i> | materiale: muratura portante a doppio paramento; condizioni: sufficienti. |
| <i>Pareti interne (componente edilizia):</i> | materiale: muratura portante ad un solo paramento, o anche in fette di tufo (tramezzature); rivestimento: intonaco civile; condizioni: sufficienti. |
| <i>Porta d'ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta a due battenti, con persiana esterna in profilati di alluminio; condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: finestre e porte finestre a due battenti, con persiana esterna in profilati di alluminio; condizioni: insufficienti. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: bussole ad un solo battente in legno "abete", con o senza riquadri in vetro; condizioni: sufficienti. |
| <i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i> | materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti. |
| <i>Rivestimenti (componente edilizia)</i> | materiali: piastrelle in ceramica (cucina e bagno); condizioni: sufficienti. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con linea elettrica costituita da conduttori di rame unipolare, corredato di punti luce, punti presa, punti di comando e cassette di derivazione; alimentazione: ENEL |

Giudice Dr. Sergio MEMMO
 Perito: Arch. Vincenzo GUIDO



debitore

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Idrico (impianto):</i> | tipologia: rete di distribuzione in tubazioni per trasporto acqua potabile; approvvigionamento: AQP. |
| <i>Fognante (impianto):</i> | tipologia: rete di distribuzione in tubazioni serie fognante; scarichi: rete pubblica. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: rete di distribuzione in tubi di rame; corpi scaldanti: radiatori in ghisa del tipo a colonnina ad elementi componibili; alimentazione: caldaia autonoma. |

| Destinazione | Superfici mq. | Coeff. | Sup. Comm. mq. | Condizioni |
|---------------------------------------|---------------|--------|----------------|-------------|
| - Abitazione, superficie coperta (Sc) | 119.60 | 1,00 | 119.60 | Sufficienti |
| - Scoperto, superficie (S) | 20.65 | 0,15 | 3.09 | |
| - Lastrici solari, superficie (S) | 95.25 | 0,25 | 23.81 | |
| | | | 146.50 | |

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.

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 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 **465,00**

8.2. Valutazioni delle superfici

| Unità Immobiliare | Sup. Comm. mq | Valore medio unitario €/mq | Valore intero | Valore di diritto Piena proprietà |
|-------------------|---------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| ABITAZIONE | 465.00 | 146,50 | € 68.122,50 | € 68.122,50 |

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: **€ 10.218,37**

Oneri regolarizzazione urbanistico-edilizia: **Nessuno**

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. Prezzo base d'asta dell'immobile

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Piena proprietà di , relativa all'abitazione a piano terra in Muro Leccese (LE) alla via Corsica, civ. 73, identificata nel NCEU al fgl. 18, part.lla 1292 sub 4, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova. | € 57.904,13 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Il Perito
Arch. Vincenzo Guido

Giudice Dr. Sergio MEMMO
Perito: Arch. Vincenzo GUIDO



