

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**Esecuzione Immobiliare**

N. Rep. Gen. 530/2016

promossa

contro

Giudice

**Dr. Pietro ERREDE**

data di assunzione dell'incarico  
16/11/2016

**LOTTO UNICO**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: Arch. [redacted]  
iscritto all'Ordine della Provincia di Lecce n. [redacted]

C.F.: [redacted]

P. IVA: [redacted]

studio. [redacted] (L.E.) alla via [redacted]

telefono: [redacted]

cellulare: [redacted]

e-mail: [redacted]

promossa

contro

**BENE IN GALATINA**  
**PROV. DI LECCE**  
**ABITAZIONE IN VILLINO CON ANNESSO LOCALE GARAGE**  
**ALLA VIA**  
**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà dell'intero indiviso di:

Per la quota di 1/3

Per la quota di 1/3

Per la quota di 1/3

relativamente a:

- Abitazione in villino con annesso locale garage in Galatina alla via

**A. ABITAZIONE**

Piano rialzato costituito da:

- ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, pranzo, lavanderia, tre camera da letto e bagno, con annesso vano scala che collega il piano rialzato (abitazione) al piano delle coperture (lastrici solari), per una superficie coperta (Sc) di mq
- ripostiglio e centrale termica, per una superficie non residenziale (Snr) di mq
- verande, per una superficie complessiva (S) di mq
- scoperto di pertinenza, per una superficie complessiva (S) di mq

Piano delle coperture costituito da:

- lastrici solari di pertinenza esclusiva, per una superficie (S) di mq

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di GALATINA

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1							Euro

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		Proprietà per 1/3
2		Proprietà per 1/3
3		Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del Nota presentata con Modello Unico in atti dal

Rogante: Sede: Repertorio: - COMPRAVENDITA

Confini:

a nord con , ad est con propr. ,  
 ( ), a sud con propr. , ad ovest con  
 ( )

**B. GARAGE**

- locale, per una superficie coperta (Sc) di mq

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di GALATINA

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1							Euro

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE in atti dal

promossa

contro

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	Proprietà per 1/3
2	[REDACTED]	Proprietà per 1/3
3	[REDACTED]	Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico in atti dal [REDACTED]  
 Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] Repertorio: [REDACTED] - COMPRAVENDITA

Confini:

a nord con scoperto di pertinenza (stessa ditta), ad est con propr. [REDACTED]

[REDACTED], a sud con propr. [REDACTED]

ad ovest con abitazione (stessa ditta).

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

L'unità immobiliare con l'annesso garage, ricadono tra le zone "sature" realizzate nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volta notevoli.

L'area nell'ambito del P.U.G. è identificata come ZONA B1 - ZONE SATURE, le cui prescrizioni sono riportate all'art. 4.5 delle N.T.A.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Prevalentemente residenziali.

**Principali collegamenti:**

S.P. 362 Lecce - Galatina

Ferrovie Sud-Est

**Servizi offerti dalla zona:**

Ospedale, uffici privati, studi professionali, commercio al dettaglio, bar ed attività ricreative.

**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:

Tutti i soggetti interessati risultano liberi da vincoli matrimoniali

3.1.3. Atto di asservimento urbanistico:

Con autentica di firma raccolta dal notaio [REDACTED]

[REDACTED] ai sensi della legge regione n.56 del 31/05/1980 e della legge n.10 del 28/01/1977, unitamente dichiaravano di asservire, in favore del Comune di Galatina, la volumetria espressa dal fabbricato costituito da due unità abitative, da realizzarsi alla [REDACTED] secondo il progetto approvato dalla C.E.C. in data [REDACTED] oltre ad eventuali varianti, ristrutturazioni ed ampliamenti successivi, sino alla totale utilizzazione della cubatura consentita.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**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 23/01/2017, sulle unità immobiliari identificate nel NCEU di Galatina al fgl. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] e part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria** nota del [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]

derivante: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Atto notaio [REDACTED]

a favore:

Per la somma iscritta di Lire [REDACTED] di cui Lire [REDACTED] per sorte capitale

contro:

Tra l'altro, a carico di: [REDACTED]

Per la quota di 1/1

Giudice Dr. Pietro ERREDE  
 Perito: Arch. [REDACTED]

promossa

contro

- grava su:
- Abitazione in villino in Galatina alla via [redacted] identificata nel NCEU al fgl. [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] vani  
Unità negoziale n.2 - Immobile n.1
  - Garage in Galatina alla via [redacted] identificato nel NCEU al fgl. [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] m<sup>2</sup>  
Unità negoziale n.2 - Immobile n.2

**Comunicazione relative alla formalità:**

- Comunicazione n. [redacted] del [redacted] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [redacted]
- Cancellazione totale eseguita in data [redacted] 0 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**Ipoteca volontaria nota del [redacted] - Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted]**  
derivante: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Atto notaio [redacted]

a favore: [redacted] - Sede: Milano  
Per la somma iscritta di Euro [redacted] di cui Euro [redacted] per sorte capitale

- contro:
- [redacted]  
Debitore ipotecario per la quota di 1/3
  - [redacted]  
Debitore ipotecario per la quota di 1/3
  - [redacted]  
Terzo debitore ipotecario per la quota di 1/3

- grava su:
- Abitazione in villino in Galatina alla via [redacted] identificata nel NCEU al fgl. [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] vani  
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1
  - Garage in Galatina alla via [redacted] identificato nel NCEU al fgl. [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] m<sup>2</sup>  
Unità negoziale n.1 - Immobile n.2

**TRASCRIZIONI**

**Pignoramento nota del [redacted] - Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted]**

Note:

Il suddetto titolo è stato presentato a rettifica della nota già trascritta in data [redacted] ai numeri [redacted] con riferimento all'errata indicazione dei dati anagrafici relativi a [redacted], riportata invece nella precedente nota come "[redacted]"

derivante: **ATTO ESECUTIVO**

Uff. Giud. CORTE D'APPELLO LECCE del [redacted] 6, repertorio [redacted]

a favore: [redacted] - Sede: [redacted]

contro:

- [redacted]  
Per la quota di 1/3
  - [redacted]  
Per la quota di 1/3
  - [redacted]  
Per la quota di 1/3
- grava su:
- Abitazione in villino in Galatina alla via [redacted] identificata nel NCEU al fgl. [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] vani  
Unità negoziale n.1 - Immobile n.1
  - Garage in Galatina alla via [redacted] identificato nel NCEU al fgl. [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] m<sup>2</sup>  
Unità negoziale n.1 - Immobile n.2

3.2.2. Altri oneri: Nessuno

**3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale****3.3.1 Difformità urbanistico-edilizia:**

Dai riscontri effettuati, tra i rilievi dello stato dei luoghi e il progetto approvato, l'unità abitativa risulta difforme dalla Concessione Edilizia del [redacted] per le opere abusive realizzate in ampliamento relative al vano cucina, per una superficie utile di mq [redacted]

promossa

contro

Tale illecito rientra nelle previsioni di sanabilità, ai sensi dell'art. 36, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il quale stabilisce che il responsabile dell'abuso, o gli aventi causa, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

**ONERI PRESUNTI PER LA REGOLARIZZAZIONE**

(URBANISTICO- EDILIZIA)

CONTRIBUTO COMMISURATO IN MISURA DOPPIA (costo di costruzione e incidenza opere di urbanizzazione)	€ 996,80
SPESE TECNICHE (redazione pratica edilizia in sanatoria)	€ 1.500,00
SOMMANO	€ 2.496,80

**3.3.2. Difformità catastali:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per il Territorio di Lecce si è riscontrato un errore di acquisizione della planimetria dell'unità immobiliare interessata distinta con la part.lla n. [redacted] sub [redacted] (abitazione) che risulta invertita con la planimetria dell'unità immobiliare distinta con la part.lla [redacted] sub [redacted] come anche la part.lla n. [redacted] sub [redacted] (garage) risulta invertita con la planimetria dell'unità immobiliare distinta con la part.lla [redacted] sub [redacted].

Le stesse sono correttamente rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato. Per le difformità riscontrate sarà necessario presentare istanza di allineamento con apposito modello unico presso gli uffici competenti.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

In data [redacted] [redacted] in qualità di proprietari, presentavano domanda diretta ad ottenere il permesso di eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato costituito da due unità abitative, da realizzarsi alla via [redacted].

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data [redacted] veniva rilasciato:

- **NULLA OSTA** [redacted]

In data [redacted] [redacted] presentavano domanda diretta ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire alcuni lavori di variante.

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data [redacted] veniva rilasciata:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** [redacted]

In data [redacted] [redacted] presentavano domanda diretta ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire alcuni lavori di ampliamento.

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data [redacted] veniva rilasciata:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.** [redacted]

Ultimati i lavori [redacted] presentavano domanda diretta ad ottenere l'autorizzazione di agibilità

Acquisiti i pareri dagli organi competenti, in data [redacted] veniva rilasciata:

- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione delle unità immobiliari € 0,00  
Spese straordinarie annue di gestione delle unità immobiliari € 0,00

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

L'abitazione in villino con l'annesso locale garage in Galatina alla [redacted] identificati rispettivamente nel N.C.E.U. al fgl. [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] appartenevano a [redacted], pervenuti in parte (per 1/2), per successione in morte di [redacted] e deceduto il [redacted] (Denuncia n. [redacted] Vol. n. [redacted], ed in parte (per 1/2) per atto di divisione notaio [redacted] repertorio n. [redacted] Trascritto a Lecce il [redacted] - Reg. Part. n. [redacted] Reg. Gen. n. [redacted], da comproprietà con [redacted].

promossa

contro

Con atto di COMPRAVENDITA notaio [redacted], repertorio n. [redacted], con ogni maggiore garanzia di legge, vendeva e, in piena ed esclusiva proprietà, trasferiva a [redacted] nato a Galatina [redacted]

che per la quota indivisa di 1/3 ciascuno accettavano ed acquistavano, l'abitazione in villino con l'annesso locale garage in Galatina alla [redacted] identificati rispettivamente nel N.C.E.U. al fgl. [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] vani [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] m<sup>2</sup>

- Registrato a [redacted]
- Trascritto a [redacted]

#### 7. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione col annesso locale garage, risultano nella piena disponibilità dei germani [redacted] i quali, risiedono unitamente ai genitori [redacted]

Descrizione
-------------

#### ABITAZIONE

Piano rialzato costituito da:

- ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, cucina, pranzo, lavanderia, tre camera da letto e bagno, con annesso vano scala che collega il piano rialzato (abitazione) al piano delle coperture (lastrici solari), per una superficie coperta (Sc) di mq [redacted]
- ripostiglio e centrale termica, per una superficie non residenziale (Snr) di mq [redacted]
- verande, per una superficie complessiva (S) di mq [redacted]
- scoperto di pertinenza, per una superficie complessiva (S) di mq [redacted]

Piano delle coperture costituito da:

- lastrici solari di pertinenza esclusiva, per una superficie (S) di mq [redacted]

#### Caratteristiche

*Fondazioni (struttura):*

tipologia: murature per opere in fondazione;  
condizioni: buone.

*Strutture verticali (struttura)*

tipologia: murature per opere in elevato;  
condizioni: buone.

*Solai (struttura):*

tipologia: latero-cemento a copertura piana;  
condizioni: buone.

*Scala di collegamento con i lastrici solari (struttura)*

tipologia: calcestruzzo cementizio armato;  
rivestimento: mancante;  
condizioni: insufficienti.

*Pareti esterne (componente edilizia):*

materiale: muratura a cassa vuota, costituita da doppia parete;  
rivestimento: intonaco plastico;  
condizioni: buone.

*Pareti interne (componente edilizia):*

materiale: tramezzature in fette di tufo;  
rivestimento: intonaco civile;  
condizioni: buone.

*Plafoni (componente edilizia):*

materiale: pittura lavabile traspirante in colori correnti chiari;  
condizioni: buone.

*Porta d'ingresso (componente edilizia):*

tipologia: porta ad due battenti in legno "abete", costituita da telaio maestro con riquadri bugnati e scorniciati su ambo le facce;  
condizioni: buone.

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: Finestre e porte-finestra a due battenti in legno "abete", completi di tapparelle esterne in PVC, o anche in profilati di alluminio;  
condizioni: buone.

*Infissi interni (componente edilizia):*

tipologia: bussole ad un solo battente o anche scorrevoli, in legno massello "noce";  
condizioni: buone.

promossa

contro

<i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in ceramica smaltata; condizioni: buone.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	materiale: piastrelle in ceramica smaltate (cucina, bagno e lavanderia); condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna (componente edilizia):</i>	materiale: pietra calcarea dura da taglio, eseguita ad "opus incertum" (scoperti di pertinenza), o anche in gres ceramicato (verande); condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con linea elettrica costituita da conduttori unipolari, il tutto eseguito a norme CEI; alimentazione: ENEL; condizioni: conforme alle norme (legge 46/90).
<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, con caldaia autonoma a gas; corpi scaldanti: radiatori in ghisa, ad elementi componibili del tipo a piastra; alimentazione: rete pubblica.

Destinazione	Superfici mq	Coeff.	Superficie Commerciale mq.	Condizioni
Piano rialzato: - Abitazione, superficie coperta (Sc) - Ripostiglio e C.T., superficie non residenziale (Snr) - Verande, superficie complessiva (S) - Scoperto di pertinenza, superficie complessiva (S)		1,00 0,50 0,25 0,15		Buone
Piano delle coperture: - Lastrici solari di pertinenza esclusiva, superficie (S)		0,15		

**B. GARAGE**

▀ locale, per una superficie coperta (Sc) di mq [redacted]

**Caratteristiche**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: murature per opere in fondazione; condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	tipologia: murature per opere in elevato; condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento a copertura piana; condizioni: buone.
<i>Infisso esterno (componente edilizia):</i>	tipologia: basculante in lamiera di acciaio, corredata di ogni organo meccanico idoneo per la completa apertura e chiusura; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in monocottura; condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con linea elettrica costituita da conduttori unipolari, il tutto eseguito a norme CEI; alimentazione: ENEL; condizioni: conforme alle norme (legge 46/90).

promossa

contro

Destinazione	Superfici mq	Coeff.	Superficie Commerciale mq.	Condizioni
- Garage, superficie coperta (Sc)		0,50		Sufficienti

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari 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.

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 €/m.

### 8.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliare	Superf. Comm. mq	Valore medio unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto Piena proprietà
- ABITAZIONE				
- GARAGE				
			€	

### 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

€

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

Valore della piena proprietà dell'intero indiviso di [redacted] per la quota di 1/3) e di [redacted] (quota di 1/3) relativo all'abitazione in villino con l'annesso locale garage in Galatina [redacted] identificati rispettivamente nel NCEU al fgl. [redacted] part.lla [redacted] sub. [redacted] e part.lla [redacted] sub. [redacted] al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano.

Il Perito

Arch. [redacted]