
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **0363/2023 RGE - LOTTO UNICO**

ELABORATO PERITALE

DEL 05/11/2024

Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750
con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9
telefono/fax: 0832/256299
Cell. 338/5285379

email: studiobuggemi@virgilio.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it



Beni in VEGLIE (Le)
Via Don Milani
LOTTO UNICO – Civile abitazione con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente ad abitazione unifamiliare posta al solo piano terra con giardino retrostante, spazio scoperto di pertinenza e box con accesso indipendente, sita su un proprio lotto recintato posto ad angolo.

L'immobile è così costituito:

Il fabbricato risulta sito in un'area periferica, al confine con i campi, nel comune di Veglie (Le) e risulta destinato a civile abitazione con box, realizzato su un unico piano, con area solare priva di propria scala di accesso.

All'unità, si accede da due varchi pedonali posti nella recinzione del lotto che si presenta con uno spazio in battuto di cemento antistante la casa, da cui mediante una scala realizzata con gradoni allo stato rustico si ha accesso all'abitazione.

Tale unità è costituita da un salone, uno soggiorno/pranzo con camino ed un piccolo cucinino da cui si accede al giardino retrostante.

Mediante un primo disimpegno poi si accede alla zona notte composta da due camere da letto e da un servizio igienico: inoltre è possibile accedere mediante una porta anche al box auto.

Da altro e distinto corridoio, su cui insiste un soppalco adibito a ripostiglio, si accede ad altri due ambienti adibiti a ripostiglio e camera, separati mediante tramezzature con pannelli di cartongesso.

Dal quest'ultimo corridoio vi inoltre una porta che consente di si può anche uscire all'esterno sotto un porticato o con un'altra interna si può rientrare nel salone.

Complessivamente l'unità sviluppa quindi una superficie coperta lorda di circa **145 mq.** ed altezza interna di 3,8 mt e di **150 mq.** lordi tra giardino, spazi scoperti e coperti esterni.

Il box ha superficie pari a circa **40,00 mq.** lordi con altezza di 4.0 mt.

Identificato in catasto: NCEU di Veglie (Le):

- Abitazione al foglio 22, con particella n°946 e sub 1 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 7 vani e rendita di € 278,37;
- Box al foglio 22, con particella n°946, sub 2 avente cat. C/6, cl. 3, consistenza di 38 mq. e rendita di € 66,73;

I suddetti immobili catastalmente risultano intestati alle seguenti proprietà:



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari.

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

Principali collegamenti: bus con linee extraurbane delle "Ferrovie sud-est".

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 200 mt, chiesa a circa 800 mt, ed a circa 1200 mt. la sede di uffici comunali. A circa 250 mt. stazione dei Carabinieri.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento attualmente risulta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 363/2023 RGE del Tribunale di Lecce, per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dalle visure ipotecarie e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sull'immobile indicato in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita a partire dalla 02/01/1982 sino al 24/10/2024, risulta quanto segue:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

come dal certificato
dell'anagrafe di Veglie
Successivamente in data

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Allo stato attuale il bene risulta c

il diritto di proprietà di 1/1 (mille/millesimi) mentre
, ha il diritto di

Perito: Ing. Marcello Buggemi



Iscrizioni:

4.1.5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza del
17/12/2020 numero di repertorio , iscritta in data 29/07/2022 al
numero di generale e di particolare , a favore
. Ipoteca iscritta per un
totale di € 50'000,00 contro il

L'ipoteca grava per i diritti per la quota di 1/2 (un/mezzo).

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/04/2023, numero di
repertorio 1085/2023, trascritto in data 29/05/2023 al numero di particolare
e di generale , a favore
contro il

(LE)

Il pignoramento grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà
dell'immobile sopra descritto sino alla concorrenza di euro 11'699,73 oltre
interessi, spese, ed accessori occorsi e occorrente.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 23/11/2023, numero di
repertorio 5584/2023, trascritto in data 22/12/2023 al numero di particolare
e di , a favore
, contro il

(LE)

Il pignoramento grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà
dell'immobile sopra descritto sino alla concorrenza di euro 11'699,73 oltre
interessi, spese, ed accessori occorsi e occorrente.

4.1.7. *Altri oneri: Nessuno*

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato si evince che l'unità
abitativa presenta ad oggi delle **DIFFORMITA'**.

Perito: Ing. Marcello Buggemi



Risultano essere state realizzate le seguenti modifiche: accanto al cucinino nello spazio coperto è stato realizzato un muro di separazione del giardino con lo spazio esterno; un vano scala previsto in progetto non è più stato realizzato mentre un vano a destinazione salone ad oggi è stato tramezzato con cartongesso.

Il progetto inoltre aveva come prescrizione la chiusura della porta di comunicazione tra box ed abitazione, e che invece a oggi risulta aperta.

NB:

Gli uffici tecnici non hanno trovato pratiche di condono in atti.

Gli abusi di cui sopra sono regolarizzabili mediante:
SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..)
Oblazioni e oneri: € 2.000,00
Spese tecniche € 2.500,00
Oneri totali: € 4.500,00

4.2.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti **DIFFORMITA'**:

L'abitazione, quindi non viene correttamente riportata in atti nella propria planimetria, poiché non compare la separazione del giardino con lo spazio esterno, e la porta tra box e casa risulta chiusa.

Il salone non è collegato con gli ambienti tramezzati.

Le modifiche risultano inseribile nelle planimetrie del Catasto fabbricati, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA e pertanto sono regolarizzabili con i seguenti costi:

Spese catastali: € 300,00
Pratica tecnica: € 1.000,00
Oneri tot: € 1.300,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ ___/___/___
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ ___/___/___
Spese del condominio scadute ed insolute alla data della dichiarazione dell'amministratore	€ ___/___/___

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Perito: Ing. Marcello Buggemi



6.1 Precedenti proprietari

In base a quanto indicato nella relazione _____ ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data 02/01/1982 sino al 24/10/2024, risulta quanto segue:

- **in virtù di atto compravendita del 15/07/1980**, – trascritto il 23/07/1980 al numero di particolare _____ e di generale _____ per Notaio _____, a favore del _____, per la quota di 1/1 (mille/millesimi) bene personale, essendosi _____ con _____ 27/08/1983, contro i _____, per la quota totale di 1/1 (mille/millesimi).

- **in virtù di provvedimento di assegnazione** in godimento della casa familiare del 17/12/2020, numero di repertorio 2989/2020 emesso dal Tribunale di Lecce – trascritto il 22/07/2021 al numero di particolare _____ e di generale _____, a favore _____ contro il _____ a _____

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario:

_____ per il diritto di proprietà di 1/1 (mille/millesimi) e _____ per il diritto di abitazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione oggetto della consulenza, risulta essere stata realizzata mediante il rilascio di Concessione Edilizia n°115/1989 del 15/5/1989 con prat. 183/89.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie.

L'unità attualmente non è in possesso del certificato di agibilità.



Descrizione: **Abitazione indipendente con box** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente ad abitazione unifamiliare posta al solo piano terra con giardino retrostante, spazio scoperto di pertinenza e box con accesso indipendente, sita su un proprio lotto recintato posto ad angolo.

L'immobile è così costituito da:

Il fabbricato risulta sito in un'area periferica, al confine con i campi, nel comune di Veglie (Le) e risulta destinato a civile abitazione con box, realizzato su un unico piano, con area solare priva di propria scala di accesso.

All'unità, si accede da due varchi pedonali posti nella recinzione del lotto che si presenta con uno spazio in battuto di cemento antistante la casa, da cui mediante una scala realizzata con gradoni allo stato rustico si ha accesso all'abitazione.

Tale unità è costituita da un salone, uno soggiorno/pranzo con camino ed un piccolo cucinino da cui si accede al giardino retrostante.

Mediante un primo disimpegno poi si accede alla zona notte composta da due camere da letto e da un servizio igienico: inoltre è possibile accedere mediante una porta anche al box auto.

Da altro e distinto corridoio, su cui insiste un soppalco adibito a ripostiglio, si accede ad altri due ambienti adibiti a ripostiglio e camera, separati mediante tramezzature con pannelli di cartongesso.

Dal quest'ultimo corridoio vi inoltre una porta che consente di si può anche uscire all'esterno sotto un porticato o con un'altra interna si può rientrare nel salone.

Complessivamente l'unità sviluppa quindi una superficie coperta lorda di circa **145 mq.** ed altezza interna di 3,8 mt e di **150 mq.** lordi tra giardino, spazi scoperti e coperti esterni.

Il box ha superficie pari a circa **40,00 mq.** lordi con altezza di 4.0 mt.

Identificato in N.C.E.U. di Veglie (Le):

- Abitazione al foglio 22, con particella n°946 e sub 1 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 7 vani e rendita di € 278,37;
- Box al foglio 22, con particella n°946, sub 2 avente cat. C/6, cl. 3, consistenza di 38 mq. e rendita di € 66,73;

I suddetti immobili catastalmente risultano intestati alle seguenti proprietà:

Perito: Ing. Marcello Buggemi



Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare ad oggi risulta inserita nelle planimetrie del vigente P.R.G. di Veglie, approvato in via definitiva con delibera della G.R. n°12841/87 del 30/12/1987, come zona "B.2" per costruzioni sopraelevazione, - Edilizia di sostituzione - Nuove costruzioni con i seguenti indici previsti per ciascuna tipologia di intervento:

Altezza Max = da 8,0 mt. ai 12,5 mt. - Rc = dai 70 agli 80% - Iff. = dai 3 ai 5 mc/mq.

Per tutto quanto sopra comunque occorre riportarsi a quanto previsto dalle norme tecniche urbanistiche del comune ivi allegate alla presente relazione

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione	Sup. reale lorda	145,00	1,00	145,00	650,00
Giardino e scoperto	Sup. reale lorda	150,00	0,30	45,00	110,00
Box	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00	500,00
	Sup. reale lorda	335,00		210,00	
					Tot: € 130.750,00

Caratteristiche descrittive dell'abitazione:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: strutture in murature in tufo con travi e cordoli in c.a. condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura con solai piani e con lastricato solare: condizioni sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi rivestita in intonaco, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: in legno con vetro semplice, condizioni: sufficienti. oscuranti: avvolgibili condizioni buone.
<i>Infissi interni:</i>	materiale: in legno tamburrato color noce, (non tutte presenti) condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramica commerciale, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nei servizi igienici e nel cucinino condizioni, sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da adeguare e completare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e certificare.
<i>Elevazione (impianto):</i>	///
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento collegate a pozzo nero condizioni, sufficienti
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento con valvole collegate ad AQP ed a cisterna ma non utilizzata, condizioni, sufficienti da certificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caminetto ed impianto a gas metano con termosifoni in ghisa ma senza caldaia, condizioni: sufficiente, da completare e certificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Perito: Ing. Marcello Buggemi



Lo scrivente ha adoperato per tale stima 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, ma principalmente, si è tenuto conto: delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà, dello stato attuale e degli impianti presenti, delle pavimentazioni, delle eventuali finiture e quindi si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati per le attività di compravendita.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Abitazione recintata, indipendente con box, con giardino retrostante avente una superficie coperta di circa 145 mq. lordi, e circa 150 mq. lordi di giardino, spazi scoperti e 40 mq di box.		€ 130.750,00	€ 130.750,00
			TOT: € 130.750,00.

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:

€ 19.612,50;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ ///

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e per spese condominiali già previste:

€ ///

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):

€ 5.800,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 105.337,50;

Lecce, 05 Novembre 2024.

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi

Perito: Ing. Marcello Buggemi

