



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare



N. Gen. Rep. 14/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. FRANCESCO OTTAVIANO



RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: Arch. Carolina Bozzi Colonna
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1490
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BZZCLN75E61D862H - P. I. 03968720759
con studio in Lecce_Via 47°Reggimento Fanteria, 13
TEL: 3388224383
email: carolina.bozzicolonna@pec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



VIA GALILEO GALILEI N.14
BENE IMMOBILE – ABITAZIONE AL PIANO TERRA
1000/1000 PIENA PROPRIETA'
LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 intestata a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, relativamente ad un bene immobile, abitazione al piano terra, sita in Trepuzzi (LE) alla Via Galileo Galilei al civico 14. Immobile distinto al NCEU del Comune di Trepuzzi, foglio 25 - particella 238 (piano T) - categoria A/4 - Classe 4 - consistenza 4,5 vani. Trattasi di un manufatto edilizio di antica costruzione, antecedente il 1942. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trepuzzi per lo stesso non risultano pratiche edilizie (cfr. *Allegato 06*). **Da sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Catasto di Trepuzzi. Tali difformità consistono nella presenza di un vano bagno posto in aderenza al vano cucina e di un vano deposito realizzato all'interno del cortile interno all'abitazione. Tale situazione comporta una difformità in termini di superficie, oltre che di volumetria, (cfr. *Allegato 05, Documentazione grafica*). Al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino degli stessi attraverso la rimozione del vano bagno e del vano deposito. L'immobile inoltre risulta privo di certificato di agibilità.**

All'abitazione al piano terra si accede da Via Galileo Galilei, attraverso un portoncino in alluminio di colore marrone posto in corrispondenza del civico 14, il quale immette direttamente all'interno della abitazione, mentre un secondo cancello, in alluminio di colore grigio, immette in un cortile pavimentato esterno, perimetrato da muratura, di pertinenza esclusiva dell'immobile. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione che si sviluppa interamente al piano terra con relativa area solare alla quale si ha accesso da una scala interna all'abitazione; l'immobile ha una struttura in muratura portante con volte in pietra del tipo a stella, ed è costituito da un'unica unità indipendente composta da ingresso, sala da pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Superficie lorda complessiva riferita al **Lotto 001** è pari a **mq 105.00¹**, di cui superficie coperta pari a **mq 101.00**.

Identificato in catasto:

- Comune di Trepuzzi - foglio 25 - p.lla 238 - categoria: A/4 - classe - 4 - consistenza 4,5 vani
 - sup. cata **3,81** -
 intestato a: [REDACTED] - CF
 [REDACTED] /2007

ORIA SERGIO Sede TREPZZI (LE) Repertorio n. 63970 -
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.31498.1/2007 Reparto PI di LECCE
 in atti dal 19/11/2007 (cfr. *Allegato 03*)

COERENZE: (da est in senso orario) Fg. 25 P.lla 239 - Via Solferino - Via Galileo Galilei - Fg. 25 P.lla 236 (cfr. *Allegato 04*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: CENTRALE/ CENTRO STORICO/CITTA' CONSOLIDATA (cfr. *Allegato 07*).

Caratteristiche zone limitrofe: Abitazioni civili

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici (Km): Stazione ferroviaria di Trepuzzi a 700 m raggiungibile a piedi

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Servizi offerti dalla zona: il L [redacted] iale, pertanto, non vi è alcuna difficoltà a raggiungere uffici, banche, etc.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in possesso del proprietario (cfr. Allegato 01).

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: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

1) **IPOTECA VOLONTARIA nn. 9284 del 15.11.2007** – favore: [redacted]

(domicilio ipotecario eletto: [redacted])

[redacted],00 di cui [redacted] aranzia di mutuo; durata 25 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Gloria Sergio, Notaio in Trepuzzi (LE), in data 13/11/2007 rep. 63971/28037(Doc. in Atti).

4.2.2. Pignoramenti:

1) **PIGNORAMENTO nn.** [redacted]

(Richiedente: [redacted])

) e contro: [redacted]

Pubblico Ufficiale: UNEP

rep. 6396(Doc. in Atti).

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'area è tipizzata come "Zona A – centro storico".

L'intero fabbricato costituente il Lotto di vendita è di antica costruzione e antecedente al 1942. A seguito di accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trepuzzi, non risultano pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. Allegato 06). Risulta dunque mancante anche il certificato di agibilità.

Si fa presente che alla data del sopralluogo il CTU ha verificato la presenza di N.1 vano bagno adiacente al vano cucina e N.1 vano deposito nel cortile interno, in difformità da quanto presente sulla planimetria catastale in atti.

Sull'immobile oggetto di pignoramento risulta dunque una difformità, per sanare lo stato dei luoghi si dovrà procedere al ripristino degli stessi.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): € **2000,00** per spese tecniche relative alla presentazione di una nuova pratica edilizia relativa alla demolizione delle superfetazioni ed € **1500,00** per spese tecniche relative alla presentazione di una nuova pratica edilizia per il rilascio della agibilità.

4.3.2. **Conformità catastale:** la planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Trepuzzi (LE) è risultata conforme allo stato dei luoghi originario, pertanto una volta proceduto al ripristino dei luoghi non sarà necessario alcun aggiornamento (cfr. Allegato 05).

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): **nessuna**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non documentabili**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr FRANCESCO OTTAVIANO
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

6.1

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Atto del 13/11/2007 Pubblico ufficiale GLORIA SEGRGIO Sede TREPUIZZI (LE) Repertorio n. 63970 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.31498.1/2007 Reparto PI di LECCE in atti dal 19/11/2007(*cf. Allegato 03*).

6.2 Precedente proprietario:

fficiale GLORIA SERGIO Sede TREPUIZZI (LE),
Repertorio n. 528 LECCE (LE) Registrazione n. 911 registrato in data 28/11/2002 -
Pratica n.
393635 in atti dal 23/12/2002 (*cf. Allegato 03*).

7. PRATICHE EDILIZIE: L'intero fabbricato costituente il Lotto di vendita è di antica costruzione e antecedente al 1942. A seguito di accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trepuzzi, **non risultano pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento** (*cf. Allegato 06*). **Risulta dunque mancante anche il certificato di agibilità.**

DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Come già brevemente descritto al punto A, il Lotto 001 è costituito da una abitazione composta da un unico piano terra con accesso principale dalla strada, in Via Galileo Galilei, in corrispondenza del civico 14 e secondo accesso posto anch'esso su Via Galileo Galilei, costituito da una porta in ferro, che immette all'interno di un cortile di pertinenza esclusiva della abitazione perimetrato da muratura e pavimentato.

L'immobile oggetto di pignoramento, meglio identificato negli allegati grafici e fotografici, è composto da un vano ingresso, un vano adibito a soggiorno pranzo, un vano cucina con adiacente vano wc, e due camere da letto.

Trattasi di un manufatto edilizio di antica costruzione, antecedente al 1942. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trepuzzi per lo stesso non risultano pratiche edilizie. **Da sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti presso l'Ufficio del catasto di Trepuzzi; tali difformità sono costituite dal vano wc costruito in adiacenza al vano cucina, e al vano deposito costruito all'interno del cortile, in aderenza ai muri di confine.** Tali difformità comportano una alterazione della superficie, oltre che un aumento di volumetria. **Al fine di sanare lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino degli stessi** (*cf. Allegato 05, Allegato 06, Documentazione grafica*).

L'immobile è in condizioni discrete, i 4 vani centrali, ingresso, soggiorno, e le due camere da letto, sono coperti da volte in pietra del tipo a stella, mentre il vano cucina e il vano wc sono coperti con solai piani. Una volta entrati nel primo vano di ingresso, all'interno dello stesso, sulla sinistra, si ha accesso ad una scala che conduce al lastricato solare, mentre sulla destra è presente la prima camera da letto; frontalmente al vano di ingresso, si ha accesso al vano soggiorno/pranzo, dal quale, sulla sinistra, è possibile accedere al cortile interno; il vano soggiorno funge da disimpegno in quanto consente l'accesso al vano cucina e al secondo vano letto; dal vano cucina, infine, si ha accesso diretto sia al cortile che al vano wc. La superficie a parete del bagno risulta costituita da piastrelle monocottura del tipo "gres" di colore panna, mentre la superficie a pavimento di tutti i vani risulta costituita da pavimentazione in cotto. Gli intonaci interni sono del tipo a tre strati e le pareti si presentano di colore giallo nella parte sottostante le volte, le quali invece sono intonacate e pitturate di colore bianco, ad eccezione della volta soprastante il vano di ingresso, la quale è in pietra a faccia vista. La superficie di rivestimento a pavimento per gli spazi esterni è in marmette di cemento di colore bordeaux, mentre la scala interna di collegamento con il lastricato solare è costituita da intonaco pitturato di colore bordeaux e quindi priva di pavimentazione. Le pareti esterne perimetrali, nella zona del cortile, si presentano intonacate e pitturate di colore bianco, mentre il prospetto su strada è rivestito in piastrelle di ceramica di colore beige con basamento in marmo. Il lastricato solare è in chianche di pietra leccese. Circa gli infissi, essi sono costituiti da finestre e porte finestre in alluminio di colore marrone munite di persiane in alluminio di colore marrone (*Documentazione grafica e fotografica*).

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione sufficiente motivo per cui non necessita di opere di manutenzione.

Giudice Dr FRANCESCO OTTAVIANO
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna

In seguito ad opportune indagini e [REDACTED] repuzzi, l'intero immobile risulta inoltre sprovvisto di agibilità.

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* **materiale:** muratura
Strutture verticali (struttura): **materiale:** muratura
Copertura (struttura): **tipologia:** volte, **materiale:** pietra, **tipologia:** solai piani, **materiale:** latero cemento.
Portone di ingresso (componente ed.): **piano terra:** tipologia: portone ad anta unica, **materiale:** alluminio di colore marrone con sopraluce **piano terra:** **tipologia:** porta ad anta unica, **materiale:** acciaio zincato
Infissi interni (componente edilizia): **tipologia:** porta, **materiale:** legno di colore beige
Infissi esterni (componente edilizia): **tipologia:** persiane, **materiale:** alluminio di colore marrone; **tipologia:** finestre e porte finestre, **materiale:** alluminio di colore marrone scuro e vetro;
Pareti esterne (componente edilizia): **tipologia:** muratura intonacata e rivestita **materiale:** piastrelle di ceramica e marmo di colore beige **tipologia:** muratura intonacata e pitturata **materiale:** pittura di colore bianco
Pavim. interna (componente edilizia): **materiale:** piastrelle in cotto.
Pavim. esterna (componente edilizia): **materiale:** marmette in cemento di colore bordeaux.
Elettrico (impianto): **tipologia:** sotto traccia, tensione: 220V.
Fognatura (impianto): **tipologia:** presente
Idrico (impianto): **tipologia:** presente;
Telefonico e Tv (impianto): **tipologia:** presente;
Termico (impianto): **tipologia:** presente; caldaia - radiatori in ghisa – split caldo/freddo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO

8.2. Fonti di informazione

Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di TREPZZI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TREPZZI, Ufficio Tecnico di Trepuzzi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: TREPZZI.

8.3. Valutazioni delle superfici

Bene Immobile	Sup. lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000)
Abitazione Piano T	105.00 mq	€. 66.675,00	€.66.675,00
TOTALE		€. 66.675,00	€. 66.675,00

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

10.001,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):

€. 3500

Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e messa a norma impianti:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 53.173,75

Lecce, 14 Novembre 2024

CTU

Arch. Carolina Bozzi Colonna

Giudice Dr FRANCESCO OTTAVIANO
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna