

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

Contro

N. Gen. Rep. 72/25

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
data di assunzione dell'incarico: 13/05/25

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



**Beni in Tuglie (LE)- via Giuseppe Verdi nr. 15 – piano terra
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un'abitazione posta al piano terra sita nel comune di Tuglie (LE) alla via Giuseppe Verdi nr. 15.
Composta da un ingresso, adibito anche a garage, un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed uno scoperto retrostante e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50.
Identificato in catasto: catasto dei fabbricati del Comune di Tuglie al foglio 6 particella 137 subalterno 1, categoria A/4 e classe 3, composto da vani 3,5, della superficie catastale di mq 50, posto su di un piano - rendita: 124,72 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico limitato con parcheggi pubblici.
Caratteristiche zone limitrofe: area urbana.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), treno (20), aeroporto (80) e superstrada (10).
Servizi offerti dalla zona: NN

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento 1 A è di esclusiva proprietà del
ed attualmente è disabitato.

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna di cui all'atto Giudiziario del tribunale numero di repertorio del , registrata a in data al nr. del registro generale e del registro particolare, per una somma di oltre interessi e spese liquidate in sede di sentenza.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento (attivo), contro a favore di dell'Ufficiale Giudiziario della numero di repertorio del registrato a in data al nr. del registro generale e al nr. del registro particolare, per una somma di euro oltre interessi e spese Non è presente trascrizione di

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

Giudice: Dottoressa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Salvatore Bavone

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: piccola difformità relativa alla realizzazione di un vano tecnico/caldaia*

4.3.2. *Conformità catastale: piccola difformità relativa alla realizzazione di un vano tecnico/caldaia*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

L'appartamento 1 A è di esclusiva proprietà del _____ e del _____
Denuncia di successione in morte di _____ (registrata UU sede di _____)
(LE) al volume _____ nr. _____ in data _____ e denuncia di successione in morte di _____
(UU sede _____ al volume _____ nr. _____ in data _____

6.2 Precedenti proprietari**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione in esame è stata autorizzata originariamente come restauro ed ampliamento di un fabbricato esistente (licenza di costruzione edilizia rilasciata in data 12.05.1967 a nome di _____). Con concessione edilizia nr. 44 del 28.03.1978 a nome di _____ è stata autorizzata una variante al locale ingresso adibito anche a garage.

**Beni in Tuglie (LE)- via Giuseppe Verdi nr. 15 – piano primo
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un'abitazione posta al piano primo sita nel comune di Tuglie (LE) alla via Giuseppe Verdi nr. 15.
Composta da una scalinata di accesso dalla strada, un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, due camere da letto, un balcone lato strada ed uno scoperto retrostante oltre all'area solare e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64 (mq 62 escluse le aree scoperte).
Identificato in catasto: catasto dei fabbricati del Comune di Tuglie al foglio 6 particella 137 subalterno 2, categoria A/4 e classe 3, composto da vani 4,5, della superficie catastale di mq 64 (mq 62 escluse le aree scoperte), posto su di un piano - rendita: 160,36 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico limitato con parcheggi pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: area urbana.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1), treno (20), aeroporto (80) e superstrada (10).

Servizi offerti dalla zona: NN

Giudice: Dottoressa Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Salvatore Bavone

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento 1 A è di esclusiva proprietà del _____ e del _____
ed attualmente è disabitato.

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna di cui all'atto Giudiziario del tribunale di _____ numero di repertorio _____ del _____, registrata a _____ in data _____) al nr. _____ del registro generale e _____ del registro particolare, per una somma di _____

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento (attivo), contro _____ a favore di _____ dell'Ufficiale Giudiziario della _____ numero di repertorio _____ del _____, registrato a _____ in data _____ al nr. _____ del registro generale e al nr. _____ del registro particolare, per una somma di _____ Non _____

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'appartamento 1 A è di esclusiva proprietà del _____ e del _____
Denuncia di successione in morte di _____ al _____
volume _____ nr. _____ in data _____) denuncia di successione in morte _____
al volume _____ nr. _____ in data _____

6.2 Precedenti proprietari

Giudice: Dottoressa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Salvatore Bavone

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione in esame è stata autorizzata con concessione edilizia nr. 44 del 28.03.1978.

Descrizione abitazione di cui al lotto 1 punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un'abitazione posta al piano terra sita nel comune di Tuglie (LE) alla via Giuseppe Verdi nr. 15.

Composta da un ingresso, adibito anche a garage, un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed uno scoperto retrostante e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50.

Identificato in catasto: catasto dei fabbricati del Comune di Tuglie al foglio 6 particella 137 subalterno 1, categoria A/4 e classe 3, composto da vani 3,5, della superficie catastale di mq 50, posto su di un piano - rendita: 124,72 euro.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1967.

Costituito da 1 piano (piano terra).

L'unità immobiliare è identificata dal numero civico 15, ha un'altezza totale di circa 5 metri.

Dotazioni condominiali: //

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Appartamento	53 mq	1.10	58,3 mq.	//	Appena Sufficienti
sottoscala	6 mq	0,1	0,6 mq		Appena Sufficienti
Area scoperta	6 mq	0,15	0,9 mq		Appena Sufficienti
Vano tecnico (*)	6 mq	1.1	6.6 mq.	//	Appena Sufficienti
Totale			66,4 mq		

(*) Vano tecnico realizzato in difformità alla concessione edilizia

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura con cappotto in cartongesso per contenimento umidità di risalita, condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: volte a stella a meno del locale cucina e WC dove c'è un solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: sufficienti.

Scale (struttura):

tipologia: a rampa unica, materiale: ferro, ubicazione: esterne per accesso al vano tecnico, servoscala: assente.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: pluri/mono anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane sull'accesso strada ed avvolgibili sugli accessi interni, materiale protezione: alluminio (persiana) e plastica (avvolgibili), condizioni: discrete.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: mono/pluri anta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: modeste.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: modeste.

Citofonico (impianto):

Note: pavimento decorato antico in due stanze

tipologia: NN, condizioni: NN assente

Condizionamento (impianto):

tipologia: invernale, alimentazione: gas, condizioni: modeste.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discreto.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da acquedotto, condizioni: discreto.

Telefonico (impianto):

tipologia: NN, centralino: assente, condizioni: NN.

Giudice: Dottoressa Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Salvatore Bavone

Descrizione **abitazione** di cui al **lotto 2** punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un'abitazione posta al piano primo sita nel comune di Tuglie (LE) alla via Giuseppe Verdi nr. 15.

Composta da una scalinata di accesso dalla strada, un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, due camere da letto, un balcone lato strada ed uno scoperto retrostante oltre all'area solare e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 64 (mq 62 escluse le aree scoperte).

Identificato in catasto: catasto dei fabbricati del Comune di Tuglie al foglio 6 particella 137 subalterno 2, categoria A/4 e classe 3, composto da vani 4,5, della superficie catastale di mq 64 (mq 62 escluse le aree scoperte), posto su di un piano - rendita: 160,36 euro.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1978.

Costituito da 1 piano complessivo (primo piano).

L'unità immobiliare è identificata dal numero civico 15, ha un'altezza totale di circa 3 metri.

Dotazioni condominiali: //

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
appartamento	45 mq	1.10	49,5 mq.	//	buone
Vano scale	10,3 mq	0,25	2,6 mq		Sufficienti
Area scoperta	13 mq	0.15	2 mq.	//	Sufficienti
Area solare	62 mq	0.35	22,8 mq.	//	discrete
Balconi	5,2 mq	0,25	1,3 mq		discrete
Totale			78,2 mq		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: a rampa unica, materiale: cemento rivestito di marmo per quella di accesso al piano e ferro per quelle di accesso all'area solare, ubicazione: interne ed esterne, servoscala: assente.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: mono/pluri anta a battente, materiale: legno tamburrato, protezione: persiane lato strada ed avvolgibili sugli interni, materiale protezione: alluminio (persiana) e plastica (avvolgibili), condizioni: discrete.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: mono anta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: modeste

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.

Citofonico (impianto):

tipologia: audio, condizioni: non appurabili.

Condizionamento (impianto):

tipologia: estivo, alimentazione: elettrico, condizioni: non appurabili.
tipologia: invernale, alimentazione: gas, condizioni: modeste.

Elettrico (impianto):

Note: presente un solo condizionatore
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete.

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da acquedotto, condizioni: discrete.

Telefonico (impianto):

tipologia: NN, centralino: assente, condizioni: NN.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:**8.1. Criterio di Stima**

prezzi di mercato degli immobili nel comune di Tuglie, confrontati con quelli rilevati sul sito dell'agenzia del territorio - banca dati delle quotazioni immobiliari (in allegato)

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio (OMI), agenzie immobiliari del luogo e paesi limitrofi.

Giudice: Dottoressa Annafrancesca Capone

Perito: Ing. Salvatore Bavone

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
LOTTO 1	66,4	€ 21.912 (*)	€ 21.912
LOTTO 2	78,2	€ 32.062 (*)	€ 32.062
Totali:		€ 53.974	€ 53.974

(*) i prezzi rilevati sul sito dell'agenzia del territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari, per il comune di Tuglie, zona centrale per abitazioni di tipo economico, vanno da un minimo di 330 euro ad un massimo di 490 euro al mq. In considerazione della data di costruzione e dello stato dell'immobile di cui al lotto 1, ho preso come riferimento un valore di stima pari al minimo (330 euro/mq) mentre per l'immobile di cui al lotto 2, in considerazione dello stato dell'immobile ho preso come riferimento un valore di stima medio (410 euro/mq)

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:	LOTTO 1 € 3.287
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	LOTTO 2 € 4.809
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
	LOTTO 1 € 1.000

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	LOTTO 1 € 17.625
	LOTTO 2 € 27.253

Lecce, 30 giugno. 2025

Allegati:

- fotografie
- visure catastali
- planimetrie catastali
- concessioni edilizie
- estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montesano Salentino ed Ugento
- verbale di sopralluogo

Ing. Salvatore Bavone



Giudice: Dottoressa Annafrancesca Capone
Perito: Ing. Salvatore Bavone