

Beni in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 5/6 di Civile Abitazione sito in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, nr. 2 camere da letto, vano tecnico e scala per accesso al piano primo. Staccato dal corpo di fabbrica, nella zona retrostante è presente un vano garage con scala adiacente per accedere al terrazzo dello stesso garage dove è stata realizzata una copertura amovibile in lamiera gregata avente funzione di stenditotio.

L'abitazione ha una superficie coperta di circa mq. 150 di cui circa mq. 13 (vano cucina) realizzati in abuso edilizio, oltre a mq. 17 di pensiline e mq. 152 di superficie scoperta.

Ha accesso da via Giorgio La Pira nr. 7.

Si fa presente che in caso di vendita separata dei Lotti, si dovrà procedere alla chiusura della scala interna tramite tramezzatura.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 167

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **IRAFELLA Concetta** nata a Copertino il 09/08/1952 proprietaria per 4/6, **VETRUGNO Cinzia** nata a Copertino il 02/09/1975 proprietaria per 1/6, **VETRUGNO Roberto** nato a Copertino il 14/11/1982 proprietaria per 1/6 foglio 19 mappale 470 categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano T - 1, - rendita: € 711,42.

Coerenze: via Alcide De Gasperi, particelle 469, 471 e 458

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile attualmente è abitato dalle esecutate

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:

Atto di Asservimento a favore del mappale 470 foglio 19 nel comune di Copertino (LE) a firma di Notaio **PALMAR** in data 30/10/1995 trascritto a Lecce in data 14/11/1995 ai nn. 2741b

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nardò a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE S.C.R.L.**

IRAFELLA Concetta a firma di Tribunale di Nardò in data 11/11/2009 iscritto a Lecce in data 17/02/2010 ai nn. 1154

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 13.521,00

4.2.2. Pignoramenti:



Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO

Pignoramento a favore di Banca Popolare Pugliese Sede di Parabita contro VETRUGNO Roberta + STRAFELLA Concetta a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nardò in data 30/03/2010 ai nn. 317/2010 trascritto a Lecce in data 28/04/2010 ai nn. 10688

Riferito limitatamente a: Il pignoramento grava per 1/6 di proprietà VETRUGNO Roberta e per 4/6 di proprietà STRAFELLA Concetta

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità planimetrica nella disposizione interna dei vani, ampliamento in abuso del vano cucina per circa mq. 13,00. regolarizzabili mediante Condono Edilizio

Spese tecniche ed Oneri: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Variazione planimetrica per ampliamento regolarizzabili mediante Procedura DOCFA

Spese tecniche e catastali: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il terreno su cui sorge l'abitazione risulta essere di proprietà dei coniugi VETRUGNO Antonio nato a Copertino il 16/10/1948 e STRAFELLA Concetta nata a Copertino il 29/04/1952 giusta atto Notaro Romano trascritto a Lecce il 29/04/1977 nr. 11038.

A seguito di Dichiarazione di Successione di VETRUGNO Antonio nato a Copertino il 16/10/1948 apertasi in data 07/06/1986 la proprietà viene così ridistribuita:

- STRAFELLA Concetta nata a Copertino il 29/04/1952 proprietaria per 4/6;
- VETRUGNO Cinzia nata a Copertino il 02/09/1975 proprietaria per 1/6;
- VETRUGNO Roberta nata a Copertino il 14/11/1983 proprietaria per 1/6.

Proprietari in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Lecce in data 02/05/1987 ai nn. 14151 - 11795

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. 42/1979 per lavori di Costruzione a piano terra di una civile abitazione intestata a VETRUGNO Antonio e STRAFELLA Concetta Concessione Edilizia presentata in data 29/01/1979- n. prot. 26 rilasciata in data 27/02/1979- n. prot. 42

P.E. n. C.E.S. 406/1996 per lavori di Costruzione di una civile abitazione a piano terra e primo piano destinata a residenza primaria intestata a STRAFELLA Concetta Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 16/04/1996- n. prot. 406

P.E. n. D.I.A. 03/D041 per lavori di Costruzione di una scala esterna di accesso al piano superiore, a cielo aperto. intestata a STRAFELLA Concetta Denuncia Inizio Attività presentata in data 09/04/2003- n. prot. 03/D041

Descrizione Civile Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 5/6 di Civile Abitazione sito in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7.

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, nr. 2 camere da letto, vano tecnico e scala per accesso al piano primo. Staccato dal corpo di fabbrica, nella zona retrostante è presente un vano garage con scala adiacente per accedere al terrazzo dello stesso garage dove è stata realizzata una copertura amovibile in lamiera gregata avente funzione di stenditotio.

L'abitazione ha una superficie coperta di circa mq. 150 di cui circa mq. 13 (vano cucina) realizzati in abuso edilizio, oltre a mq. 17 di pensiline e mq. 152 di superficie scoperta.

Ha accesso da via Giorgio La Pira nr. 7.

Si fa presente che in caso di vendita separata dei Lotti, si dovrà procedere alla chiusura della scala interna tramite tramezzatura.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 167

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

09/08/1952 proprietaria per 4/6: VETRUGNO

per 1/6: VETRUGNO Roberta nata a

proprietaria per 1/6 foglio 19

mappale 470 categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano T - 1, - rendita: € 711,42.

Coerenze: via Alcide De Gasperi, particelle 469, 471 e 458

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa cm. 300.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	167,00	1,00	167,00
	Sup. reale lorda	167,00		167,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

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

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.



Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima delle opere riscontrate dal sottoscritto, tenendo conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendita di beni similari, dal grado di vetustà dell'immobile, considerando tutti gli annessi, tenuto conto della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio di Lecce, ritengo di essere nel giusto determinando il valore di € 600,00/mq. per l'abitazione al piano terra.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del sud salento, liberi professionisti e mediatori alla vendita operanti nel settore immobiliare del sud salento.

8.3. Valutazione corpi

A. Civile Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	167,00	€ 600,00	€ 100.200,00
- Valore corpo:			€ 100.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 100.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 83.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	167	€ 100.200,00	€ 83.500,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale:

€ 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura:

€ 70.975,00

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



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:

€ 66.975,00

Alla presente si allega:

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Titolo di proprietà (successione);
- ✓ Certificazione Notarile;
- ✓ Nota Trascrizione Pignoramento;
- ✓ Estratto di Mappa;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Elaborato Planimetrico Catastale;
- ✓ Pratiche Edilizie;
- ✓ Rilievi planimetrici;
- ✓ Rilievi fotografici
 - ✦ nr. 2 copie informi;
 - ✦ nr. 1 CD Procedura

Relazione lotto 001 creata in data 27/12/2014
Codice documento: E067-10-000411-001

il perito
Geom. Michele PEZZUTO

Geom. Michele Pezzuto



N=4463100

Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. ING.



Vis ord (1 00 euro)

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

23-Ott-2014 11 34
Prot. n LE0319687 2014

COPERTINO
19
Pezzuto
Pezzuto





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

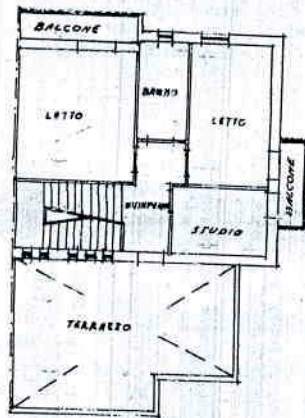
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COPERTINO

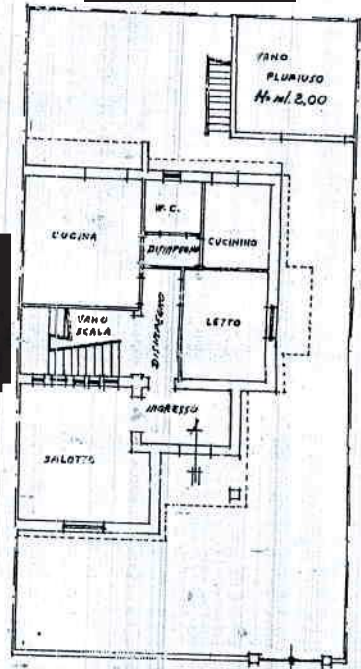
Ditta
Allega



PIANTA 1° P.
H = ml. 3,00



PIANTA P.T.
H = ml. 3,25



VIA DA DENOMINARE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compiuta dal

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di LECCE

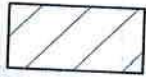
DATA

Firma:

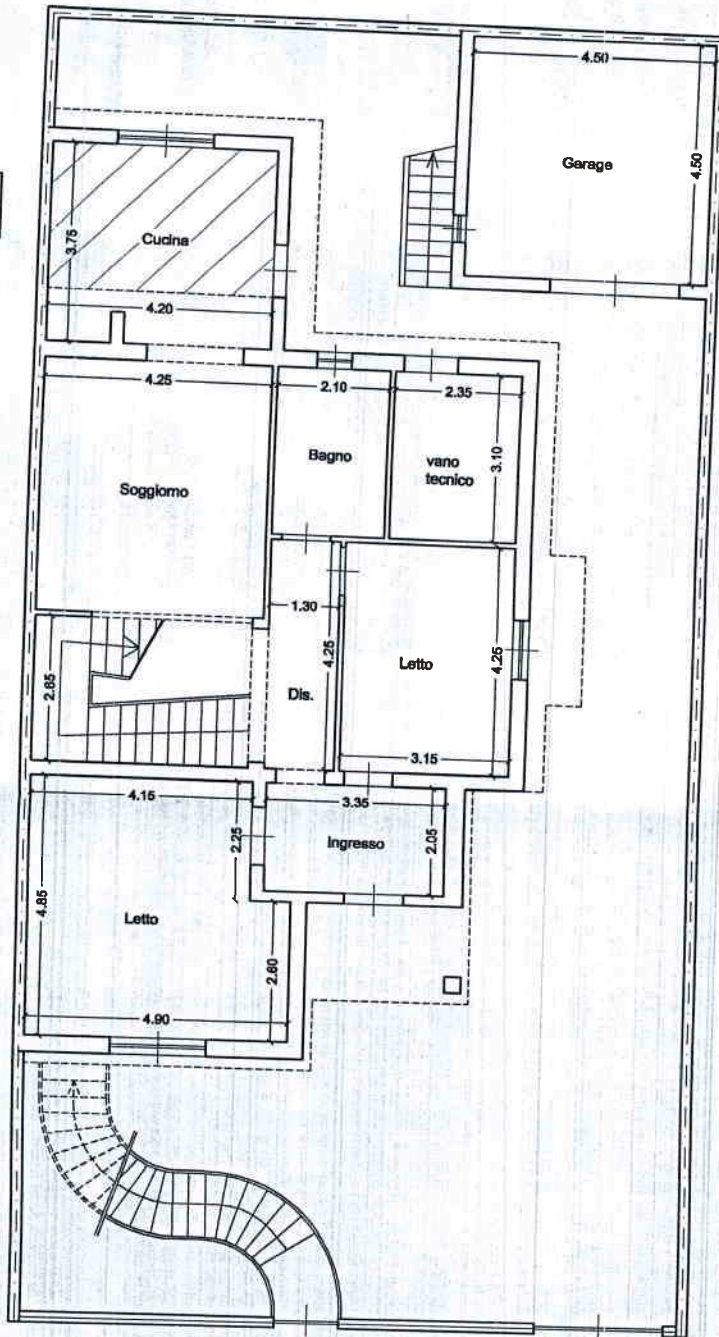


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2014 - Comune di COPERTINO(C078) - < Foglio: 19 Particella: 470 > - Sub:
VIA ALCEIDE DE GASPERI, VIA DA DENOMINARSI piano: T-1;

LOTTO 001



Superficie in abuso edificio mq. 13,00



Pianta Piano Primo - scala 1:100

via Giorgio La Pira nr. 7
Pianta Piano Terra - scala 1:100

- Superficie coperta mq. 150,00
- Superficie scoperta mq. 152,00
- Superficie pensiline mq. 17,00

Il C.T.U.
geom. Michele Gaetano PEZZUTO

geom. Michele G. Pezzuto



**Beni in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 5/6 di Civile Abitazione sito in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7.

Composto da ingresso, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, nr. 2 camere da letto e terrazzo scoperto da cui tramite scala a chiocciola in ferro si accede ai solai terminali. L'abitazione ha una superficie coperta di circa mq. 101 di cui circa mq. 17 (vano letto) realizzati in abuso edilizio mediante copertura in legno lamellare, oltre a mq. 2 di pensiline.

Ha accesso da via Giorgio La Pira nr. 7 a mezzo di scala esterna.

Si fa presente che in caso di vendita separata dei Lotti, si dovrà procedere alla chiusura della scala interna tramite tramezzatura.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 103.

Identificato al catasto fabbricati, intestato a [redacted] Concetta nata a Copertino il [redacted] a Copertino il 02/09/1975

[redacted] 4/11/1986 proprietaria per 1/6 foglio 19 mappale 470 categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano T - 1, - rendita: € 711,42.

Coerenze: via Alcide De Gasperi, particelle 469, 471 e 458

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile attualmente è abitato dalla figlia dell'esecutata

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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 470 foglio 19 nel comune di Copertino (LE) a firma di Notaio [redacted] in data 30/10/1995 trascritto a Lecce in data 14/11/1995 ai nn. 27416

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nardò a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE, contro VETRUGNO Roberta e STRAFELLA Concetta, a firma di Tribunale di Nardò in data 11/11/2009 iscritto a Lecce in data 17/02/2010 ai nn. 1154

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 13.521,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Popolare Pugliese Sede di Parabita contro STRAFELLA Concetta a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nardò in data 30/03/2010 ai nn. 317/2010 trascritto a Lecce in data 28/04/2010 ai nn. 10688

Riferito limitatamente a: Il pignoramento grava per 1/6 di proprietà VETRUGNO Roberta e per 4/6 di proprietà STRAFELLA Concetta

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità planimetrica nella disposizione interna dei vani, ampliamento in abuso del vano cucina per circa mq. 17,00. regolarizzabili mediante Condono Edilizio
Spese tecniche ed Oneri: € 3.000,00
Oneri totali: € 3.000,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Variazione planimetrica per ampliamento regolarizzabili mediante Procedura DOCFA
Spese tecniche e catastali: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Il terreno su cui sorge l'abitazione risulta essere di proprietà dei coniugi VETRUGNO [redacted] e STRAFELLA Concetta nata a Copertino il [redacted] giusto atto Notale [redacted] trascritto a Lecce il 29/04/1977 nr. 11038
A seguito di Dichiarazione di Successione di [redacted] a Copertino il [redacted] apertasi in data 07/06/1986 la proprietà viene così ridistribuita:

- [redacted] proprietaria per 4/6;
- [redacted] proprietaria per 1/6;
- [redacted] proprietaria per 1/6.

Proprietari in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Lecce in data 02/05/1987 ai nn. 14151 - 11795

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

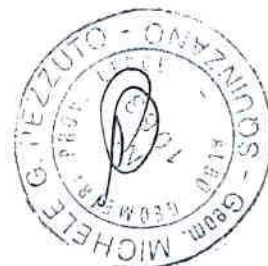
P.E. n. C.E. 42/1979 per lavori di Costruzione a piano terra di una civile abitazione intestata a VETRUGNO Antonio e STRAFELLA Concetta Concessione Edilizia presentata in data 29/01/1979- n. prot. 26 rilasciata in data 27/02/1979- n. prot. 42

P.E. n. C.E.S. 406/1996 per lavori di Costruzione di una civile abitazione a piano terra e primo piano destinata a residenza primaria intestata a STRAFELLA Concetta Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 16/04/1996- n. prot. 406

P.E. n. D.L.A. 03/D041 per lavori di Costruzione di una scala esterna di accesso al piano superiore, a cielo aperto. intestata a STRAFELLA Concetta Denuncia Inizio Attività presentata in data 09/04/2003- n. prot. 03/D041

Descrizione **Civile Abitazione** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 5/6 di Civile Abitazione sito in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7.



Composto da ingresso, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, nr. 2 camere da letto e terrazzo scoperto da cui tramite scala a chiocciola in ferro si accede ai solai terminali
L'abitazione ha una superficie coperta di circa mq. 101 di cui circa mq. 17 (vano letto) realizzati in abuso edilizio mediante copertura in legno lamellare, oltre a mq. 2 di pensiline.
Ha accesso da via Giorgio La Pira nr. 7 a mezzo di scala esterna.
Si fa presente che in caso di vendita separata dei Lotti, si dovrà procedere alla chiusura della scala interna tramite tramezzatura.

Psto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

29/08/1952 proprietaria per 4/6;

proprietaria

mappale 470 categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano T - 1, - rendita: € 711,42.

Coerenze: via Alcide De Gasperi, particelle 469, 471 e 458

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa cm. 300.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	103,00	1,00	103,00
	Sup. reale lorda	103,00		103,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica e parte in marmo, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

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

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.



Accessori:

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

Per la stima delle opere riscontrate dal sottoscritto, tenendo conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendita di beni similari, dal grado di vetustà dell'immobile, considerando tutti gli annessi, tenuto conto della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio di Lecce, ritengo di essere nel giusto determinando il valore di € 600,00/mq. per l'abitazione al piano primo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del sud salento, liberi professionisti e mediatori alla vendita operanti nel settore immobiliare del sud salento.

8.3. Valutazione corpi**B. Civile Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	103,00	€ 600,00	€ 61.800,00
- Valore corpo:			€ 61.800,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 61.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 51.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	civile abitazione	103	€ 61.800,00	€ 51.500,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura:

€ 43.775,00

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:

€ 39.775,00

Alla presente si allega:

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Titolo di proprietà (successione);
- ✓ Certificazione Notarile;

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



- ✓ Nota Trascrizione, ingeneramento,
- ✓ Estratto di Mappa;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Elaborato Planimetrico Catastale;
- ✓ Pratiche Edilizie;
- ✓ Rilievi planimetrici;
- ✓ Rilievi fotografici
- ‡ nr. 2 copie informi;
- ‡ nr. 1 CD Procedura

Relazione lotto 002 creata in data 27/12/2014
Codice documento: E067-10-000411-002

il perito
Geom. Michele PEZZUTO

Geom. Michele G. Pezzuto





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 667)

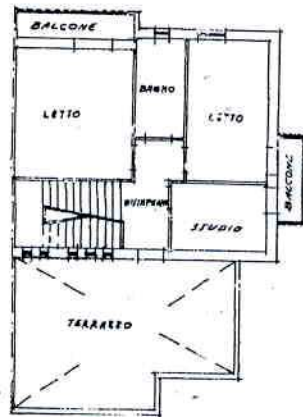
Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COPERTINO... Via DA DENOMINARE

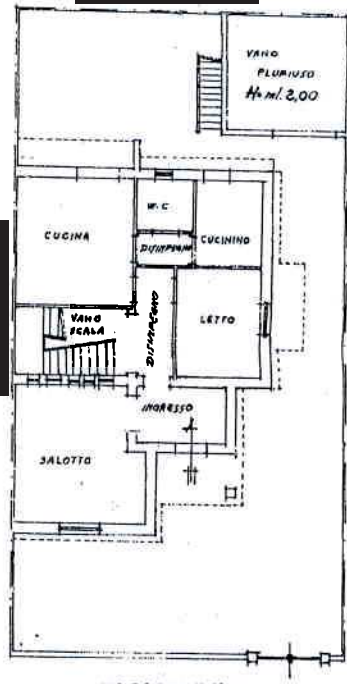
Ditta [REDACTED]

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LECCE...

PIANTA 1° P.
H = ml. 3,00



PIANTA P.T.
H = ml. 3,25



VIA DA DENOMINARE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal Geom. [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di LECCE

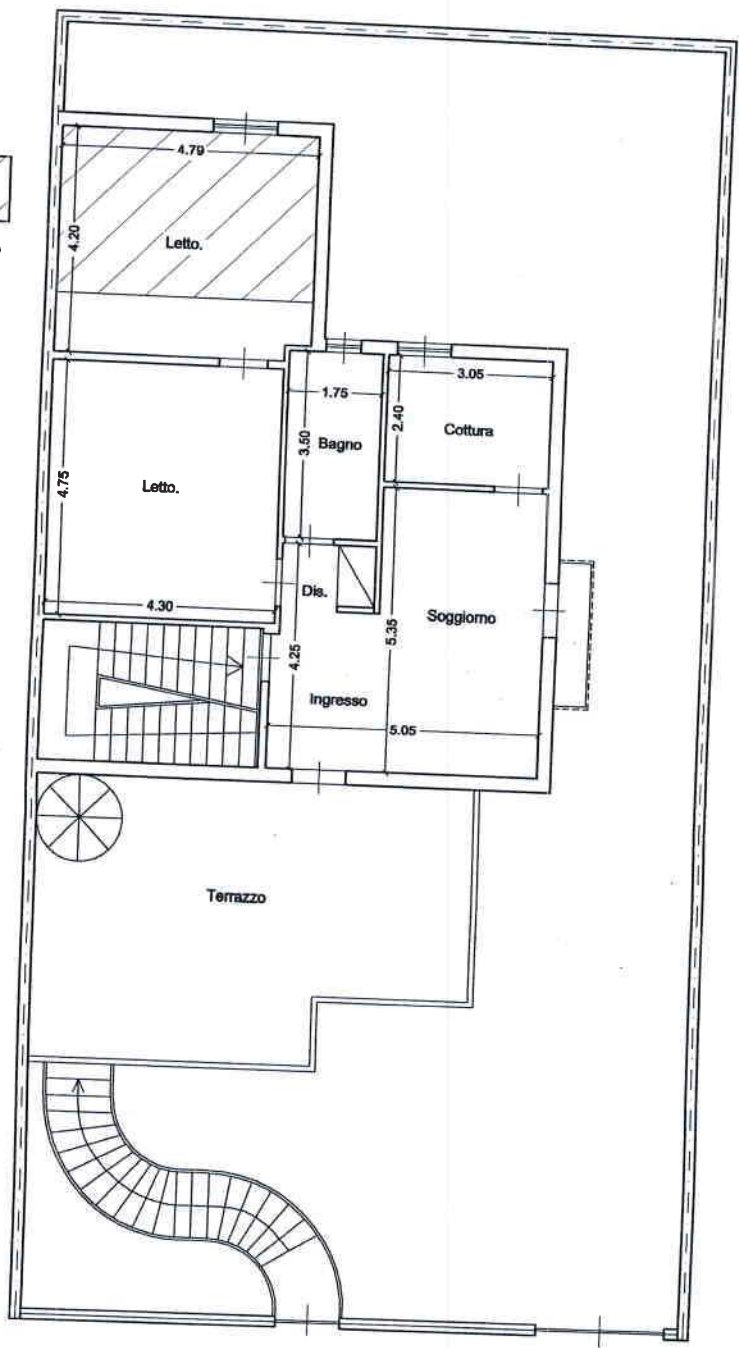
DATA
Firma: [REDACTED]

sidente
c per le
sciplina
l opere

ALTA
Michele
1/E
Simone
1 (L.E.)
0780
0786
Cognome
oscritto

LOTTO 002


Superficie in abuso
edilizio mq. 17,00



via Giorgio La Pira nr. 7
Pianta Piano Primo - scala 1:100

- Superficie coperta mq. 101,00
- Superficie pensilina e balcone mq. 2,00
- Superficie terrazzo mq. 40,00

Il C.T.U.
geom. Michele Gaetano PEZZUTO
Geo. Michele G. Pezzuto

