

**Beni in Copertino (Lecce) via Pompei 22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Copertino (Lecce) via Pompei 22. Composto da villetta monofamiliare, composta da: doppio ingresso, salotto, corridoio, 2 letto, bagno, cucina, studiolo, ripostiglio, vanoscala, garage, cortile interno, piano solare parzialmente edificabile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 211

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 1 e 2 (graffato), categoria A/3, classe 3, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: 303,68.

A.1. Box singolo:

fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 3, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 29 mq, posto al piano t, - rendita: 71,89.

Note: il locale adibito a magazzino è parzialmente soppalcato

A.2. Cortile:

fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 2 (graff), categoria A/6, classe 1, posto al piano terra.

Note: il cortile è parzialmente coperto da una tettoia

A.3. Giardino:

fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, posto al piano terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici (km):

residenziali le attrazioni storiche presenti sono: Santuario della Grotella.

superstrada (5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]

[redacted] A.R.L., contro

[redacted] firma di not. Gloria in data 30/10/1996 in data 31/10/1996 ai nn.

3095

importo ipoteca: £ 120.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

Giudice Dr. Massimo Orlando
Perito: Ing. maria vittoria mastrangelo

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]
[redacted] a firma di not. Gloria in data 12/06/1998 in data 15/06/1998 ai nn.
2227

importo ipoteca: € 200.000.000

importo capitale: € 100.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]
[redacted] a firma di not. Gloria in data 10/06/1999 in data 12/06/1999 ai nn.
3366

importo ipoteca: € 100.000.000

importo capitale: € 50.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]
[redacted] a firma di not. Gloria in data 12/12/2001 in data 14/12/2001 ai nn.
4552

importo ipoteca: € 248.000.000

importo capitale: € 124.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di not. Novelli in data
20/06/2006 in data 22/06/2006 ai nn. 3989

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] con atto in data 02/09/2009 ai nn. 27512 - notifica del 31/07/2009.

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: sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla concessione edilizia:

l'estensione planimetrica e volumetrica della casa è maggiore di quella assentita regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) i costi di regolarizzazione sono soltanto indicativi, poichè legati agli onorari dei tecnici ed ai prezzi correnti

rilascio del permesso di costruire in sanatoria: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: è stato chiuso un porticato di circa 36 mq togliendo luce diretta ed aria ad una camera da letto ed al bagno, regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) Per l'abitabilità è necessario il parziale abbattimento del solaio del porticato per consentire l'apertura di un pozzo luce e la creazione di areazione forzata per il bagno.

aggiornamento documentazione catastale: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.000,00
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:**

██████████ da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di not. Buonerba in data 14/09/1963 in data 05/10/1963 ai nn. 44218 part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n°110 del 17.04.1964 per lavori di progetto di un fabbricato civile da erigersi in Copertino intestata a ██████████ Concessione Edilizia

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di sito in Copertino (Lecce) via Pompei 22. Composto da villetta monofamiliare, composta da: doppio ingresso, salotto, corridoio, 2 letto, bagno, cucina, studiolo, ripostiglio, vanoscala, garage, cortile interno, piano solare parzialmente edificabile posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 211

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ foglio 24 mappale 208 subalterno 1 e 2 (graffato), categoria A/3, classe 3, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: 303,68. L'edificio è stato costruito nel 1964, ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero 22, v. Pompei di interno, ha un'altezza interna di circa 3,5.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B-1: zona di completamento edilizio

Norme tecniche ed indici: ind. fabbr. fondiaria = 4,5 mc/mq

h max = 8 m

rapp. copertura = 80%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso (v. Pompei)	Sup. reale netta	7,20	1,00	7,20
salotto	Sup. reale netta	26,81	1,00	26,81
studiolo	Sup. reale netta	6,50	1,00	6,50
ingresso (v. Kennedy) - corridoio	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
letto 1	Sup. reale netta	21,48	1,00	21,48
letto 2	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
cucina	Sup. reale netta	20,90	1,00	20,90
bagno	Sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
ripostiglio	Sup. reale netta	1,60	1,00	1,60
vano scala	Sup. reale netta	9,36	0,50	4,68
cucinino	Sup. reale netta	4,75	1,00	4,75
soggiorno (locale coperto chiuso da vetrata prospiciente il cortile)	Sup. reale netta	25,70	1,00	25,70
veranda (su v. Pompei)	Sup. reale netta	4,90	0,30	1,47
	Sup. reale netta	152,20		144,09

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: ottime.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura:

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

Scale:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Massimo Orlando
Perto: Ing. maria vittoria mastrangelo

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, conformità: da verificare.
Accessori:	
A.1. Box singolo:	<p>fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 3, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 29 mq, posto al piano 1, - rendita: 71,89.</p> <p>Note: il locale adibito a magazzino è parzialmente soppalcato è posto al piano terra, è composto da garage con soppalco in cemento adibito a ripostiglio.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 29,4 mq</p> <p><i>Strutture verticali:</i> materiale: muratura, condizioni: sufficienti.</p> <p><i>Solar:</i> tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.</p>
A.2. Cortile:	<p>fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 2 (graff), categoria A/6, classe 1, posto al piano terra.</p> <p>Note: il cortile è parzialmente coperto da una tettoia è posto al piano terra, è composto da cortile con alberi di agrumi adiacente l'abitazione.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 51,5 mq</p>
A.3. Giardino:	<p>fabbricati: intestata a [redacted] foglio 24 mappale 208 subalterno 1, categoria A/6, classe 1, posto al piano terra.</p> <p>è posto al piano terra, è composto da giardinetto pavimentato antistante l'abitazione.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 78 mq</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

stima sintetica per confronto con immobili di analoghe caratteristiche ubicati nel Comune di Copertino e da altri limitrofi di analoghe dinamiche socio-economiche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della provincia di Lecce, stampa periodica specializzata: pubblicazioni OMI.

8.3. Valutazione corpi

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 160.000,00
- Valore accessori:	€ 26.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 186.000,00

Giudice Dr. Massimo Orlando
Perito: Ing. maria vittoria mastrangelo

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 186.000,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 nel calcolo del valore unitario si è tenuto conto anche del valore dell'area solare.
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso (v. Pompei)	7,20	€ 1.200,00	€ 8.640,00
salotto	26,81	€ 1.200,00	€ 32.172,00
studiolo	6,50	€ 1.200,00	€ 7.800,00
ingresso (v. Kennedy)	6,60	€ 1.200,00	€ 7.920,00
corridoio	21,48	€ 1.200,00	€ 25.776,00
letto 1	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
letto 2	20,90	€ 1.200,00	€ 25.080,00
cucina	4,40	€ 1.200,00	€ 5.280,00
bagno	1,60	€ 1.200,00	€ 1.920,00
ripostiglio	4,68	€ 1.200,00	€ 5.616,00
vano scala	4,75	€ 1.200,00	€ 5.700,00
cucinino	25,70	€ 1.200,00	€ 30.840,00
soggiorno (locale coperto chiuso da vetrata prospiciente il cortile)	1,47	€ 1.200,00	€ 1.764,00
veranda (su v. Pompei)	144,09		€ 172.908,00

- Valore corpo: **€ 172.908,00**
 - Valore accessori: **€ 26.000,00**
 - Valore complessivo intero: **€ 198.908,00**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 198.908,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso box singolo, cortile, giardino.	211	€ 192.454,00	€ 192.454,00

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:

€ 28.868,10

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:

€ 163.585,90

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:

€ 159.585,90