

Lotto unico

1/1 della p.p. della casa di civile abitazione (p.l. + p.t.)
sita in Porto Cesareo (LE) – località “Il Poggio” - alla Via Pietro Lacaita, n°2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. 1/1 della p.p. della casa di civile abitazione (p.S1+ p.t.) sita in Porto Cesareo (LE) – località “Il Poggio” - alla Via Pietro Lacaita, n°2

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Porto Cesareo in un'area conosciuta come località “Il Poggio”. Al momento del sopralluogo esso consisteva in una casa di civile abitazione disposta completamente al piano terra, ad esclusione di un ampio vano già destinato al ricovero autoveicoli posto al piano interrato, ora trasformato, mediante l'eliminazione dell'ex-rampa di accesso carrabile e la posa in opera di tramezzi in cartongesso, in due locali deposito ed un W.C.

Al cespite esecutato si poteva accedere dopo aver attraversato lo spazio scoperto antistante costituito da un porticato esteso circa 29mq e uno spazio scoperto di circa 50mq.

L'abitazione era costituita da soggiorno, salone, pranzo/cucina, n.2 letto, disimpegno, vano scala interno conducente al piano interrato e n.3 bagni per una *superficie coperta complessiva* di circa 187mq, parte di essa è stata edificata in maniera abusiva. (*vedasi punto 7.2*)

Posteriormente vi era un ortolino scoperto esteso circa 15mq, che ospitava un vano scala mediante il quale era possibile raggiungere il lastricato solare. Giunti sul lastricato si poteva osservare la presenza di un ripostiglio anch'esso abusivo di circa 13mq, peraltro avente un'altezza interna inadeguata (*circa 2m*).

Al piano interrato vi erano n.2 locali deposito ed un W.C. per una superficie coperta di circa 57mq. (*cf. all. 11*).

Identificato nel Catasto Fabbricati di Porto Cesareo in testa a:

(*cf. all.6*)

fgl.29, pc.716, sub.1, ZC --, ctg.A/3, cl.3^, 8vani, sup.cat. 173mq, Rendita: Euro 433,82
Tot.escluse aree scoperte: 152mq

fgl.29, pc.716, sub.2, ZC --, ctg.C/6, cl.3^, consist. 62mq, sup.cat. 66mq, Rendita: Euro 137,69

Indirizzo: VIA PIETRO LACAITA piano: S1 + T

1b. CONFINI CATASTALI (*all.6*)

La particella su cui è ubicato l'immobile pignorato confina le seguenti particelle dello stesso foglio:
Nord: Particella 364; Sud: Particella 679; Ovest: Particella 717; Est: Particella 635.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: **periferica, traffico locale, parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziali.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **in parte (energia elettrica e acqua).**

Dista da centro cittadino (**4,0 Km circa**).

Servizi offerti dalla zona: **S.P. Nardò - Avetrana (300m circa)**

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile – al momento del sopralluogo – era occupato dai debitori esecutati.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile del 30/08/2021 redatto dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli (*cf. all. 8*) - **alla quale espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che fino a tutto il 26/01/2021 - l'immobile in oggetto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

(N.B. il predetto certificato notarile è stato verificato e aggiornato dallo scrivente al 13/08/2021 mediante l'effettuazione di ispezioni telematiche presso la banca dati Sister)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ----
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ----
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ----
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ----

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 28/12/2007 ai nn°54000/10572 presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce derivante da concessione a garanzia di mutuo - atto notarile pubblico per, per Euro 240.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 120.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare nn, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce il 26/01/2021, emesso dal Tribunale di LECCE e notificato il 29/12/2020

Verbale di pignoramento immobiliare nn°.

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal certificato notarile del 30/08/2021 redatto dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli (*cf. all. 8*) - **alla quale espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che fino a tutto il 26/01/2021 l'immobile in oggetto possedeva la seguente storia della proprietà:

(N.B. il predetto certificato notarile è stato verificato e aggiornato dallo scrivente al 13/08/2021 mediante l'effettuazione di ispezioni telematiche presso la banca dati Sister)



1) *Che il suddetto immobile risulta di proprietà di:*

-

in virtù di atto di compravendita per notar del 17/12/2007 (rep.10553/19360), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 15/01/2008 ai nn°1947/1346.

2) *Al suindicato:*

-

in virtù di atto di compravendita per odel 28/09/1992 (rep.30158), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 12/10/1992 al n° particolare 29044.

3) *Al suindicato:*

-

in virtù di atto di donazione accettata per notar del 18/02/1977 (rep.19396/6721), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 10/03/1977 ai nn°7642/7115

7. SITUAZIONE EDILIZIO_URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie:

In data **01/06/2021** lo scrivente consulente ha inviato - a mezzo pec - istanza di accesso agli atti presso il protocollo del Comune di Porto Cesareo (**prot.14320**), in risposta a tale istanza l'Ufficio tecnico del Comune di Porto Cesareo (*nella persona del funzionario tecnico geom.*) ha esibito allo scrivente, il quale ne ha estratto copia, i seguenti documenti edilizio-urbanistici:

Pratica edilizia in sanatoria n°6887/1986.

- 1) Elaborato grafico "*Rilievo di una costruzione abusiva ubicata in località POGGIO*" – ing.
 - 2) Concessione edilizia in sanatoria n°298 del 09/11/2007.
- Estratto delle NTA e Stralcio del vigente PUG relativi al lotto su cui sorge l'immobile pignorato.

7.2 Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile eseguito al momento del sopralluogo era conforme all'ultimo provvedimento autorizzativo ad eccezione di:

- 1) **piano terra** = (A) - parte dell'immobile mai autorizzata (*circa 74mq*) (**cf. all.9 – retino obliquo**)
(B) - parte dell'abitazione autorizzata come veranda ed oggi trasformata in n.2 bagni (*circa 8mq*) (**cf. all.9 – retino punteggiato**)
- 2) **piano interrato** – presenza di tramezzi interni, w.c. abusivo, eliminazione rampa di accesso e cambio di destinazione d'uso dell'intero scantinato.
- 3) **lastricato solare** – presenza di ripostiglio abusivo.



7.3 Regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Le difformità descritte al punto 7.2 sono regolarizzabili/non regolarizzabili come di seguito indicato:

Piano Terra

(A) = difformità non regolarizzabili.

Sarà necessario eseguire il ripristino stato dei luoghi mediante demolizione delle parti abusive.

(B) = difformità non regolarizzabili.

Sarà necessario eseguire il ripristino stato dei luoghi mediante demolizione dei bagni abusivi e ripristino della veranda coperta autorizzata.

Piano Interrato (ex garage)

Difformità regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

(ad eccezione del W.C che andrebbe trasformato in ripostiglio/deposito).

Piano delle coperture (lastricato solare)

Difformità regolarizzabile (a condizione).

Per sanare la presenza del deposito ubicato sul lastricato solare, bisognerebbe chiedere il cambio di destinazione d'uso: da ripostiglio a vano tecnologico.

8. SITUAZIONE CATASTALE

8.1 Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo è risultato che l'immobile esecutato è risultato conforme alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione di:

- 1) Difformità tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo

8.2 Regolarizzazione catastale:

Le difformità descritte al punto 8.1 sono regolarizzabili come di seguito indicato:

- 1) Sarà necessario presentare nuovo Doc.f.a per allineare lo stato di fatto alla documentazione catastale, ovviamente dopo aver regolarizzato la condizione dell'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico.

9. CERTIFICATO DI AGIBILITA': -----

10. CERTIFICATO ATTESTAZIONE ENERGETICA: -----

11. IPOTESI DIVISIBILITA'

Le caratteristiche edilizio-urbanistiche consigliano la vendita dell'immobile in un unico lotto.

Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

1/1 della p.p. della casa di civile abitazione (p.t+p.l) sita in Porto Cesareo (LE) alla Via Pietro Lacaia, 2

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Porto Cesareo in un'area conosciuta come località "Il Poggio". Al momento del sopralluogo esso consisteva in una casa di civile abitazione disposta completamente al piano terra, ad esclusione di un ampio vano già destinato al ricovero autoveicoli posto al piano interrato, ora trasformato, mediante l'eliminazione dell'ex-rampa di accesso carrabile e la posa in opera di tramezzi in cartongesso, in due locali deposito ed un W.C. Al cespite esecutato si poteva accedere dopo aver attraversato lo spazio scoperto antistante costituito da un porticato esteso circa 29mq e uno spazio scoperto di circa 50mq. L'abitazione era costituita da soggiorno, salone, pranzo/cucina, n.2 letto, disimpegno, vano scala interno conducente al piano interrato e n.3 bagni per una superficie coperta complessiva di circa 187mq, parte di essa è stata edificata in maniera abusiva (vedasi punto 7.2). Posteriormente vi era un ortolino scoperto esteso circa 15mq, che ospitava un vano scala mediante il quale era possibile raggiungere il lastricato solare. Giunti sul lastricato si poteva osservare la presenza di un ripostiglio anch'esso abusivo di circa 13mq, peraltro avente un'altezza interna inadeguata (circa 2m!). Al piano interrato vi erano n.2 locali deposito ed un W.C. per una superficie coperta di circa 57mq. (cfr.all.11)



Identificato nel Catasto Fabbricati di **Porto Cesareo** in testa a: (cfr.all.7)

fgl.29, pc.716, sub.1, ZC --, ctg.A/3, cl.3^, 8vani, sup.cat. 173mq, Rendita: Euro 433,82

sub.34* tot.escluse aree scoperte: 152mq.
fgl.29, pc.716, sub.2, ZC --, ctg.C/6, cl.3^, consist. 62mq, sup.cat. 66mq, Rendita: Euro 137,69
Indirizzo: VIA PIETRO LACAITA piano: S1 + T

La parte autorizzata dell'immobile è stata edificata tra gli anni '70 e '80.

Il bene pignorato è costituito da n°2 piani di cui 1 f.t. (p.T).

L'immobile presenta altezze interne: varie.

Caratteristiche descrittive:

<i>Struttura portante:</i>	materiale: c.a. e muratura; condizioni: (giudizio a vista) <i>mediocre/sufficiente</i> .
<i>Copertura:</i>	tipologia: solai piani latero-cementizi; condizioni: (giudizio a vista) <i>mediocre/sufficiente</i> . <i>n.b. = Si consiglia una verifica statica dei solai di copertura.</i>
<i>Scale:</i>	tipologia: (n.2) a rampe diritte; materiale: c.a.; condizioni: (giudizio a vista) <i>mediocre/suff.</i>
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; colore: bianco; condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente; materiale: alluminio; colore: bianco; condizioni: <i>sufficienti</i> . con vetro semplice; No taglio termico; protezione: n.2 persiane alluminio bianco; condizioni: <i>sufficienti</i> . protezione: n.3 tapparelle in plastica – colore verde; condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Pavimenti interni:</i>	P.t. = materiale: gres marrone (35x35)cm; condizioni: <i>sufficienti</i> . P.l. = materiale: ceramica di colore bianco; condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Pavimenti esterni:</i>	materiale: gres commerciale (25x25)cm; condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V, Dich. di Conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta. Assenza impianto di messa a terra.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: interrato, tubi in ferro e/o multistrato con recapito in pozzo nero. Dich. di Conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta:
<i>Impianto fognante:</i>	tipologia: interrato, tubazioni in superplastica con recapito in pozzo nero. Dich. di Conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto termico:</i>	Stufa a pellets e radiatori in alluminio bianco. Conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta:
<i>Imp. climatizzazione</i>	Presenza di n.3 split (<i>tecnologia on-off</i>).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA del LOTTO unico

^Criterio di Stima

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo mediante ricerca di valori comparabili, applicato alla consistenza delle superfici ragguagliate. In seguito alle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle del cespite in oggetto perciò comparabili e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, oltre allo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

^Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.



12a. Valutazioni delle superfici

Destinazioni	Mq (circa)	Coeff. ragguglio	Superf. equivalente (circa)
Superf. cop. autorizzata al piano interrato	56,00mq	0,50	28,00mq
Superf. cop. autorizzata al piano terra	97,00mq	1,00	97,00mq
Veranda da ripristinare al p.t.	8,00mq	0,25	2,00mq
Porticato	30,00mq	0,25	7,50mq
Area scoperte	47,00mq	0,10	4,70mq

Sup. totale equivalente: **139,20 mq** circa**12b. Valore immobile**

Superficie totale equivalente x prezzo unitario = 139,20 mq x 500,00 €/mq =	€	69.600,00
Vano scala (a corpo): +	€	2.000,00
Recinzione (a corpo): +	€	8.000,00
Spese per demolizioni (a corpo): -	€	15.000,00
Valore immobile (1000/1000 p.p.) in c.t.:	€	64.600,00
Valore del diritto (1000/1000 p.p.) in c.t.:	€	64.600,00

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:	- €	9.690,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	----	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	----	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:circa	- €	3.000,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):	€ 52.000,00
---	--------------------

Galatina (LE), li **13/09/2021****Il Consulente Tecnico del Giudice**

Ing.

