



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 255/2022

Giudice: DOTT. ANTONIO BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Del: 08/08/2023

Tecnico incaricato: Giampiero Lenti

CF. [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

email: [REDACTED]

email (pec) [REDACTED]



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in VIA VICINALE CONFATI N. 3 a SANARICA (73030) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
ATTO DI ASSERVIMENTO	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	3
Attuali proprietari:	3
Proprietari precedenti:	3
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	4
VALORE DEL LOTTO	4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO RURALE	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	5
<i>Identificazione catastale</i>	5
<i>Descrizione sommaria</i>	5
<i>Descrizione dettagliata</i>	5
<i>Consistenza</i>	7
<i>Valorizzazione</i>	7



Lotto 1: Beni in VIA VICINALE CONFATI N. 3 a SANARICA (73030) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo rurale, sito in VIA VICINALE CONFATI N. 3 a SANARICA (73030) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano scantinato, terra e primo e sviluppa una superficie reale lorda di 2703.70 mq

Identificazione catastale

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 744, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 135,00, superficie catastale mq 167,00, piano piano S1, rendita € 125,50,

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 744, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 162,00, piano piano T-1, rendita € 387,34,

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 743, (Catasto terreni), categoria orto, classe 2, consistenza 2344, reddito agrario € 21,19, reddito dominicale € 27,84, coerenze e confini confina con strada vicinale e con stessa proprietà,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo

L'ABITAZIONE IN QUESTIONE E' ATTUALMENTE OCCUPATA DA [REDACTED]



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 01/08/2023, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da garanzia mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 100.000,00

A firma di Notaio Papi Marco il 17/04/2014 ai nn 129390/41673

Trascritto a Lecce il 22/04/2014 ai nn 12599/992

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 01/08/2023, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: € 6.875,50

Importo capitale: € 6.000,00

A firma di Tribunale Civile di Roma il 09/04/2021

Trascritto a Roma il 25/01/2022 ai nn 2541/171

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da atto esecutivo

A firma di UNEP Lecce il 08/07/2022 ai nn 3023

Trascritto a Lecce il 03/08/2022 ai nn 29685/23387

ATTO DI ASSERVIMENTO

A favore del fondo foglio 7 - foglio 4 con mappale fg 7 p.lla 75 di prop. [REDACTED] fg 4 p.lla 170 di prop. [REDACTED] fg 4, p.lle 81,107,169,173 di proc. [REDACTED] sito nel Comune di Sanarica

A firma di notaio Positano Alfredo il 07/12/2000

Trascritto a Lecce il 02/01/2001 ai nn 50/45

a margine sussiste il seguente annotamento: 21/04/2008 ai nn. 17088/2747 atto di cancellazione del fg. 4, p.lla 81,107,169,173.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
demolizione tettoia in ferro e copertura in coibentato per la porzione che ricade all'interno del lotto di pertinenza dell'abitazione.

Demolizione a piano scantinato di tutti gli arredi fissi e impianti in modo da ricondurlo alla destinazione originaria

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: SCIA di demolizione

- demolizione opere abusive: € 10.500,00

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
sanatoria difformità interne e di prospetto

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: SCIA o CILA in sanatoria

- sanatoria opere difformi: € 2.500,00



Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
docfa per adeguamento planimetrie allo stato dei luoghi
Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: docfa
• redazione docfa: € 600,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

• [REDAZIONE], in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di Notaio Papi Marco il 17/04/2014 ai nn. 129389/41672, trascritto a il 22/04/2014 ai nn. 12598/10194

Proprietari precedenti:

• [REDAZIONE] proprietario ante ventennio al 01/08/2023
• [REDAZIONE] proprietario dal 08/03/2000 al 22/04/2014, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Positano Alfredo il 24/02/2000, trascritto a Lecce il 08/03/2000 ai nn. 112547

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: PRATICA EDILIZIA N. 23/2000 - CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 2 17/02/2001 PROT. 4654, e successive varianti, intestato a [REDAZIONE] per la pratica di Concessione di Costruzione per lavori di casa colonica con annessi rustici
Pratica presentata il 09/11/2000 al numero di protocollo 4654
Rilasciata il 17/02/2021 al numero di protocollo 4654
- Codice identificativo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - POSIZIONE EDILIZIA N. 8/2006 intestato a [REDAZIONE] per la pratica di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' LIBERA per lavori di Recizione, muri di cinta e cancellata, opere interne
Pratica presentata il 05/10/2006 al numero di protocollo 6659
- Codice identificativo: PRATICA EDILIZIA N. 32 DEL 06/09/2007- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 26 DEL 19/11/2009 intestato a [REDAZIONE] per la pratica di PERMESSO DI COSTRUIRE per lavori di AMPLIAMENTO E MODIFICHE INTERNE DI UNA CASA COLONICA CON ANNESSI RUSTICI
Pratica presentata il 06/09/2007 al numero di protocollo 4098
Rilasciata il 24/11/2009 al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un villa unifamiliare, anche se autorizzata come casa colonica con annessi rustici, non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

Si sono acquisiti anche i dati presenti sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare che verranno presi in debita considerazione per la determinazione del prezzo unitario.



Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del probabile valore di mercato e che possono essere, in sintesi, così descritti:

- la buona posizione urbanistica in quanto se pur situato in una zona con poche "case sparse" e priva di quasi tutti i servizi di urbanizzazione primaria è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale n. 363 e comunque accessibile da una strada vicinale completamente asfaltata;
- la buona distribuzione interna dei vani e l'aspetto architettonico esterno che la rendono "di fatto" una villa in campagna;
- il buono stato di conservazione delle opere di finitura che, fra l'altro, sono di fattura discreta;
- la presenza di opere difformi o abusive che devono essere sanate o demolite.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliare che operano sul mercato immobiliare leccese

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 315.813,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 268.441,05
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 13.600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 254.841,05



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO RURALE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente [REDACTED]

Identificazione catastale

- [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 744, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 135,00, superficie catastale mq 167,00, piano piano S1, rendita € 125,50,
- [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 744, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 162,00, piano piano T-1, rendita € 387,34,
- [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 743, (Catasto terreni), categoria orto, classe 2, consistenza 2344, reddito agrario € 21,19, reddito dominicale € 27,84, coerenze e confini confina con strada vicinale e con stessa proprietà,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano scantinato, terra e primo

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra e 1 interrati.

Trattasi di fatto di una villa unifamiliare (p.lla 744) posta al centro di un terreno pertinenziale (p.lla 743), autorizzata come casa colonica con annessi rustici ma che attualmente utilizzata solamente per uso prettamente residenziale.

Il perimetro del lotto pertinenziale risulta recintato sul perimetro esterno, mentre manca qualsiasi delimitazione interna con la proprietà confinante.

La parte antistante all'abitazione, accessibile da un cancello carrabile, così come il perimetro esterno risulta delimitata da zone a verde e pavimento, mentre la restante zona scoperta con terreno vegetale e alberi.

Internamente si compone di un piano scantinato, terra e primo, collegato da una scala interna, come si evince dagli elaborati grafici allegati.

Il piano scantinato, accessibile anche da una rampa esterna, si compone da un vano garage collegato con il vano scala e con l'altra porzione destinata di fatto a zona residenziale (cucina/pranzo), grazie anche alla presenza del servizio igienico e ripostiglio autorizzati.

Al piano rialzato esiste un ingresso-soggiorno-pranzo, direttamente collegato con il vano scala e con la cucina, oltre che con il disimpegno che conduce alla zona notte, rialzata di circa 50 cm, composta da tre camere da letto e due servizi igienici.

L'ultimo vano è composto dal vano scala che consente di accedere al lastrico solare e da un altro servizio igienico.

Descrizione dettagliata



Strutture

Strutture verticali, riferito a intero fabbricato

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

Solai, riferito a intero fabbricato

- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- tipologia: latero-cementizio

Scale, riferito a intero fabbricato

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: interna
- servoscala: assente
- materiale: c.a.

Componenti Edilizie

Cancello, riferito a ingresso da strada vicinale

- materiale: ferro
- tipologia: scorrevole
- condizioni: sufficienti
- apertura: elettrica

Infissi esterni, riferito a intero fabbricato

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: alluminio

Infissi interni, riferito a intero fabbricato

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno tamburato

Pareti esterne, riferito a intero fabbricato

- materiale: intonaco
- condizioni: sufficienti
- rivestimento:
- coibentazione:

Pavim. Interna, riferito a intero fabbricato

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica

Rivestimento, riferito a intero fabbricato

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: bagni
- materiale: ceramica di varie forme, dimensioni e qualità

Portone di ingresso, riferito a ingresso piano rialzato

- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: alluminio
- accessori: persiana

Impianti



Elettrico, riferito a intero fabbricato

- condizioni: sufficienti
- tensione:
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Idrico, riferito a intero fabbricato

- conformità: non conforme
- alimentazione: da pozzo ad uso domestico
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

Termico, riferito a intero fabbricato con esclusione porzione scantinato

- condizioni: sufficienti
- diffusori: ventilconvettori o termosifoni
- rete di distribuzione:
- alimentazione: GPL
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta piano scantinato			
- Superficie reale lorda	160.00 mq	0.50	80.00 mq
superficie coperta piano rialzato			
- Superficie reale lorda	110.00 mq	1.00	110.00 mq
superficie porticato e veranda			
- Superficie reale lorda	58.70 mq	0.50	29.35 mq
superficie coperta vano scala piano primo			
- Superficie reale lorda	25.00 mq	0.50	12.50 mq
veranda coperta			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.33	1.98 mq
superficie terreno p.lla 743			
- Superficie reale lorda	2344.00 mq	1.00	2344.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	2703.70 mq		2577.83 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 315.813,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00



Valore complessivo intero:	€ 315.813,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 315.813,00

