

contro

BENE IN COPERTINO
PROV. DI LECCE
ABITAZIONE A PIANO PRIMO ALLA VIA TORINO, CIV. 15
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota

relativamente a:

- Abitazione a piano primo facente parte del fabbricato in Copertino alla via Torino, civ. 15.

A. ABITAZIONE

Costituita da:

- ingresso/soggiorno, tinello, cucina/pranzo, disimpegno, due camere da letto, bagno e studio, per una superficie coperta (Sc) di mq. 173.30
- ammezzati, per una superficie coperta complessiva (Sc) di mq. 29.10
- balconi, per una superficie non residenziale complessiva (Snr) di mq. 6.60
- lastrici solari, per una superficie (S) di mq. 134.15

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di COPERTINO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
1	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	64	1930	7	A/3	4	7,5 vani	Euro 445,44

Dati derivanti da:

AMPLIAMENTO del 13/06/2008 prot. n.LE0219882 in atti dal 13/06/2008 AMPLIAMENTO (n.9801.1/2008)

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI
1		Proprietà per 1/1

Confini:

a nord con via Torino, ad est con propr. (part.lla1343), a sud con propr. (part.lla 1929), ad ovest con propr. (part.lla 1931).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato di cui è facente parte l'abitazione a piano primo, interessata dalla procedura, ricade nell'ambito del P.R.G. vigente nella zona "A2 - CENTRO STORICO AMBIENTALE".

Tale zona comprende le aree e i complessi edilizi costituenti la prima espansione al centro storico, avente valore testimoniale e ambientale, regolamentata dall'art.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Caratteristiche zone limitrofe:

Prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti:

S.S. 101 Lecce - Gallipoli (uscita Copertino)

Servizi offerti dalla zona:

A livello urbano..

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**3.1.1. Domande giudiziali o altre pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali:

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Galatina (LE), risulta che:

hanno contratto matrimonio il giorno undici del mese di settembre dell'anno millenovecentonovantacinque.

Annotazioni: **Nessuna**

- Anno 199, Atto n.90, Parte II, Serie A

3.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice: Dr. Giancarlo MAGGIORE

Perito: Arch. Vincenzo GUIDO

contro

- grava su: • Abitazione di tipo economico a piano primo, in Copertino (Le) alla via Torino, civ. 15, identificata nel NCEU al fgl. 64, part.lla 1930 sub 7, categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 7,5 vani
Unità negoziale n.1, Immobile n. 1

TRASCRIZIONE**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nota n. 42 del 24/06/2020 - Reg. Part. 12450, Reg. Gen. 16476

derivante: ATTO ESECUTIVO

Pubb. Uff. - UFF. GIUD. CORTE D'APP. LECCE del 15/06/2020, repertorio n.2307

a favore:

Per il credito di Euro 4.842,61 oltre interessi e spese e fino al soddisfo.

contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

- grava su: • Abitazione di tipo economico a piano primo, in Copertino (Le) alla via Torino, civ. 15, identificata nel NCEU al fgl. 64, part.lla 1930 sub 7, categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 7,5 vani
Unità negoziale n.1, Immobile n. 1

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno****3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia: **Nessuna**3.3.2. Difformità catastali: **Nessuna****4. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di Copertino, non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato, realizzato alla metà dell'ottocento, ossia prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942, la quale stabiliva la necessità di autorizzazioni a costruire.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare:

€ 0,00

Spese straordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare:

€ 0,00

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Con atto di DIVISIONE notaio

comparenti

essendo proprietari in comune ed in parte uguali, di alcuni beni immobili, volendo procedere alla divisione assegnavano a [redacted] la quota costituita dell'unità immobiliare a piano primo del fabbricato in Copertino (Le) alla via Torino, riportata in catasto alla partita 1530, foglio 64, particella 1930 sub 2, oltre a due vani accessori a piano terra riportati in catasto al foglio 64, particella 1930 sub 1 e particella 1930 sub 3.

- Registrato

- Trascritto

Con TESTAMENTO OLOGRAFO ricevuto dal notaio

[redacted] li, decideva che dopo la sua morte la casa dallo stesso abitata in Copertino alla via Torino [redacted]

- Registrato a LECCE il 20/06/2009 al n.590

7. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione risulta nella piena disponibilità di [redacted]

Descrizione**A. ABITAZIONE**

Costituita da:

- ingresso/soggiorno, tinello, cucina/pranzo, disimpegno, due camere da letto, bagno e studio, per una superficie coperta (Sc) di mq. 173.30
- ammezzati, per una superficie coperta complessiva (Sc) di mq. 29.10
- balconi, per una superficie non residenziale complessiva (Snr) di mq. 6.60
- lastrici solari, per una superficie (S) di mq. 134.15

Giudice: Dr. Giancarlo MAGGIORE

Perito: Arch. Vincenzo GUIDO

Caratteristiche*Strutture verticali (struttura):**Solai (struttura):**Vano scala (struttura):**Pareti esterne (componente edilizia):**Pareti interne (componente edilizia):**Porta d'ingresso (componente edilizia):**Infissi esterni (componente edilizia):**Infissi interni (componente edilizia):**Pavimentazione interna (componente edilizia):**Rivestimenti (componente edilizia)**Elettrico (impianto):**Idrico (impianto):**Fognante (impianto):**Termico (impianto):*tipologia: muratura portante per opere in elevato;
condizioni: buone.tipologia: coperture voltate a squadro, o anche in
latero-cemento a copertura piana;
condizioni: sufficienti.tipologia: latero-cemento;
rivestimento: del tipo "lastricato", a getto di
cemento e graniglia di marmo;
condizioni: sufficienti.materiale: muratura portante;
rivestimento: intonaco civile;
condizioni: sufficienti.materiale: muratura portante;
rivestimento: intonaco civile;
condizioni: sufficientitipologia: a due battenti in legno "abete";
condizioni: sufficienti.tipologia: finestre e porte-finestra ad uno o due
battenti in legno "abete", o anche in profilati di
alluminio (cucina);

condizioni: sufficienti.

tipologia: bussole ad un uno o due battenti in
legno "abete";

condizioni: sufficienti.

materiale: marmettoncini di cemento e scaglie di
marmo;

condizioni: sufficienti.

materiali: piastrelle in ceramica smaltata (cucina
e bagno);

condizioni: sufficienti.

tipologia: rete di distribuzione sottotraccia con
linea elettrica costituita da conduttori di rame
unipolare, corredato di punti luce, punti presa,
punti di comando e cassette di derivazione;
alimentazione: ENEL.tipologia: rete di distribuzione in tubazioni per
trasporto acqua potabile;

approvvigionamento: AQP

tipologia: rete di distribuzione in tubazioni serie
fognante;

collegamento: rete pubblica..

tipologia: rete di distribuzione in tubi di rame;

corpi scaldanti: radiatori in ghisa del tipo a
colonna ad elementi componibili;

alimentazione: mancante.

Destinazione	Superfici mq	Coeff.	Superf. Comm. mq.	Condizioni
- Abitazione, superficie coperta (Sc)	173.30	1,00	173.30	Sufficienti
- Ammezzati, superficie coperta complessiva (Sc)	29.10	0,50	14.55	
- Balconi, superficie non residenziale complessiva (Snr)	6.60	0,25	1.65	
- Lastrici solari, superficie (S)	134.15	0,25	33.53	
			223.03	

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

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, ritengo sia opportuno applicare il metodo di stima "sintetico comparativo", consistente nella determinazione del valore medio unitario di mercato, attraverso un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche, vendute in condizioni ordinarie.

contro

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio unitario a metro quadrato di superficie commerciale, determinato dalla superficie di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Per la determinazione del valore medio unitario oltre agli operatori del settore immobiliare del luogo sono stati consultati i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le pubblicazioni OMI.

Per cui, il valore medio unitario più attendibile è risultato essere pari a:

• **ABITAZIONE €/mq 550,00**

8.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliare	Sup. Comm. mq	Valore medio unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto Proprietà per 1/1
ABITAZIONE	223.03	550,00	€ 122.666,50	€ 122.666,50

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, vizi o rimborsi di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 18.399,97

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Nessuno

Oneri regolarizzazione catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuno

Altri oneri:

Nessuno

8.4. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore della piena proprietà per la quota 1/1 di [redacted] relativo all'abitazione a piano primo in Copertino (Le) alla via Torino, civ. 15, identificata nel NCEU al fgl. 64, part.lla 1930 sub 7, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova.	€ 104.266,53
--	--------------

Il Perito

Arch. Vincenzo Guido