



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:



contro:



R.G.E. 579/2015

Giudice: Dott. Paolo Moroni

ELABORATO PERITALE

Del: 03/02/2021

Tecnico incaricato: Fabia Anna Cicirillo
CF: CCRFNN59M44E506I
con studio in Lecce (Lecce) Via Monteroni 135
telefono: 3294969515
email: fabiaanna.cicirillo@archiworldpec.it
email (pec): fabiaanna.cicirillo@archiworldpec.it



Lotto 1: Beni in [REDACTED] Ugento Fraz. Gemini (73059) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 667/1000 del corpo pignorato, [REDACTED]
[REDACTED] classificato come Abitazione in villini, sito in [REDACTED] a Ugento Fraz. Gemini (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e primo, è identificato al numero 22 e sviluppa una superficie reale lorda di 575.60 mq

Identificazione catastale

[REDACTED]
foglio 54, particella 400, (Catasto Fabbricati), partita 5198, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 131,00, superficie catastale 198, piano terra, rendita 270,62, derivante da variazione del 09.11.2015,

[REDACTED]
foglio 54, particella 400, (Catasto Fabbricati), partita 5198, subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie catastale 164 mq., piano primo, rendita 637,82, derivante da variazione del 09.11.2015,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Buoni
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Agricole
- *Importanti centri limitrofi*: Gallipoli
- *Attrazioni paesaggistiche*: Parco Naturale Regionale di Ugento
- *Attrazioni storiche*: Museo Archeologico comunale, Castello di Ugento, Cripta del Crocifisso, Cattedrale

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria



STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile

[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Atto Esecutivo o Cautelare

Verbale di pignoramento Immobili eseguito da Uff.Giud. Corte d'Appello di Lecce

[REDACTED]

[REDACTED]

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Altre spese

- spese per regolarizzazione pratica urbanistica: € 1.500,00
- Spese per accatastamento: € 1.000,00

Poichè risultano modifiche interne al piano terra, per regolarizzare è necessario presentare un progetto al Comune di Ugento e successivamente aggiornare la pratica in Catasto Fabbricati - Agenzia del Territorio

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

Attuali proprietari:

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]



[REDACTED]

PRACTICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: N. 2145/77 [REDACTED]
[REDACTED]
Rilasciata il 09/03/1977 al numero di protocollo 4244/U.T.
Agibilità/Abitabilità del 21/08/1981 al numero di protocollo 1210
- Codice identificativo: N. 2711/77 [REDACTED] per la pratica di Concessione per lavori di Modifica di prospetto mediante ampliamento di pensiline alla costruzione esistente
Rilasciata il 20/12/1977 al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio di stima che la sottoscritta ha utilizzato si basa sulla comparazione e confronto con immobili della stessa tipologia, della stessa epoca di costruzione, ubicati in zona analoga e con analogo stato di conservazione.

Attraverso i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, mediante l'Osservatorio del mercato immobiliare, riferiti al primo semestre del 2020, per un villino, con uno stato di conservazione normale, ubicato a Ugento -Gemini, Provincia di Lecce, in zona periferica a destinazione residenziale il valore minimo di mercato è di 600 euro al mq, e il valore massimo è di 730 euro al mq.

Pertanto il valore di stima attribuito all'immobile è di 700 euro al metro quadrato di superficie lorda

Il valore è stato dato a tutte le superfici del primo piano calcolate, in quanto nel calcolo sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento direttamente sulle superfici. Alla superficie propriamente residenziale è stato attribuito il coefficiente 1,00. Alle superfici esterne è stato attribuito un coefficiente 0,20.

Per quanto riguarda il valore delle superfici del piano terra a destinazione residenziale, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture è stato attribuito un valore di €. 600,00 al mq. di superficie lorda.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Ugento
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce



VALORE DEL LOTTO

| | |
|---|---------------------|
| Valore medio ponderale intero | € 189.086,00 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 160.723,10 |
| Valore complessivo a corpo degli oneri | € |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti : | € 160.723,10 |



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI

Definizione quote e tipologia del diritto

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Piena proprietà per la quota di 667/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

Identificazione catastale

- [REDACTED] foglio 54, particella 400, (Catasto Fabbricati), partita 5198, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 131,00, superficie catastale 198, piano terra, rendita 270,62, derivante da variazione del 09.11.2015,
- [REDACTED] foglio 54, particella 400, (Catasto Fabbricati), partita 5198, subalterno 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5, superficie catastale 164 mq., piano primo, rendita 637,82, derivante da variazione del 09.11.2015,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra e primo, è identificato al numero 22. L'altezza utile interna è di 3,25 al primo piano e 3,50 al piano terra.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1977 e ristrutturato nel 1977/1978.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

L'edificio facente parte del lotto 1 consiste in una abitazione unifamiliare a due piani fuori terra, circondata da un piccolo giardino, il piano terra destinato a deposito.

Si tratta di un edificio realizzato nel 1977 e modificato nel 1978 con l'aggiunta di ampi balconi al primo piano che fungono da pensiline al piano terra.

Il piano terra da progetto originario era un unico vano, oltre il locale caldaia e un piccolo ripostiglio, destinato a magazzino e il primo piano è destinato ad abitazione.

Attualmente il piano terra risulta modificato con tramezzature interne e impianti che ne hanno definito una destinazione residenziale.

Pertanto è necessaria la regolarizzazione tramite pratica al Comune e successivo aggiornamento catastale.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a piano terra e primo piano

- materiale: muratura in conci di tufo e pilastri in c.a.
- condizioni: buone



Travi, riferito a piano terra e primo piano

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai, riferito a piano terra e primo piano

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

Copertura, riferito a piano terrazza

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

Scale, riferito a piano terra e primo piano

- condizioni: buone
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: esterna
- servoscala: assente
- materiale: cemento armato

Scale, riferito a piano terra e primo piano

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

Componenti Edilizie*Infissi esterni, riferito a piano terra e primo piano*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio

Infissi interni, riferito a piano primo

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

Manto di copertura, riferito a piano terrazza

- materiale: chianche leccesi
- condizioni: buone
- coibentazione:

Pareti esterne, riferito a piano terra e primo piano

- materiale: muratura di mattoni pieni
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione:

Pavim. Esterna, riferito a piano terra

- materiale: piastrelle gres
- condizioni: buone

Pavim. Esterna, riferito a piano primo terrazze

- materiale: cotto e piastrelle di gres porcellanato
- condizioni: buone

Pavim. Interna, riferito a piano primo

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica e scaglie di marmo



Pavim. Interna, riferito a piano terra

- condizioni: buone
- materiale: marmette di cemento e graniglia

Rivestimento, riferito a piano terra e primo piano

- condizioni: buone
- ubicazione: pareti esterne
- materiale: intonaco di cemento

Scale, riferito a piano terra e primo piano

- posizione: a rampa unica
- condizioni: buone
- rivestimento: cotto

Scale, riferito a piano terra e primo piano

- posizione: interna, a rampe parallele
- condizioni: ottime
- rivestimento: granito

Impianti*Gas, riferito a piano terra e primo piano*

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: GPL
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico, riferito a piano terra e primo piano

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a piano terra e primo piano

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: buone

Idrico, riferito a piano terra e primo piano

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico, riferito a piano terra e primo piano

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in ferro
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale).

Consistenza

| | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|----------------------------------|-----------|--------------|-------------|
| Abitazione al piano terra | | | |
| - Superficie reale lorda | 138.50 mq | 1.00 | 138.50 mq |
| Giardino | | | |
| - Superficie reale lorda | 161.00 mq | 0.20 | 32.20 mq |
| Deposito | | | |
| - Superficie reale lorda | 22.00 mq | 0.20 | 4.40 mq |
| Portico | | | |
| - Superficie reale lorda | 22.00 mq | 0.20 | 4.40 mq |
| Abitazione al primo piano | | | |
| - Superficie reale lorda | 155.00 mq | 1.00 | 155.00 mq |
| Terrazza | | | |
| - Superficie reale lorda | 22.00 mq | 0.20 | 4.40 mq |
| Balcone | | | |
| - Superficie reale lorda | 49.50 mq | 0.20 | 9.90 mq |
| Scala esterna | | | |
| - Superficie reale lorda | 5.60 mq | 0.20 | 1.12 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 575.60 mq | | 349.92 mq |

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

| | |
|---|---------------------|
| Valore medio ponderale intero: | € 226.994,00 |
| Valore complessivo a corpo degli accessori: | € 0,00 |
| Valore complessivo intero: | € 226.994,00 |
| Valore complessivo quote e diritto: | € 189.086,00 |



superficie catastale 96 mq., piano terra , rendita 309,87, derivante da denuncia di successione,
 [REDACTED]
 foglio 19, particella 980, (Catasto Fabbricati), subalterno 9, categoria c/6, classe 3, consistenza 18
 mq., superficie catastale 27 mq., piano S1, rendita 52,99, derivante da denuncia di successione,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Ottimi
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Agricole
- *Importanti centri limitrofi*: Gallipoli, Nardò
- *Attrazioni paesaggistiche*: Parco Naturale della Serra di Coelimanna si dispiega nella Serra del Mucurone
- *Attrazioni storiche*: Chiesa Madre Vergine Annunziata, Palazzo Capozza, Palazzo d'Aquino Chiesa di Santa Maria della Croce a Casaranello,

STATO DI POSSESSO

Occupato [REDACTED] con contratto d'affitto

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il criterio di stima che la sottoscritta ha utilizzato si basa sulla comparazione e confronto con immobili della stessa tipologia, della stessa epoca di costruzione, ubicati in zona analoga e con analogo stato di conservazione.

Attraverso i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, mediante l'Osservatorio del mercato immobiliare, riferiti al primo semestre del 2020, per un'abitazione civile, con uno stato di conservazione normale, ubicato a Casarano, Provincia di Lecce, in zona centrale, Centro storico e Città consolidata, a destinazione residenziale il valore minimo di mercato è di 500 euro al mq, e il valore massimo è di 720 euro al mq.

Pertanto il valore di stima attribuito all'immobile è di 700 euro al metro quadrato di superficie lorda.

Il valore è stato dato a tutte le superfici, in quanto nel calcolo sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento direttamente sulle superfici. Alla superficie propriamente residenziale è stato attribuito il coefficiente 1,00. Alle superfici esterne è stato attribuito un coefficiente 0,20.

Per quanto riguarda il valore delle superfici del box è di €. 580,00 al mq. di superficie lorda.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Casarano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

| | |
|---|--------------------|
| Valore medio ponderale intero | € 79.139,17 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 67.268,29 |
| Valore complessivo a corpo degli oneri | € |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti : | € 67.268,29 |



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Piena proprietà per la quota di 667/1000, del corpo [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni, residente in via Donatello 22 , 73059 - Ugento (LE)

Identificazione catastale

- [REDACTED] foglio 19, particella 980, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, superficie catastale 96 mq., piano terra , rendita 309,87, derivante da denuncia di successione,
- [REDACTED] foglio 19, particella 980, (Catasto Fabbricati), subalterno 9, categoria c/6, classe 3, consistenza 18 mq., superficie catastale 27 mq., piano S1, rendita 52,99, derivante da denuncia di successione,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra L'altezza utile interna è di 2,70.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2010

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

Il bene in questione è uno di due appartamenti al piano terra, facente parte di un corpo di fabbrica isolato in via Luigi Memmi arretrato dalla via, composto di due piani fuori terra ed uno interrato per box auto, per complessivi 4 appartamenti, più locali tecnici sul piano terrazza.

Descrizione dettagliata**Strutture**

Strutture verticali, riferito a piano terra e interrato

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Travi, riferito a piano terra e interrato

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai, riferito a piano terra e interrato

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

Componenti Edilizie

Cancello, riferito a piano terra

- materiale: acciaio
- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: sufficienti
- apertura: elettrica

Infissi esterni, riferito a piano terra

- condizioni: sufficienti
- tipologia: ante a battente e fissi
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio elettrocolorato
- materiale: alluminio

Infissi interni, riferito a piano terra

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

Pareti esterne, riferito a piano terra e interrato

- materiale: muratura di mattoni pieni di tufo e muratura di blocchi di cls vibrato
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: pannelli termo-assorbenti

Pavim. Esterna, riferito a piano terra

- materiale: piastrelle gres e terriccio
- condizioni: buone

Pavim. Interna, riferito a piano terra

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento, riferito a piano terra

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle di ceramica

Portone di ingresso, riferito a piano terra

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno massello
- accessori: senza maniglione antipanico

Impianti

Citofonico, riferito a piano terra

- tipologia: audio
- conformità:
- condizioni: buone

Elettrico, riferito a piano terra

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a piano terra

- ispezionabilità:
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: buone



Idrico, riferito a piano terra

- conformità: con certificato di collaudo
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in polipropilene
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico, riferito a piano terra

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: GPL
- tipologia: autonomo
- conformità:

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **in parte zona B L2 Pp - in parte zona PN 2.2 Umi 2.1.1 UMI 2.2.2**, in forza di delibera G.R. n. 2470 del 16.12.2008.

Norme tecniche ed indici:

Art. 4.3.2.2 delle Norme Tecniche di attuazione - Interventi consentiti e vietati

Nelle zone B sono previsti interventi di restauro conservativo, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma-secondo i seguenti indici e specifiche:

B0 interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

B0.1

n. piani 1

Rc 0,3

.

Consistenza

| | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|---------------------------------|-----------|--------------|-------------|
| Appartamento piano terra | | | |
| - Superficie reale lorda | 91.15 mq | 1.00 | 91.15 mq |
| box | | | |
| - Superficie reale lorda | 20.00 mq | 1.00 | 20.00 mq |
| Giardino | | | |
| - Superficie reale lorda | 140.00 mq | 0.20 | 28.00 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 251.15 mq | | 139.15 mq |



Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

| | |
|---|-------------|
| Valore medio ponderale intero: | € 95.005,00 |
| Valore complessivo a corpo degli accessori: | € 0,00 |
| Valore complessivo intero: | € 95.005,00 |
| Valore complessivo quote e diritto: | € 79.139,17 |

