



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 152/2021

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Del: 31/08/2022

Tecnico incaricato: Francesco De Pandis

CF: DPNFNC58B10E506U

con studio in Monteroni (Lecce) Via Don Minzoni

telefono: 3348304032

email: francescodepandis@inwind.it

email (pec): francesco.de.pandis@geopec.it



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Verona a Andrano (73032) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
Corpo 2	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	2
PRATICHE EDILIZIE	2
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	4
Definizione quote e tipologia del diritto	4
Identificazione catastale	4
Descrizione sommaria	4
Descrizione dettagliata	4
Destinazione urbanistica	6
Strumento urbanistico vigente	6
Consistenza	6
Valorizzazione	6
CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA	7
Definizione quote e tipologia del diritto	7
Identificazione catastale	7
Descrizione sommaria	7
Descrizione dettagliata	7
Destinazione urbanistica	8
Strumento urbanistico vigente	8
Consistenza	8
Valorizzazione	8



Lotto 1: Beni in Via Verona a Andrano (73032) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a
, classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Verona a Andrano
(73032) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 20 di Via Verona e sviluppa una superficie reale lorda di 199.36 mq., un volume reale di 810.22 mc., una superficie potenziale di pavimento di 140.00 mq., una superficie potenziale coperta di 210.31 mq., un volume potenziale di 965.50 mc.

Identificazione catastale

, foglio 11, particella 688, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, consistenza vani 7,5, piano Terra, coerenze e confini Confina per via pubblica per due lati, con scoperto di pertinenza e con altra proprietà,

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a
classificato come Garage o autorimessa, sito in Via Verona a Andrano (73032) LE,
Italia.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 18 e sviluppa una superficie reale lorda di 41.13 mq., un volume reale di 156.28 mc

Identificazione catastale

, foglio 11, particella 688, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 65,00, rendita 80,57,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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



La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria
La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria
I fabbricati sono ubicati nel centro abitato della frazione di Castiglione di Andrano

STATO DI POSSESSO

Libero

Alla data del sopralluogo 23 maggio 2022 erano in corso lavori di natura edile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 17/02/2017, a favore di -

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 19/12/2015, a favore di

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 22/07/2015, a favore di

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 28/07/2009, a favore di

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

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

Attuali proprietari:

- dal 04/09/1997, in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio
il 04/09/1997 ai nn. 188280, registrato a nome di il 23/09/1997 ai nn. 3539,
trascritto a il 02/10/1997 ai nn. 29651 - 24158

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Verbale n.27 della Commissione Edile Comunale del 14/04/1969 intestato a Sig. per la pratica di Nulla Osta per Opere Edilizie per lavori di Nuova Costruzione
- Codice identificativo: Permesso di Costruire in Sanatoria n.23/09 del 26/06/2009,pratica n.6139 intestato a Sig. per la pratica di Permesso di Costruire in sanatoria (art.36 D.P.R. 380/01) per lavori di Ampliamento e demolizione opere abusive
Pratica presentata il 05/06/2009 al numero di protocollo 3783
Rilasciata il 26/06/2009 al numero di protocollo 23/09



CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattasi di una civile abitazione e di un box auto a piano terra ubicati ai civv. 18 e 21 di Via Verona in angolo con la Via Marsala.

Considerata la destinazione d'uso, il criterio di stima più attendibile da adottare è quello sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato.

Per conoscere i prezzi medi di mercato per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono state eseguite, sul locale mercato, le necessarie ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati alle compravendite effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati in questione è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

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

- una potenziale sopraelevazione;
- l'ottima esposizione angolare visto che la proprietà per tre lati è delimitata da strada pubblica;
- la vicinanza con la marina, zona turisticamente attrattiva.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Agenzie immobiliari
- Liberi professionisti

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 173.883,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 147.800,98
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 147.800,98



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

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in

Identificazione catastale

- , foglio 11, particella 688, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, consistenza vani 7,5, piano Terra, coerenze e confini Confina per via pubblica per due lati, con scoperto di pertinenza e con altra proprietà,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 20 di Via Verona. L'altezza utile interna è di mt.3,00.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1969 e ristrutturato nel 2009.

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Piena proprietà per l'intero (1/1) appartenente a di appartamento ubicato nell'abitato di Castiglione di Andrano alla Via Verona n.20 in angolo con la Via Marsala, piano terra.

Autorizzato ed edificato a nome di con regolare Licenza Edilizia Verbale n.27 del 30/04/1969.

Lo stesso è stato oggetto di D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata da in data 14/12/2007 per interventi di consolidamento statico del solaio.

A seguito di richiesta a nome di è stato rilasciato dal Comune di Andrano il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 n.23/2009 del 26/06/2009, Pratica Edilizia n.6193 relativamente alle opere realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato autorizzato e consistenti nella realizzazione di un vano adibito a cucina e una scala esterna che porta al terrazzo di copertura.

Urbanisticamente, l'immobile, insiste su un area tipizzata dal vigente strumento urbanistico come zona "B2", residenziali esistenti urbanisticamente definite.

La civile abitazione è costituita da n. 6 vani oltre all' ingresso/disimpegno e da un bagno per una superficie totale utile di mq.143,83 circa

Tutti i vani sono opportunamente disimpegnati e sufficientemente aerati e illuminati.

L'accesso all'abitazione è indipendente e avviene sia attraverso la via pubblica che lo scoperto di pertinenza.

Al lastricato solare si accede da una scala esterna posta sul retro dell'abitazione.

Dal confronto fra quanto dichiarato nel Permesso di Costruire in sanatoria n.23/2009, sopra riportato, e lo stato dei luoghi, non emergono irregolarità urbanistiche.

Descrizione dettagliata**Strutture**

Strutture verticali, riferito a Intero complesso

- materiale: muratura
- condizioni: buone

Copertura, riferito a Intero complesso

- tipologia: a volta
- condizioni: buone
- materiale:

Componenti Edilizie*Infissi esterni, riferito a appartamento*

- condizioni:
- tipologia:
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale:

Infissi interni, riferito a Intero complesso

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

Pareti esterne, riferito a Intero complesso

- materiale: muratura di mattoni pietrame
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco e pittura
- coibentazione:

Pavim. Interna, riferito a appartamento

- condizioni: sufficienti
- materiale: mattoni di cemento levigato

Pavim. Interna, riferito a bagno

- condizioni: sufficienti
- materiale: piastrelle di ceramica

Impianti*Elettrico, riferito a appartamento*

- condizioni: da normalizzare
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a appartamento

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità: da collaudare
- recapito: fossa biologica
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

Idrico, riferito a appartamento

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti



Termico

- condizioni:
- diffusori:
- rete di distribuzione:
- alimentazione:
- tipologia:
- conformità:

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona "B2"

Residenziali esistenti urbanisticamente definite, in forza di delibera della Regione Puglia del 21/03/2006 n.353.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	199.36 mq	1.00	199.36 mq
- Volume reale	810.22 mc	1.00	810.22 mc
- Superficie potenziale di pavimento	140.00 mq	1.00	140.00 mq
- Superficie potenziale coperta	210.31 mq	1.00	210.31 mq
- Volume potenziale	965.50 mc	1.00	965.50 mc
Totali			
Superficie reale lorda	199.36 mq		199.36 mq
Volume reale	810.22 mc		
Superficie potenziale di pavimento	140.00 mq		
Superficie potenziale coperta	210.31 mq		
Volume potenziale	965.50 mc		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 159.488,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 159.488,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 159.488,00



CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in

Identificazione catastale

- , foglio 11, particella 688, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 65,00, rendita 80,57,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 18. L'altezza utile interna è di 3,30.

L'intero fabbricato è stato edificato nel ante 69 e ristrutturato nel 2009.

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

Piena proprietà per l'intero (1/1) appartenente a di box auto ubicato nell'abitato di Castiglione di Andrano alla Via Verona n.18, piano terra.

Di forma quasi rettangolare è costituito da unico vano della superficie utile di mq. 37,50 circa e altezza interna di mt.3,30. Si accede direttamente dalla via attraverso un'apertura ampia munita di portone in ferro.

Al box vi si acceden anche dalla attigua abitazione attraverso una porta di collegamento

Nella parte sottostante del box è presente un vuoto sanitario con altezza interna di mt.1,90 e vi si attraverso una scala ubicata nel retrostante scoperto.

Tale vuoto sanitario non costituisce ne incremento di superficie ne incremento di volume.

Descrizione dettagliata**Strutture***Strutture verticali, riferito a box*

- materiale: muratura
- condizioni: scarse

Solai, riferito a box

- condizioni: sufficienti
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

Componenti Edilizie*Infissi esterni, riferito a box*

- condizioni: scarse
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Pareti esterne, riferito a box

- materiale: muratura di mattoni pietrame
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione:



Pavim. Interna, riferito a box
- condizioni: scarse
- materiale: battuto di cemento

Impianti

Elettrico, riferito a box
- condizioni: scarse
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona "**B2**"

Residenziali esistenti urbanisticamente definite, in forza di delibera della Regione Puglia del 21/03/2006 n.353.

Norme tecniche ed indici:

Alla data della realizzazione dell'adiacente fabbricato nell'anno 1969 il box era già presente, nell'archivio del comune non c'è deposita alcuna pratica edilizia per la sua realizzazione.

Nella richiesta del Permesso di costruire in Sanatoria n.23/09 del 26/06/2009 è riportato negli elaborati tecnici come parte integrante dell'intero fabbricato.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	41.13 mq	1.00	41.13 mq
- Volume reale	156.28 mc	1.00	156.28 mc
Totali			
Superficie reale lorda	41.13 mq		41.13 mq
Volume reale	156.28 mc		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 14.395,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 14.395,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ 14.395,50

