

TRIBUNALE DI LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

N. Ruolo Generale 11/2018

Creditore 3PA

Debitore

Giudice Dr. OTTAVIANO FRANCESCO

PERIZIA DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Luigi Castrignano
Inscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n. 1774
Inscritto all'albo del Tribunale di Lecce
C.F. CSTLGU59L17B413P
P.IVA 01405790757
Studio tecnico in Calimera Via Dalmazia n. 45
Tel. 320 7424755
Email archluigicastrignano@libero.it
P.E.C. luigicastrignano@archiworldpec.it



BENI NEL COMUNE DI MONTERONI DI LECCE ALLA VIA VENEZIA n. 4 LOTTO 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà abitazione sita nel Comune di Monteroni di Lecce alla Via Venezia n. 4 piano terra e primo, con annesso vano deposito ed autorimessa a piano terra.

Composta a piano terra da vano scala e studio, a piano primo da soggiorno, cottura-pranzo, bagno, n. 3 letto, w.c., lavanderia, ripostiglio, zona lettura, disimpegno e terrazza a livello retrostante. Accessori del fabbricato, risultano a piano terra una autorimessa con scoperto di pertinenza e deposito retrostante.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985, rilievo in sanatoria di una costruzione a piano terra costituita da abitazione, garage e deposito;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994, per la realizzazione di un piccolo w.c. ed un deposito esterno al fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005 ampliamento per la costruzione di una unità abitativa posta al piano primo, mentre a piano terra era previsto l'ampliamento dell'autorimessa e la realizzazione del vano scala;
- Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006, variante in corso d'opera con Permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006 relativa al progetto di ampliamento a piano terra e costruzione di civile abitazione a piano primo;
- D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Al momento del sopralluogo:

- l'abitazione a piano primo risulta con delle modifiche rispetto alle succitate autorizzazioni, in particolare si sono riscontrate delle lievi modifiche interne che riguardano lo spostamento della porta di ingresso al vano lavanderia ed un piccolo ampliamento nel terrazzo retrostante dove è stato realizzato un disimpegno. Mentre a piano terra, il deposito retrostante è stato diviso in due mediante una tramezzatura interna, inoltre nello scoperto di pertinenza è stata realizzata una copertura in lamiera grecata e pilastri in ferro cm 12 x 12 al cui interno è stato realizzato un deposito con una tramezzatura costituita da pannelli coibentati dello spessore di cm 3.

Per le modifiche apportate all'abitazione a piano primo ed al deposito a piano terra, è necessario presentare un progetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380, mentre per la copertura metallica realizzata nello scoperto di pertinenza, trattandosi di una struttura precaria, amovibile che costituisce aumento di superficie coperta e volume, è necessaria la rimozione.

Censito al Catasto Fabbricati Comune di Monteroni di Lecce

- foglio 10 particella 245 sub 6 categoria C/2 classe 2 consistenza 37 mq rendita € 64,97 piano T, in ditta a _____ nato a Copertino il _____ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Studio Tecnico
Arch. Luigi Castrignano
Via Dalmazia n. 45
73021 Calimera (Le).
Tel. 3207424755
Mail archluigicastrignano@libero.it
Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

- foglio 10 particella 245 sub 9 categoria C/6 classe 3 consistenza 75 mq rendita € 154,94 piano T, in ditta a F no nato a , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- foglio 10 particella 245 sub 10 categoria A/2 classe 1 consistenza 8,5 vani rendita € 526,79 piano T-1, in ditta a E ato a Coj ^8, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi di zona:

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti Pubblici: Viabilità comunale

3) STATO DI POSSESSO

Occupato da I opertino , in qualità di proprietario del bene.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2006 – Registro Particolare 6517 Registro Generale 39994

Pubblico ufficiale DAL VERME SERGIO Repertorio 19879/7489 del 03/10/2006

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5394 del 08/11/2006 (Erogazione parziale)

2. Annotazione n. 1990 del 03/04/2007 (Erogazione a saldo)

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2007 – Registro Particolare 10335 Registro Generale 52739

Pubblico ufficiale DAL VERME SERGIO Repertorio 21018/8275 del 18/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO DEBITORE

4.2.2 *Pignoramenti:*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2018- Registro Particolare 2362 Registro Generale 3019 Pubblico UFFICIALE Giudiziario UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 9210/2017 del 18/12/2017;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Monteroni di Lecce

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2006- Registro Particolare 28822 Registro Generale 39993

Pubblico ufficiale DAL VERME SERGIO Repertorio 19878/7488 del 03/10/2006;

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO ACQUIRENTE

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale:**

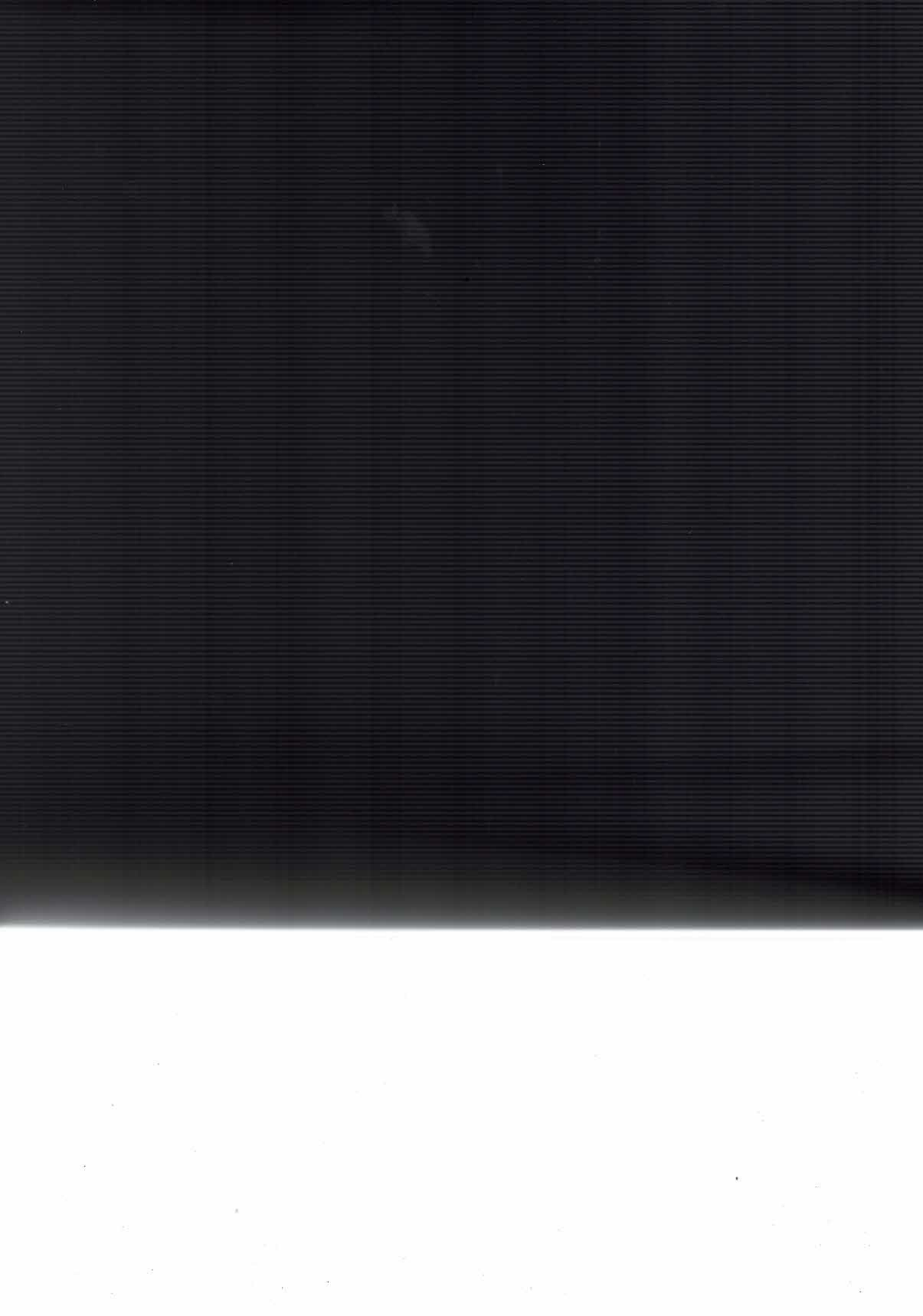
4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'abitazione a piano primo risulta con delle modifiche rispetto a quanto autorizzato, in particolare si sono riscontrate delle lievi modifiche interne che riguardano lo spostamento della porta di ingresso al vano lavanderia ed un piccolo ampliamento nel terrazzo retrostante dove è stato realizzato un disimpegno. Mentre a piano terra, il deposito retrostante è stato diviso in due mediante una tramezzatura interna, inoltre nello scoperto di pertinenza è stata realizzata una copertura in lamiera grecata e pilastri in ferro cm 12 x 12 al cui interno è stato realizzato un deposito con una tramezzatura costituita da pannelli coibentati dello spessore di cm 3.

Per le modifiche apportate all'abitazione a piano primo ed al deposito a piano terra, è necessario presentare un progetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380, mentre per la copertura metallica realizzata nello scoperto di





pertinenza, trattandosi di una struttura precaria, amovibile che costituisce aumento di superficie coperta e volume, è necessaria la rimozione.

Sanzioni - Oneri concessionari comunali:	€	1.500,00
Oneri per smontaggio copertura in lamiera e pannellatura	€	5.000,00
Spese tecniche per sanatoria edilizia	€	2.000,00
Oneri Totali:	€	8.500,00

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state rilevate delle difformità rispetto alle planimetrie in atti che consistono:

- nella planimetria dell'abitazione non è presente l'ampliamento realizzato nel terrazzo retrostante e lo spostamento della porta del vano lavanderia;
- nella planimetria del deposito, manca la tramezzatura interna.

La regolarizzazione catastale mediante pratica Docfa, all'Agenzia del Territorio, prevede i seguenti costi:

Spese tecniche	€	1.500,00
Spese catastali	€	500,00
Oneri Totali	€	2.000,00

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... a Copertino vi residente alla via Venezia n. 4. (C.F.)

6.2 Precedenti proprietari:

....., ivi residente alla via Venezia n. 2. (C.F.)

..... a Copertino ivi residente alla via Venezia n. 2. (C.F. QR1MIDL42H4309710Z)

7) PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985**, rilievo in sanatoria di una costruzione a piano terra costituita da abitazione, garage e deposito;



- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994**, per la realizzazione di un piccolo w.c. ed un deposito esterno al fabbricato;
- **Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005** ampliamento per la costruzione di una unità abitativa posta al piano primo, mentre a piano terra era previsto l'ampliamento dell'autorimessa e la realizzazione del vano scala;
- **Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006**, variante in corso d'opera con Permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006 relativa al progetto di ampliamento a piano terra e costruzione di civile abitazione a piano primo;
- **D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009** per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà abitazione sita nel Comune di Monteroni di Lecce alla via Venezia n. 4 piano terra e primo, con annesso vano deposito ed autorimessa a piano terra.

Composta a piano terra da vano scala e studio, a piano primo da soggiorno, cottura-pranzo, bagno, n. 3 letto, w.c., lavanderia, ripostiglio, deposito masserizie disimpegno e terrazza a livello retrostante. Accessori del fabbricato, risultano a piano terra una autorimessa con scoperto di pertinenza e deposito retrostante.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985, rilievo in sanatoria di una costruzione a piano terra costituita da abitazione, garage e deposito;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994, per la realizzazione di un piccolo w.c. ed un deposito esterno al fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005 ampliamento per la costruzione di una unità abitativa posta al piano primo, mentre a piano terra era previsto l'ampliamento dell'autorimessa e la realizzazione del vano scala;
- Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006, variante in corso d'opera con Permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006 relativa al progetto di ampliamento a piano terra e costruzione di civile abitazione a piano primo;
- D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Al momento del sopralluogo:

- l'abitazione a piano primo risulta con delle modifiche rispetto alle succitate autorizzazioni, in particolare si sono riscontrate delle lievi modifiche interne che riguardano lo spostamento della porta di ingresso al vano lavanderia ed un piccolo ampliamento nel terrazzo retrostante dove è stato realizzato un disimpegno. Mentre a piano terra, il deposito retrostante è stato diviso in due mediante una tramezzatura interna, inoltre nello scoperto di pertinenza è stata realizzata una copertura in lamiera grecata e pilastri in ferro cm 12 x 12 al cui interno è stato realizzato un deposito con una tramezzatura costituita da pannelli coibentati dello spessore di cm 3.

Per le modifiche apportate all'abitazione a piano primo ed al deposito a piano terra, è necessario presentare un progetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380, mentre per la copertura metallica realizzata nello scoperto di pertinenza, trattandosi di una struttura precaria, amovibile che costituisce aumento di superficie coperta e volume, è necessaria la rimozione.



Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile ricade in zona classificata come "B2 – Zone di Completamento"

Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie della zona precedente. In tali zone le destinazioni d'uso sono quelle della zona B1.

1 – In caso di concessione diretta.

Nel caso di concessione diretta valgono le seguenti prescrizioni:

Uom – unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprietà, che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000.

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria massimo 3 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura 60%;

Hm – altezza massima: 10,50 ml;

Dc – distanza dai confini: $H \times 0,5$; minimo ml. 5,00; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Df – distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5; $(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo (in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture);

Ds – distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti;

Vc – verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P – parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume costruito.

In ogni caso è consentita, anche oltre l'Iff della zona, la sopraelevazione dei fabbricati esistenti, al momento dell'adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a m 1,2) per un solo piano in misura pari all'80% della superficie coperta.

Per le abitazioni a volta il volume da computare è dato dal prodotto della Sc per un'altezza teorica di m 3,25.

In caso di sostituzione edilizia l'Iff è pari a 2,5 mc/mq.

2 – In caso di piano attuativo

Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Um- unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria massima 2,5 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm – altezza massima: 10,50 ml;

Vc – verde condominiale: minimo 20% dell'area;

P – parcheggi: 1 mq ogni 10 mc;



Pp – parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
Cottura	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
Bagno	Sup. reale lorda	8,65	1,00	8,65
Letto	Sup. reale lorda	10,50	1,00	10,50
Letto	Sup. reale lorda	14,55	1,00	14,55
Letto	Sup. reale lorda	18,60	1,00	18,60
w.c.	Sup. reale lorda	6,45	1,00	6,45
Deposito masserizie	Sup. reale lorda	11,80	1,00	11,80
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,45	1,00	2,45
Disimpegno	Sup. reale lorda	17,50	1,00	17,50
Lavanderia	Sup. reale lorda	6,15	1,00	6,15
Disimpegno	Sup. reale lorda	5,30	1,00	5,30
Terrazzo a livello	Sup. reale lorda	88,50	0,25	22,13
Vano scala	Sup. reale lorda	18,40	1,00	18,40
Studio piano terra	Sup. reale lorda	16,65	1,00	16,65
Ripostiglio piano terra	Sup. reale lorda	11,40	1,00	11,40
Autorimessa	Sup. reale lorda	72,30	0,50	36,15
Deposito piano terra	Sup. reale lorda	38,95	0,50	19,48
Scoperto di pertinenza piano terra	Sup. reale lorda	107,50	0,15	16,13
Sup. reale lorda		527,65		314,29

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: murature, plinti e travi; materiale: c.a.; condizioni: buone
 Strutture verticali: materiale: murature e c.a.; condizioni: buone
 Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati a completamento in opera; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: porta di ingresso abitazione p. t., tipologia: doppia anta battente; materiale: alluminio, condizioni: buone
 abitazione p. 1: materiale alluminio, protezione: persiane in alluminio; condizioni: buone
 porta di ingresso autorimessa: tipologia: 4 ante a battente; materiale: alluminio; condizioni: discrete

Infissi interni abitazione: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
 Pavimento interno abitazione: materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: buone
 Pavimento terrazzo: materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: buone
 Pavimento autorimessa: materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: discrete

Rivestimento: cucina e bagni; materiale: piastrelle in ceramica monocottura, condizioni: buone

Pareti esterne abitazione: prospetto: tinteggiato; condizioni: buone;
 retrospetto: intonaco, condizioni: buone;
 parete laterale: tinteggiata; condizioni: buone

Pareti esterne autorimessa e deposito: prospetto tinteggiato; condizioni: buone;
 retrospetto intonaco; condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico abitazione p.l:	tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone
Elettrico autorimessa e deposito:	tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: discrete
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone

Accessori:

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico – comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni di Lecce, Agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori I semestre 2023)

8.3 Valutazione corpi:

A) Abitazione piano terra e primo con autorimessa, deposito e scoperto di pertinenza a piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Soggiorno	45,00	700,00	31.500,00
Cottura	27,00	700,00	18.900,00
Bagno	8,65	700,00	6.055,00
Letto	10,50	700,00	7.350,00
Letto	14,55	700,00	10.185,00
Letto	18,60	700,00	13.020,00



Studio Tecnico
 Arch. Luigi Castrignano
 Via Dalmazia n. 45
 73021 Calimera (Le).
 Tel. 3207424755
 Mail archluigicastrignano@libero.it
 Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

w.c.	6,45	700,00	4.515,00
Deposito masserizie	11,80	700,00	8.260,00
Ripostiglio	2,45	700,00	1.715,00
Disimpegno	17,50	700,00	12.250,00
Lavanderia	6,15	700,00	4.305,00
Disimpegno	5,30	700,00	3.710,00
Terrazzo a livello	22,13	700,00	15.491,00
Vano scala	18,40	700,00	12.880,00
Studio piano terra	16,65	700,00	11.655,00
Ripostiglio piano terra	11,40	700,00	7.980,00
Autorimessa	36,15	400,00	14.460,00
Deposito piano terra	19,48	300,00	5.844,00
Scoperto di pertinenza piano terra	16,13	250,00	4.032,50
	314,29		194.107,50

- Valore a corpo:	€	194.107,50
- Valore accessori:	€	0,00
- Valore complessivo intero:	€	194.107,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€	194.107,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione a piano terra e primo con autorimessa, deposito e scoperto di pertinenza a piano terra	527,65	194.107,50	194.107,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per la 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 29.116,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.500,00

Oneri notarli e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna

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

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolamentazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **154.491,35**

BENI NEL COMUNE DI MONTERONI DI LECCE ALLA VIA VENEZIA n. 2 LOTTO 002

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà abitazione sita nel Comune di Monteroni di Lecce alla via Venezia n. 2 piano terra.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985, rilievo in sanatoria di una costruzione a piano terra costituita da abitazione, garage e deposito;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994, per la realizzazione di un piccolo w.c. ed un deposito esterno al fabbricato;

- Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005 ampliamento per la costruzione di una unità abitativa posta al piano primo, mentre a piano terra era previsto l'ampliamento dell'autorimessa e la realizzazione del vano scala;

- Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006, variante in corso d'opera con Permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006 relativa al progetto di ampliamento a piano terra e costruzione di civile abitazione a piano primo;

- D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Ed era composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tinello, n. 2 camere, n.2 bagni, disimpegno e deposito posto nel giardino retrostante di pertinenza.

Al momento del sopralluogo:

- l'abitazione presenta delle modifiche rispetto alle succitate autorizzazioni, in particolare risulta divisa in due abitazioni mediante una diversa distribuzione della tramezzatura interna, la chiusura e l'apertura di porte, trasformazione di porta in finestra e la variazione della destinazione d'uso di alcuni vani interni.

In particolare abbiamo:

- Una prima abitazione con ingresso da via Venezia al civico 2 composta da ingresso, camera, letto, bagno con sovrastante ammezzato, tinello, angolo cottura e scoperto retrostante di pertinenza dove sono presenti in piccolo ripostiglio adiacente l'abitazione ed un deposito.

- Una seconda abitazione con ingresso dal portone di accesso dell'autorimessa, tramite una porta realizzata nel vano pranzo, composta da n. 2 letto, pranzo, cucina e w.c.

Per le modifiche apportate all'abitazione è necessario presentare un progetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 per divisione da una a due unità immobiliari ed apportare delle modifiche interne per adeguamento alla normativa vigente sia in materia urbanistica che igienico sanitaria.



Censita al Catasto Fabbricati Comune di Monteroni di Lecce foglio 10 particella 245 sub 11 categoria A/2 classe 1 consistenza 9 vani rendita € 557,77 piano T, in ditta a Bisconti Antonio nato a Monteroni di Lecce il 21.10.1939, proprietà per 1/2 e QUARTA Maddalena, nata a Grottole il 03.06.1942, proprietà per 1/2.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi di zona:

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti Pubblici: Viabilità comunale

3) STATO DI POSSESSO

Abitazione 1: Occupato Monteroni di Lecce
qualità di proprietario del bene.

Abitazione 2: Occupata dalla figlia

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

- 4.2.1 *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2018- Registro Particolare 2362 Registro Generale 3019
 - Pubblico UFFICIALE Giudiziario UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 9210/2017 del 18/12/2017;
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in Copertino, Monteroni di Lecce

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/1996- Registro Particolare 15008
Registro Generale 18036

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 65/428 del 15/01/1996;

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in Monteroni di Lecce

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/1999 - Registro Particolare 29392 Registro
Generale 39916

Pubblico ufficiale PALLARA STEFANIA Repertorio 69 del 22/11/1999;

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2006- Registro Particolare 28822 Registro
Generale 39993

Pubblico ufficiale DAL VERME SERGIO Repertorio 19878/7488 del 03/10/2006;

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/1985 - Registro Particolare 7449 Registro
Generale 8174

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1992 - Registro Particolare 31397
Registro Generale 38558

ATTO TRA VIVI -- DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/1998 - Registro Particolare 11359 Registro
Generale 14099

Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO Repertorio 45437 del 27/04/1998;

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Copertino

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2006 - Registro Particolare 11326 Registro
Generale 15707

Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTERONI DI LECCE Repertorio 1336 del
29/03/2006;



Studio Tecnico
Arch. Luigi Castrignano
Via Dalmazia n. 45
73021 Calimera (Le).
Tel. 3207424755
Mail archluigicastrignano@libero.it
Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 8923

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE Repertorio 824/2023 del 28/02/2023;

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1974 - Registro Particolare 15071 Registro Generale 17040

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO ACQUIRENTE

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale:**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al momento del sopralluogo:

- l'abitazione presenta delle modifiche rispetto a quanto autorizzato, in particolare risulta divisa in due abitazioni mediante una diversa distribuzione della tramezzatura interna, la chiusura e l'apertura di porte, trasformazione di porta in finestra e la variazione della destinazione d'uso di alcuni vani interni.

In particolare abbiamo:

- Una prima abitazione con ingresso da via Venezia al civico 2 composta da ingresso, camera, letto, bagno con sovrastante ammezzato, tinello, angolo cottura e scoperto retrostante di pertinenza dove sono presenti in piccolo ripostiglio adiacente l'abitazione ed un deposito.

- Una seconda abitazione con ingresso dal portone di accesso dell'autorimessa, tramite una porta realizzata nel vano pranzo, composta da n. 2 letto, pranzo, cucina e w.c.

Per le modiche apportate all'abitazione è necessario presentare un progetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 per divisione da una a due unità immobiliari ed apportare delle modifiche interne per adeguamento alla normativa vigente sia in materia urbanistica che igienico sanitaria.

Sanzioni - Oneri concessori comunali: € 3.500,00

Oneri per smontaggio copertura in lamiera grecata,

Studio Tecnico
Arch. Luigi Castrignano
Via Dalmazia n. 45
73021 Calimera (Le).
Tel. 3207424755
Mail archluigicastrignano@libero.it
Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994**, per la realizzazione di un piccolo w.c. ed un deposito esterno al fabbricato;
- **Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005** ampliamento per la costruzione di una unità abitativa posta al piano primo, mentre a piano terra era previsto l'ampliamento dell'autorimessa e la realizzazione del vano scala;
- **Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006**, variante in corso d'opera con Permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006 relativa al progetto di ampliamento a piano terra e costruzione di civile abitazione a piano primo;
- **D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009** per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà abitazione sita nel Comune di Monteroni di Lecce alla via Venezia n. 2 piano terra.

L'intero fabbricato risulta autorizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 119 del 20.04.1990, P.E. n. 100 L. n. 47/1985, rilievo in sanatoria di una costruzione a piano terra costituita da abitazione, garage e deposito;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86 del 26.02.1997, P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994, per la realizzazione di un piccolo w.c. ed un deposito esterno al fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 26 del 03.04.2006, P.E. n. 120/2005 ampliamento per la costruzione di una unità abitativa posta al piano primo, mentre a piano terra era previsto l'ampliamento dell'autorimessa e la realizzazione del vano scala;
- Permesso di Costruire n. 85 del 15.10.2007; P.E. n. 215/2006, variante in corso d'opera con Permesso di Costruire all'autorizzazione edilizia n. 26 del 03.04.2006 relativa al progetto di ampliamento a piano terra e costruzione di civile abitazione a piano primo;
- D.I.A. prot. n. 9941 del 09.06.2009 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Ed era composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tinello, n. 2 camere, n.2 bagni, disimpegno e deposito posto nel giardino retrostante di pertinenza.

Al momento del sopralluogo:

- l'abitazione presenta delle modifiche rispetto alle succitate autorizzazioni, in particolare risulta divisa in due abitazioni mediante una diversa distribuzione della tramezzatura interna, la chiusura e l'apertura di porte, trasformazione di porta in finestra e la variazione della destinazione d'uso di alcuni vani interni.

In particolare abbiamo:

- Una prima abitazione con ingresso da via Venezia al civico 2 composta da ingresso, camera, letto, bagno con sovrastante ammezzato, tinello, angolo cottura e scoperto retrostante di pertinenza dove sono presenti in piccolo ripostiglio adiacente l'abitazione ed un deposito.
- Una seconda abitazione con ingresso dal portone di accesso dell'autorimessa, tramite una porta realizzata nel vano pranzo, composta da n. 2 letto, pranzo, cucina e w.c.

Per le modiche apportate all'abitazione è necessario presentare un progetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 per divisione da una a due unità immobiliari ed apportare delle modifiche

interne per adeguamento alla normativa vigente sia in materia urbanistica che igienico sanitaria.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile ricade in zona classificata come "B2 – Zone di Completamento"

Tale zona comprende gli insediamenti di più recente formazione, non ancora saturi e privi delle caratteristiche unitarie della zona precedente. In tali zone le destinazioni d'uso sono quelle della zona B1.

1 – In caso di concessione diretta.

Nel caso di concessione diretta valgono le seguenti prescrizioni:

Uom – unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprietà, che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000.

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria massimo 3 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura 60%;

Hm – altezza massima: 10,50 ml;

Dc – distanza dai confini: $H \times 0,5$; minimo ml. 5,00; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Df – distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5; $(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo (in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture);

Ds – distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti;

Vc – verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P – parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume costruito.

In ogni caso è consentita, anche oltre l'Iff della zona, la sopraelevazione dei fabbricati esistenti, al momento dell'adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a m. 1,2) per un solo piano in misura pari all'80% della superficie coperta.

Per le abitazioni a volta il volume da computare è dato dal prodotto della Sc per un'altezza teorica di m. 3,25.

In caso di sostituzione edilizia l'Iff è pari a 2,5 mc/mq.

2 – In caso di piano attuativo

Nella zona di completamento sono consentiti tutti gli interventi urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq., vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Um- unità operativa minima: la totale area libera prescindendo da divisioni di proprietà;

Iff – indice di fabbricabilità fondiaria massima 2,5 mc/mq;

Rc – rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm – altezza massima: 10,50 ml;

Vc – verde condominiale: minimo 20% dell'area;



Studio Tecnico
 Arch. Luigi Castrignano
 Via Dalmazia n. 45
 73021 Calimera (Le).
 Tel. 3207424755
 Mail archluigicastrignano@libero.it
 Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

P – parcheggi: 1 mq ogni 10 mc;

Pp – parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

ABITAZIONE 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale lorda	17,10	1,00	17,10
Letto	Sup. reale lorda	21,40	1,00	21,40
Camera	Sup. reale lorda	24,50	1,00	24,50
Bagno	Sup. reale lorda	13,70	1,00	13,70
Tinello	Sup. reale lorda	12,10	1,00	12,10
Angolo cottura	Sup. reale lorda	8,65	1,00	8,65
Ammezzato	Sup. reale lorda	13,70	0,50	6,85
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,80	0,50	1,90
Deposito	Sup. reale lorda	23,60	0,50	11,80
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	217,00	0,15	32,55
Sup. reale lorda		355,55		150,55

ABITAZIONE 2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pranzo	Sup. reale lorda	23,50	1,00	23,50
Letto	Sup. reale lorda	20,10	1,00	20,10
Letto	Sup. reale lorda	9,50	1,00	9,50
Cucina	Sup. reale lorda	11,80	1,00	11,80
w.c.	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Sup. reale lorda		69,90		69,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: murature, plinti e travi; materiale: c.a.; condizioni: buone
 Strutture verticali: materiale: murature e c.a.; condizioni: buone
 Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati a completamento in opera; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: porta di ingresso abitazione, tipologia: doppia anta battente; materiale: legno, condizioni: discrete, protezione: persiana in alluminio; condizione: discreta

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

Pavimento interno abitazione: materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: discrete

Rivestimento: cucina e bagni; materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: buone

Studio Tecnico
Arch. Luigi Castrignano
Via Dalmazia n. 45
73021 Calimera (Le).
Tel. 3207424755
Mail archluigicastrignano@libero.it
Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

Pareti esterne abitazione: prospetto: tinteggiato; condizioni: buone; retrospetto: intonaco, condizioni: discrete;

Impianti:

Elettrico abitazione: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone

Citofonico:

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: discrete

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone

Accessori:

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico – comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni di Lecce, Agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori I semestre 2023)

8.3 Valutazione corpi:

A) Abitazione 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Ingresso	17,10	550,00	9.405,00
Letto	21,40	550,00	11.770,00
Camera	24,50	550,00	13.475,00
Bagno	13,70	550,00	7.535,00
Tinello	12,10	550,00	6.655,00
Angolo cottura	8,65	550,00	4.757,50



Studio Tecnico
 Arch. Luigi Castrignano
 Via Dalmazia n. 45
 73021 Calimera (Le).
 Tel. 3207424755
 Mail archluigicastrignano@libero.it
 Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

Ammezzato	6,85	550,00	3.767,50
Ripostiglio	1,90	300,00	570,00
Deposito	11,80	300,00	3.540,00
Scoperto di pertinenza	32,55	250,00	8.137,50
	150,55		69.612,50

- Valore a corpo:	€	69.612,50
- Valore accessori:	€.	0,00
- Valore complessivo intero:	€	69.612,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€	69.612,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione 1	150,55	69.612,50	69.612,50

B) Abitazione 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore equivalente
Pranzo	23,50	550,00	12.925,00
Letto	20,10	550,00	11.055,00
Letto	9,50	550,00	5.225,00
Cucina	11,80	550,00	6.490,00
w.c.	5,00	550,00	2.750,00
	69,90		38.445,00

- Valore a corpo:	€	38.445,00
- Valore accessori:	€.	0,00
- Valore complessivo intero:	€	38.445,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€	38.445,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione 2	69,90	38.445,00	38.445,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Abitazione 1	€ 69.612,50
- Abitazione 2	€ 38.445,00
TOTALE	€ 108.057,50

Riduzione del valore del 15% per la 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.208,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 14.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuna

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

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolamentazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 77.748,87



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:* Nessuna

4.2.2 *Pignoramenti:*

- TRASCRIZIONE del 29/01/2018- Registro Particolare 2362 Registro Generale 3019 Pubblico UFFICIALE Giudiziario UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 9210/2017 del 18/12/2017;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Copertino, Monteroni di Lecce

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/1985 - Registro Particolare 7449 Registro Generale 8174

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1992 - Registro Particolare 31397 Registro Generale 38558

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/1998 - Registro Particolare 11359 Registro Generale 14099

Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO Repertorio 45437 del 27/04/1998;

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Copertino

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2006 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 15707

Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTERONI DI LECCE Repertorio 1336 del 29/03/2006;

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2006- Registro Particolare 28822 Registro Generale 39993

Pubblico ufficiale DAL VERME SERGIO Repertorio 19878/7488 del 03/10/2006;



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 9923

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE Repertorio 824/2023 del 28/02/2023;

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1974 - Registro Particolare 15071 Registro Generale 17040

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Monteroni di Lecce

SOGGETTO ACQUIRENTE

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale:

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: nessuna*

4.3.2 *Conformità catastale: nessuna*

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il sottoscritto Luigi Castrignano nato il 02/06/1940 a Monteroni di Lecce Via Venezia n. 2.

6.2 Precedenti proprietari:

Il sottoscritto Luigi Castrignano nato il 02/06/1940 a Monteroni di Lecce Via Venezia n. 2.

7) PRATICHE EDILIZIE



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Copertino, con accesso da strada comunale Rizzi intersezione della S.P. 6 Lecce - Copertino - Monteroni di Lecce esteso per una superficie catastale totale di circa are 54 ca 72.

Il terreno ha una forma pressochè regolare, risulta recintato per due lati con recinzione costituita da conci in muratura per una altezza di circa m. 0,50 con sovrastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nella muratura, il terzo lato, confinante con uno stradone interpodereale di accesso ad altre proprietà, risulta privo di recinzione, mentre il confine retrostante è costituito da muretto a secco. E' provvisto inoltre, di cancello di ingresso in ferro. Il terreno risulta coltivato, la prima parte con prodotti tipici del periodo, nella parte centrale sono presenti una ventina di alberi di olivo mentre nella parte retrostante è presente un piccolo vigneto.

Il terreno risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Copertino foglio 14

- particella 176 della superficie catastale di are 15 ca 19, seminativo di classe 3 R.D. € 4,71 R.A. € 3,14;

- particella 178 della superficie catastale di are 32 ca 88, vigneto di classe 3, R.D. € 17,83 R.A. € 20,38;

- particella 180 della superficie catastale di are 06 ca 65, vigneto di classe 3, R.D. € 3,61 R.A. € 4,12;

Il tutto in ditto a _____ 1947 (CF

Destinazione urbanistica:

I terreni sopra elencati siti in agro di Copertino, nel vigente "Piano Regolatore Generale" hanno la seguente destinazione urbanistica: zona EI - zona agricola normale - (art. 16 N.T.A. del P.R.G. vigente)

Norme Tecniche di Attuazione

ZONA EI - ZONA AGRICOLA		
Comprende le aree del territorio comunale destinate al mantenimento e allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole		
TIPI D'INTERVENTI	Attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici	Residenza a servizio dell'azienda agricola
Indice di fabbr. Fond.	0,05 mc/mq di cui lo 0,03 per la residenza	0,05 mc/mq
Lotto minimo		10.000 mq
Sup. max d'intervento		max accorpamento 20.000 mq
Altezza massima	7,50 ml	7,50 ml
Distanza dai confini		in assoluto ml 10,00
Distanza dal filo stradale		ml 15,00 per le stradi interpodereali - per



Studio Tecnico
 Arch. Luigi Castrignano
 Via Dalmazia n. 45
 73021 Calimera (Le).
 Tel. 3207424755
 Mail archluigicastrignano@libero.it
 Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

	Le altre sedi viarie secondo quanto previsto dalle norme in vigore e dal PRG
N.B. sono consenti, solo per le costruzioni abusive per le quali alla data di adozione del P.R.G. è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge 47/85, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, con aumento volumetrico massimo del 10%, da destinare a servizi igienico sanitari	

N.B. La presente tabella riveste carattere puramente riassuntivo. Per la realizzazione degli interventi edilizi si rimanda alla consultazione delle N.T.A. e Regolamento Edilizio del vigente P.R.G. e al R.E.T.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico – comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Copertino, Agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (V.A.M. annualità 2015)

8.4 Valutazione delle superfici:

Immobile	A corpo	Valore Intero	Valore diritto
Terreno sup. are 54 ca 72		€ 16.416,00	€ 16.416,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per la 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.462,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Oneri notarli e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuna

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

Nessuna

8.6 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolamentazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 13.953,60

Arrotondato a € 14.000,00

Il perito

Arch. Luigi CASTRIGNANO'

ALLEGATI

ALLEGATO n. 1 – Titoli autorizzativi, Progetti autorizzati, Stato dei Luoghi:

- P.E. n. 100 L. n. 47/1985: C.E.S. n. 119/1990;
- P.E. n. 100 L. n. 47/1985: Tavola di Progetto;
- P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994: C.E.S. n. 86 del 26/02/1997;
- P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994: Tavola di Progetto;
- P.E. n. 239 art. 39 L. n. 724/1994: Relazione Tecnica;
- P.E. n. 120/2005: Voltura dei Permessi;
- P.E. n. 120/2005: P.d.C. n. 26 del 03/04/2006;
- P.E. n. 120/2005: Relazione Tecnica;
- P.E. n. 120/2005: Tav. 1;
- P.E. n. 120/2005: Tav. 2;
- P.E. n. 120/2005: Tav. 3;
- P.E. n. 215/2006: P.d.C. n. 85 del 15/10/2007;
- P.E. n. 215/2006: Relazione Tecnica;
- P.E. n. 215/2006: Tavola di Progetto;
- P.E. n. 110/2009: D.I.A. prot. n. 9941 del 09/06/2009;
- P.E. n. 110/2009: Relazione Tecnica;
- Rilievo Stato dei Luoghi.

ALLEGATO n. 2 - Documentazione fotografica:

- Lotto 001;
- Lotto 002;
- Lotto 003.

ALLEGATO n. 3 - Riferimenti Catastali:

- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni;
- Visure storiche;
- Estratti di mappa Comune di Monteroni di Lecce e Copertino;

ALLEGATO n. 4 - Norme P.R.G. vigente:

- Stralcio P.R.G. Comune di Monteroni di Lecce
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione Comune di Monteroni di Lecce;
- Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Copertino.

ALLEGATO n. 5 - Corrispondenza:

- Richiesta pratica edilizia Comune di Monteroni di Lecce;
- Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Copertino;
- Comunicazione alla parte inizio operazioni peritali;
- Verbale Inizio Operazioni Peritali.

ALLEGATO n. 6 – Ispezione Ipotecaria:

- Visura ipotecaria 1
- Visura ipotecaria
- Visura ipotecaria C

Studio Tecnico
Arch. Luigi Castrignano
Via Dalmazia n. 45
73021 Calimera (Le).
Tel. 3207424755
Mail archluigicastrignano@libero.it
Pec. luigicastrignano@archiworldpec.it

ALLEGATO n. 7 - Competenze Professionali:

- Specifica competenze professionali.