



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

## **Registro Generale Esecuzione**

Procedura promossa da:

contro:

**R.G.E. 280/2020**

**Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 29/11/2021**

*Tecnico incaricato: Giampiero Lenti*

## INDICE GENERALE

<b>Lotto 1: Beni in Via Corsica n. 398 a Copertino (73043) LE, Italia.....</b>	<b>1</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>1</b>
Corpo 1.....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA.....</b>	<b>1</b>
<b>STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>1</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>2</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA.....</b>	<b>2</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE.....</b>	<b>2</b>
<b>ATTO DI ASSERVIMENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>CONFORMITA' IMMOBILE .....</b>	<b>2</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.....</b>	<b>2</b>
Attuali proprietari.....	2
Proprietari precedenti.....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>3</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE.....</b>	<b>3</b>
Dettaglio delle fonti.....	3
<b>VALORE DEL LOTTO.....</b>	<b>4</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1.....</b>	<b>5</b>
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....</b>	<b>5</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto.....</i>	<i>5</i>
<i>Identificazione catastale.....</i>	<i>5</i>
<i>Descrizione sommaria .....</i>	<i>5</i>
<i>Descrizione dettagliata .....</i>	<i>5</i>
<i>Consistenza.....</i>	<i>7</i>
<i>Valorizzazione.....</i>	<i>7</i>

# Lotto 1: Beni in Via Corsica n. 398 a Copertino (73043) 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 civile, sito in Via Corsica n. 398 a Copertino (73043) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano scantinato e primo, è identificato al numero 398 e sviluppa una superficie reale lorda di 177.63 mq

### Identificazione catastale

\_\_\_\_\_, proprietario 1/1 bene personale, foglio 48, particella 153, (Catasto Fabbricati), subalterno 15, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq, piano Via Corsica n. 398, piano primo, rendita € 303,68, coerenze e confini confina con Via Pubblica e con sottostante proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, salvo altri \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, proprietario 1/1 bene personale, foglio 48, particella 153, (Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, piano Via Corsica n. 398, piano S1, rendita € 31,76, coerenze e confini confina con vano scala comune e proprietà \_\_\_\_\_,

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* di espansione
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste
- *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

## STATO DI POSSESSO

Occupato da famiglia di \_\_\_\_\_

In qualità di proprietario dell'immobile

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

### ATTO DI ASSERVIMENTO

A favore del fondo foglio 48 con mappale p.lla 153 sub 9-11-12 per la superficie di (mq) 400,00 su cui insiste l'abitazione a piano terra sito nel Comune di Copertino

### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
sono stati riscontrati una serie di opere abusive e non sanabili.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: demolizione delle opere realizzate

- demolizione opere abusive: € 4.000,00

---

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

### Attuali proprietari:

- 

### Proprietari precedenti:

-

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: pratica edilizia n. 05/025R intestato a \_\_\_\_\_ per la pratica di Permesso di Costruire n. 20 del 08.02.2007 per lavori di realizzazione di una civile abitazione a piano primo  
Pratica presentata il 22/12/2006 al numero di protocollo 28308  
Rilasciata il 08/02/2007 al numero di protocollo
- 

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di una civile abitazione non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

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

Si sono acquisiti anche i dati presenti pubblicati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Lecce nonché presso le Agenzie Immobiliari e liberi professionisti che operano sul mercato locale.

Nel caso specifico bisogna tener di una serie di fattori, intrinsechi ed estrinsechi, che incidono sul valore da attribuire all'immobile e che possono essere, in sintesi, così elencati:

- la presenza di opere abusive consistenti nell'ampliamento dell'abitazione mediante la copertura di un parte del terrazzo retrostante e di una piccola porzione del pozzo luce intercluso per la realizzazione di una cucina ed accessori;
- la copertura di una parte del terrazzo retrostante con un porticato in legno;
- la concessione in comodato ventennale di un impianto fotovoltaico ubicato sul terrazzo terminale, giusto contratto firmato dal sig. \_\_\_\_\_ che si allega in copia, anche se risulta privo di qualsiasi data;
- la presenza di un piano scantinato di proprietà esclusiva del debitore ma privo di qualsiasi delimitazione muraria rispetto alla restante superficie, come ben si evince dalla documentazione fotografica allegata;
- la presenza di una scala esterna che dal giardino retrostante, di pertinenza dell'abitazione ubicata a piano terra conduce al piano primo, come ben si evince dagli elaborati grafici approvati a suo tempo dal Comune di Copertino. Tale scala non è comunque riportata nelle planimetrie catastali;
- la presenza dell'impianto idrico e fognante comune con la proprietà sottostante di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_

### Dettaglio delle fonti

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

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 118.164,32
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 100.439,68
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 4.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 96.439,68</b>

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

#### 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

#### Identificazione catastale

- , proprietario 1/1 bene personale, foglio 48, particella 153,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 15, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq, piano  
Via Corsica n. 398, piano primo , rendita € 303,68, coerenze e confini confina con Via Pubblica e con sottostante  
proprietà della sig.ra , salvo altri ,
- , proprietario 1/1 bene personale, foglio 48, particella 153,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria C/2 , classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, piano  
Via Corsica n. 398, piano S1, rendita € 31,76, coerenze e confini confina con vano scala comune e proprietà

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano scantinato e primo, è identificato al numero 398. L'altezza utile interna è di variabile.  
L'intero fabbricato è stato edificato nel 2007-2010

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

Trattasi di una civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato composto nell'insieme da uno scantinato,  
oltre agli spazio pertinenziali scoperti antistanti e retrostanti; il tutto in Copertino alla Via Corsica n. 398.

L'accesso alla proprietà esclusiva del sig. , piano scantinato e primo, avviene da un vano scala  
coperto e porzione dello scoperto antistante, come bene si evince sugli elaborati grafici allegati al Permesso di  
Costruire.

Il piano scantinato, di modesta entità si compone di uno spazio che se pur ben identificato catastalmente non risulta  
delimitato da alcun tipo di divisorio e, quindi, alla data odierna si presenta come un unico ambiente pur  
appartenendo, nelle rispettive quote, a proprietari diversi.

Il piano primo si compone di un ingresso direttamente collegato con il soggiorno/pranzo e con un disimpegno che  
conduce a tre camere da letto e bagno.

Dal soggiorno pranzo è possibile accedere attualmente ad altri vani ora destinato a cucina e accessori, privi di  
qualsiasi autorizzazione edilizia e non sanabili in quanto hanno inglobato anche una piccola porzione del pozzo di  
luce comune.

Inoltre esiste altresì una parte del terrazzo scoperto retrostante coperto da porticato coperto anch'esso abusivo.  
Di pertinenza esclusivo esiste altresì un porticato coperto prospiciente sulla strada pubblica

#### Descrizione dettagliata

#### Strutture

*Strutture verticali, riferito a intero fabbricato*

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

*Strutture verticali, riferito a intero fabbricato*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

*Solai, riferito a intero fabbricato*

- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- tipologia: latero-cementizio da cm 25

*Scale, riferito a scantinato e piano primo*

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

---

**Componenti Edilizie**

---

*Infissi esterni, riferito a abitazione a piano primo*

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

*Infissi interni, riferito a abitazione a piano primo*

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

*Pareti esterne, riferito a intero fabbricato*

- materiale: muratura di spessore variabile
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco
- coibentazione:

*Pavim. Interna, riferito a abitazione a piano primo*

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica 50x50

*Scale, riferito a scantinato e abitazione a piano primo*

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: marmo

---

**Impianti**

---

*Elettrico, riferito a abitazione a piano primo*

- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- tensione: 3,0 Kw
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a comune con l'abitazione a piano terra*

- ispezionabilità:
- conformità: da verificare
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti



*Idrico, riferito a risulta comune con l'abitazione a piano terra*

- conformità: da collaudare
- alimentazione: con autoclave
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

*Termico, riferito a piano primo*

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta piano primo</b>			
- Superficie reale lorda	101.95 mq	1.00	101.95 mq
<b>superficie coperta vano scala</b>			
- Superficie reale lorda	14.75 mq	0.50	7.38 mq
<b>superficie coperta porticato antistante</b>			
- Superficie reale lorda	21.78 mq	0.50	10.89 mq
<b>superficie terrazzo scoperto retrostante</b>			
- Superficie reale lorda	39.15 mq	0.33	12.92 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	177.63 mq		133.13 mq

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 113.164,32
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 5.000,00
Valore complessivo intero:	€ 118.164,32
Valore complessivo quote e diritto:	€ 118.164,32