



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 285/2021

Giudice: DOTT. PAOLO MORONI

ELABORATO PERITALE

Del: 23/02/2023

Tecnico incaricato: Giampiero Lenti
CF: LNTGPR65E08L776Z
con studio in Vernole (Le) Vico Mundine,1
telefono: 3384441368
email: giampierolenti@libero.it
email (pec): giampiero.lenti@geopec.it



Lotto 1: Beni in VIA G. LEOPARDI N. 14 BORGAGNE a Melendugno (73026) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo civile, sito in VIA G. LEOPARDI N. 14 BORGAGNE a Melendugno (73026) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano scantinato, terra e primo, è identificato al numero Via Giacomo Leopardi n. 14 - Borgagne - frazione di Melendugno - e sviluppa una superficie reale lorda di 361.95 mq

Identificazione catastale

[REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per 1/1, foglio 84, particella 110, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 203 mq, piano Via Giacomo Leopardi piano T-1, rendita € 581,01, coerenze e confini confina con Via, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] lvo altri, [REDACTED] a [REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 84, particella 110, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 130 mq, superficie catastale 157 mq, piano S1, rendita € 228,27, coerenze e confini confina con via, stessa proprietà, proprietà R [REDACTED], salvo altri,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *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 [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a (debitore ipotecario) [REDACTED] o (debitore non datore di ipoteca) e derivante da concessione a garanzia di mutuo - durata 25 anni -

Importo ipoteca: € 283.842,78

Importo capitale: € 141.921,39

A firma di notaio [REDACTED]

Trascritto a Lecce il [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione [REDACTED], a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED] e derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce

Importo ipoteca: € 53.218,49

Importo capitale: € 53.218,49

A firma di Tribunale di Lecce [REDACTED]

Trascritto a Lecce il [REDACTED]

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] a e derivante da notifica

A firma di notifica U.N.E.P. c/o [REDACTED]

Trascritto a Brindisi il [REDACTED]

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
modifiche interne al piano scantinato e piano terra.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: docfa

- docfa: € 600,00

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
durante il sopralluogo sono state riscontrate rispetto al titolo autorizzativo:

- ampliamento del piano scantinato e diversa distribuzione degli spazi interni al piano scantinato;
- ampliamenti di piccola entità al piano rialzato;
- modifiche di prospetto e diverso posizionamento della rampa di accesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Permesso di Costruire in sanatoria

- Permesso di Costuire in sanatoria: € 8.000,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**Attuali proprietari:**

- M [REDACTED] in forza [REDACTED]

[REDACTED] ai n. [REDACTED], trascritto a Lecce [REDACTED]



Proprietari precedenti:

- [REDACTED] O.c. [REDACTED], proprietario ante ventennio al 13/02/2023

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: pratica edilizia [REDACTED] intestato a T. [REDACTED] per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione di una civile abitazione
Pratica presentata il [REDACTED]
Rilasciata il [REDACTED] al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un villetta unifamiliare indipendente non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere dei 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, a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recente.

Si sono acquisiti anche i prezzi pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare che verranno presi in debita considerazione per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile.

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

- la presenza di difformità edilizie se pur sanabili;
- il mediocre stato di conservazione in cui si trovano i prospetti e che necessitano di una urgente manutenzione straordinaria;
- la presenza di opere al piano scantinato ancora in fase di costruzione e che di fatto lo rendono poco utilizzabile;
- la buona posizione urbanistica visto che si trova in un comparto completamente urbanizzato e a pochi chilometri dalle marine di Melendugno.

Dettaglio delle fonti

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

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 194.456,25
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 165.287,81
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 8.600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 156.687,81



veranda posto sul prospetto principale.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a intero fabbricato

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Strutture verticali, riferito a intero fabbricato

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

Copertura, riferito a intero fabbricato

- tipologia: piana e sul prospetto in parte a falde inclinate
- condizioni: sufficienti
- materiale: solaio latero-cementizio

Scale, riferito a comunicazione fra i vari piani

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

Scale, riferito a collegamento scantinato con giardino retrostante

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: esterna
- servoscala:
- materiale: c.a.

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a intero immobile

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle per il prospetto retrostante e persiane prospetto principale
- materiale protezione: tapparelle in plastica e persiane in legno
- materiale: legno

Infissi interni, riferito a piano rialzato e primo

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

Pareti esterne, riferito a prospetti fabbricato

- materiale: intonaco
- condizioni: da ristrutturare
- rivestimento:
- coibentazione:

Pavim. Interna, riferito a intero immobile

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica piano terra e scantinato mentre parquet al piano primo

Rivestimento, riferito a bagni piano terra e primo

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: bagni
- materiale: ceramica

Impianti

Fognatura, riferito a intero immobile

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

Idrico, riferito a intero immobile

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Termico, riferito a intero immobile

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni
- rete di distribuzione: termo camino
- alimentazione:
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta piano rialzato e primo			
- Superficie reale lorda	174.45 mq	1.00	174.45 mq
superficie coperta piano scantinato			
- Superficie reale lorda	135.00 mq	0.50	67.50 mq
superficie verande			
- Superficie reale lorda	52.50 mq	0.33	17.32 mq
Totali			
Superficie reale lorda	361.95 mq		259.27 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 194.456,25
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 194.456,25
Valore complessivo quote e diritto:	€ 194.456,25

