

Beni in LECCE
Via G. L. Marugi n°38
LOTTO UNICO - Villa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a villa unifamiliare posta su quattro livelli con balconi, parte del terrazzo al piano, con scala interna ed ascensore, sita su un proprio lotto ad angolo all'interno di un complesso residenziale ed attrezzato con verde.

L'immobile è così costituito:

La villa risulta sita in un'area periferica del comune di Lecce ed è un fabbricato costruito su quattro piani all'interno del "Complesso Marugi" che risulta un insieme di abitazioni a villette unifamiliari e bifamigliari poste in un residence, interamente recintato, con campo da tennis e sorvegliato con apposito custode.

L'immobile ad oggi è oggetto di una importante ristrutturazione e pertanto alcuni ambienti sono fermi allo stato rustico, mentre altri sono stati modificati rispetto la loro originaria funzione.

All'unità, si accede da un cancello pedonale posto nella recinzione della proprietà e si presenta con un giardino antistante il fabbricato, da cui mediante una scala realizzata con gradini allo stato rustico si ha accesso ad un livello superiore rialzato.

A tale piano rialzato, è presente un ampio salone, un vano adibito a servizio igienico ed il collegamento agli altri piani, che è realizzato con una scala a chiocciola in cemento con gradini rivestiti in parquet e con all'interno l'ascensore.

Gli ambienti in tale piano hanno altezza interna pari a circa 3,2 mt. con superficie coperta lorda di circa 118 mq. e di circa 226 mq. quale scoperto.

Al piano secondo a cui adesso si accede da una botola solo con scala a pioli da "cantiere", vi è un altro ampio vano, un servizio igienico, una terrazza al piano piastrellata, da cui si può passare anche alla grande copertura della villa ove sono allocati gli impianti tecnologici quali fotovoltaico con 40 pannelli e impianto solare termico con tre pannelli e serbatoi di accumulo posti in vano realizzato con pannelli coibentati metallici. Vi è anche un ripostiglio dove vi sono le apparecchiature del fotovoltaico ed il gruppo batterie.

Gli ambienti in tale piano secondo hanno altezza interna pari a circa 2,75 mt. con superficie lorda coperta di 40 mq. e di circa altri 40 mq. di scoperto al piano.

Gli ambienti della villa, per come modificati, sono stati anche interessati dalla sostituzione totale degli infissi dalla coibentazione a cappotto e dalla realizzazione di notevoli impianti tecnologici quali fotovoltaico presumibilmente circa 18 Kw con batterie di accumulo, solare termico, pompa di calore ed per la climatizzazione canalizzata (quest'ultimi ancora non completati), utilizzando anche il superbonus 110%.

Complessivamente l'unità sviluppa quindi una superficie coperta lorda di circa 556 mq. e di lordi 322 mq. tra giardino, spazi scoperti e balconi.

Identificato in catasto: NCEU di Lecce:

- A** Abitazione al foglio 240, con particella n°1208, e sub 103 avente cat. A/2, cl. 4, consistenza di 13,5 vani e rendita di € 2.021,93;
- B** Deposito al foglio 240, con particella n°1208, sub 57 avente cat. C/2 cl. 5, consistenza di 175 mq. e rendita di € 813,42;

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Marcello Buggemi

I suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà:

Sig. [redacted] nato a [redacted] avente
C.F. [redacted] - propr. per 1000/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.
Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti: bus urbani e con linee ferroviarie delle "Ferrovie sud-est" e della rete "Trenitalia" con stazione di testa a circa 2 km.
Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 100 mt, chiesa a circa 800 mt, ed a circa 1000 mt. la sede ASL ambulatoriale con annessa Guardia medica.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento, attualmente risulta a disposizione ma non occupato poiché in fase di completa ristrutturazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 326/2023 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. [redacted] quale, titolare dell'Agenzia per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sull'immobile indicato in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita a partire dalla 01/01/1992 sino al

4.1.1 29/01/2024, risulta quanto segue:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

Il sig. [redacted] come da certificato dell'anagrafe di [redacted] risulta coniugato in data [redacted] in regime di separazione dei beni.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.5. *Iscrizioni:*

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Marcello Buggemi

4.1.7. *Altri oneri: Nessuno*

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra il progetto approvato con SCIA con prot. 99106 del 1/7/2019 e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa presenta ad oggi delle **DIFFORMITA'**.

Risultano essere state realizzate diverse modifiche: al piano interrato, con destinazione deposito, ad oggi risulta modificato un vano ripostiglio e la demolizione della scala esterna, oltre lo spostamento della zona benessere.

Al piano rialzato, nel vano ripostiglio è stato realizzato un servizio igienico.

Al piano primo sono stati modificati alcuni servizi igienici, la lavanderia, una camera da letto e le finestre di un'altra.

Anche al piano secondo vi sono difformità circa il servizio igienico e non vi è ad oggi la scala prevista in progetto del tipo a chiocciola.

NB: Il sottoscritto CTU fa presente che, per le difformità individuate e presenti, di fatto risultano tali ma, ancora potrebbero essere sempre riportate come nel progetto approvato fino alla dichiarazione di "fine lavori totali e regolare esecuzione" che il direttore dei lavori dovrà rilasciare al termine degli stessi. Pertanto per lo scrivente, non è possibile ad oggi indicare oneri di regolarizzazione urbanistica.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in questo caso si evidenziano le **DIFFORMITA'** dovute alle varianti in corso.

NB: Il sottoscritto CTU fa presente che parte delle difformità ad oggi presenti di fatto, sono da inserire dal tecnico incaricato, regolarmente a fine lavori per aggiornamento delle planimetrie presso dell'Agenzia del Territorio.

L'abitazione, quindi non viene correttamente riportata in atti nella propria planimetria, poiché compaiono diversi vani derivati anche da tramezzature interne in fase di realizzazione; si individua quanto segue:

Al piano terra risulta demolito il ripostiglio in giardino.

Al piano interrato le modifiche sono in corso di realizzazione.

Al piano rialzato risulta unicamente variata la destinazione del vano rip. a wc.

Al piano primo le modifiche sono in corso di realizzazione.

Al piano secondo le modifiche sono in corso di realizzazione.

L'impianto fotovoltaico non risulta accatastato.

Le modifiche risultano inseribile nelle planimetrie del Catasto fabbricati, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA e pertanto per lo scrivente, non è possibile ad oggi indicare oneri di regolarizzazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ <u> </u> / <u> </u> / <u> </u>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ <u> </u> / <u> </u> / <u> </u>
Spese del condominio scadute ed insolute alla data della dichiarazione dell'amministratore	€ 1.875,63.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

In base a quanto indicato nella relazione dal [redacted] ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data 01/01/1992 sino al 29/01/2024, risulta quanto segue:

- in virtù di atto di compravendita del 04/01/2018 per Notaio [redacted] numero di repertorio 13568/9992 – trascritto il 05/01/2018 al numero di particolare 653 e di generale 752, a favore del Sig. [redacted] nato [redacted] il [redacted], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, contro la [redacted], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario:

Sig. [redacted] nato a [redacted] avente diritto per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione oggetto della consulenza, risulta essere stata realizzata mediante il rilascio di "concessione edilizia" n°1736 del 14/2/1979 a nome di [redacted] che ne ha costruito insieme ad alte villette, il denominato "Complesso Marugi".

L'unità nello specifico è stata poi oggetto di altro "Permesso di Costruire in sanatoria" avente n°165/17 (legge 724/94) del 30/11/2017 ed in seguito è stata presentata pratica SCIA n° 993/2019 con protocollo n°99106 del 1/7/2019 per opere di ristrutturazione pesante ed efficientamento energetico con impianto fotovoltaico e solare-termico.

L'unità attualmente non è in possesso del certificato di agibilità.

Descrizione: **VILLA** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a villa unifamiliare posta su quattro livelli con balconi, parte del terrazzo al piano, con scala interna ed ascensore, sita su un proprio lotto ad angolo all'interno di un complesso residenziale ed attrezzato con verde.

L'immobile è così costituito da:

La villa risulta sita in un'area periferica del comune di Lecce ed è un fabbricato costruito su quattro piani all'interno del "Complesso Marugi" che risulta un insieme di abitazioni a villette unifamiliari e bifamiliari poste in un residence, interamente recintato, con campo da tennis e sorvegliato con apposito custode.

L'immobile ad oggi è oggetto di una importante ristrutturazione e pertanto alcuni ambienti sono fermi allo stato rustico, mentre altri sono stati modificati rispetto la loro originaria funzione.

All'unità, si accede da un cancello pedonale posto nella recinzione della proprietà e si presenta con un giardino antistante il fabbricato, da cui mediante una scala realizzata con gradini allo stato rustico si ha accesso ad un livello superiore rialzato.

A tale **piano rialzato**, è presente un ampio salone, un vano adibito a servizio igienico ed il collegamento agli altri piani, che è realizzato con una scala a chiocciola in cemento con gradini rivestiti in parquet e con all'interno l'ascensore.

Gli ambienti in tale piano hanno altezza interna pari a circa 3,2 mt. con superficie coperta lorda di circa 118 mq. e di circa 226 mq. quale scoperto.

Al **piano interrato** che risulta privo di pavimentazioni e con tramezzi allo stato rustico è presente un'ampia sala, un vano adibito a ripostiglio, un vano destinato a servizio igienico, un altro destinato a sala relax e due uscite su distinti pozzi luce, per avere luce ed aria diretta.

Al di sotto della rampa scala è presente un piccolo vano destinato a centrale idrica ed a locale ove sono inserite le apparecchiature dell'ascensore.

Gli ambienti in tale piano interrato hanno altezza interna pari a circa 2,75 mt. con superficie lorda di 192 mq. e di circa 16 mq. di scoperto.

Il **primo piano** possiede un ampio vano con funzione di soggiorno da cui mediante un disimpegno si accede ad una cabina armadio e ad una camera da letto con servizio in camera; ancora con altro disimpegno si accede alla zona notte che consente l'ingresso a due camere da letto ad un altro bagno e ad una veranda che attualmente risulta chiusa e con gli impianti per altro servizio igienico e con un piccolo ripostiglio.

Allo stesso piano è presente la cucina con forno, barbecue e con ripostiglio annesso.

Tale piano primo ha un'altezza interna pari a circa 2,9 mt. con superficie lorda di 206 mq. e di circa 40 mq. di scoperto.

Al **piano secondo** a cui adesso si accede da una botola solo con scala a pioli da "cantiere", vi è un altro ampio vano, un servizio igienico, una terrazza al piano piastrellata, da cui si può passare anche alla grande copertura della villa ove sono allocati gli impianti tecnologici quali fotovoltaico con 40 pannelli e impianto solare termico con tre pannelli e serbatoi di accumulo posti in vano realizzato con pannelli coibentati metallici.

Vi è anche un ripostiglio dove vi sono le apparecchiature del fotovoltaico ed il gruppo batterie.

Gli ambienti in tale piano secondo hanno altezza interna pari a circa 2,75 mt. con superficie lorda coperta di 40 mq. e di circa altri 40 mq. di scoperto al piano.

Gli ambienti della villa, per come modificati, sono stati anche interessati dalla sostituzione totale degli infissi dalla coibentazione a cappotto e dalla realizzazione di notevoli impianti tecnologici quali fotovoltaico presumibilmente da circa 18 Kw con batterie di accumulo, solare termico, pompa di calore ed per la climatizzazione canalizzata (quest'ultimi ancora non completati), utilizzando anche il superbonus 110%.

Complessivamente l'unità sviluppa quindi una superficie coperta lorda di circa 556 mq. e di lordi 322 mq. tra giardino, spazi scoperti e balconi.

Identificato in N.C.E.U. di Lecce:

- A** Abitazione al foglio 240, con particella n°1208, e sub 103 avente cat. A/2, cl. 4, consistenza di 13,5 vani e rendita di € 2.021,93;
- B** Deposito al foglio 240, con particella n°1208, sub 57 avente cat. C/2, cl. 5, consistenza di 175 mq. e rendita di € 813,42;

I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:

Sig. [redacted] con C.F.: [redacted]
avente diritto di piena proprietà per la quota per 1000/1000.

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare ad oggi risulta inserita nelle planimetrie del vigente P.R.G. di Lecce, approvato in via definitiva con delibera del C.C. della G.R. n°7883/87 e 3919/89, come zona "B.13 - Residenziali con prevalente edificazione a villini" con i seguenti indici previsti per le sole ristrutturazioni edilizie esistenti:

Altezza Max = 12,0 mt. - Rc = 0,30mc/mq. - NP = 3 FT - If. = 1,8 mc/mq.

Per tutto quanto sopra comunque occorre riportarsi a quanto previsto dalle norme tecniche urbanistiche del comune.

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione	Sup. reale lorda	556,00	1,00	556,00	1200,00
Giardino, balconi e scoperto	Sup. reale lorda	322,00	0,50	161,00	300,00
	Sup. reale lorda	878,00		717,00	

Tot: € 703.800,00

Caratteristiche descrittive della VILLA:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali (struttura): materiale: strutture in murature in tufo con travi e pilastri in c.a. condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: copertura con solai piani e con lastricato solare: condizioni buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in blocchi rivestita in intonaco, condizioni: buone.

Infissi esterni: materiale: in alluminio a t. termico con doppio vetro camera e gas, condizioni: ottimi.

oscuranti: avvolgibili condizioni buone.

Infissi interni: materiale: in legno laccato, (non tutte presenti) condizioni: buone

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimentazione in cotto, gres, ceramica e parquet in legno

condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: piastrelle in ceramica e gres nei servizi igienici e negli angoli cottura condizioni, buone.

Impianti:

Citofonico (impianto): tipologia: audio e video, condizioni: da adeguare e completare.

Elettrico (impianto): tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da completare e certificare.

Impianto fotovoltaico con pannelli e con accumulo in batterie, condizioni: buone, da completare e certificare.

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Marcello Buggemi

<i>Elevazione (impianto):</i>	tipologia: ascensore con porte con anche al piano e con tre fermate condizioni, adeguare e da certificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento collegate ad AQP condizioni, buone da completare e certificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento con valvole collegate ad AQP condizioni, buone da completare e certificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caminetto a P.T. ed impianto a gas metano con termosifoni in alluminio, condizioni: buone, da completare e certificare. Climatizzatori con sistema caldo freddo, condizioni, buone, da completare e certificare. Impianto a pannelli con accumulo per acqua sanitaria condizioni, buone, da completare e certificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato per tale stima il Metodo Sintetico-Comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, in questo caso si è tenuto conto: delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà, dello stato attuale e di ammodernamento in corso, degli impianti tecnologici presenti (fotovoltaico, solare termico pompa di calore con climatizzazione, dell'ascensore) delle pavimentazioni, delle finiture già applicate e di tutto quanto ancora da completare, e quindi si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati per le attività di compravendita.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Villa con ascensore su quattro livelli e con diversi impianti tecnologici, avente una superficie coperta di circa 556 mq. lordi, e circa 322 mq. lordi di giardino, spazi scoperti e balconi di pertinenza.		€ 763.800,00	€ 763.800,00

TOT: € 763.800,00.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 114.570,00;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ //

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e per spese condominiali già previste:

€ 1.875,63

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Marcello Buggemi

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):

€ //

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 647.354,37

Lecce, 23 Aprile 2024.

Il perito:
Ing. Marcello Buggemi