



# 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 di [REDACTED]

Trascritto a Lecce il [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



**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 [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED]

**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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],
- [REDACTED] nata 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 [REDACTED] salvo altri,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano scantinato, terra e primo, è identificato al numero Via Giacomo Leopardi n. 14 - Borgagne - frazione di Melendugno - . L'altezza utile interna è di variabile.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1988- 1991

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

Trattasi di un villetta unifamiliare indipendente composta da un piano scantinato, piano rialzato e primo, collegati tra loro da una scala interna.

Il piano scantinato risulta accessibile anche da una rampa scoperta prospiciente sulla Via Pubblica.

Internamente sono in corso di esecuzione la realizzazione di alcuni tramezzi che stanno modificando l'originaria destinazione dei vani, anche se, come anche si nota sull'allegata documentazione fotografica, non è possibile identificare l'esatta destinazione futura dei vani in corso di definizione.

Si è potuto solamente stabilire che è stata ridotta la superficie netta del vano garage per la creazione di un vano direttamente collegato con l'originario deposito e con un probabile servizio igienico.

E' rimasto inalterato l'accesso tramite una scala esterna al giardino retrostante.

Il piano rialzato si compone di un ampio ingresso-soggiorno collegato con il vano studio e tramite pochi gradini al pranzo a sua volta collegato con la cucina e con un vano ripostiglio non autorizzato.

Dal disimpegno adiacente alla scala interna si può accedere al bagno.

Di pertinenza esclusiva risulta essere il villino scoperto antistante e la veranda retrostante direttamente collegata con il giardino retrostante e con la scala di accesso al piano scantinato.

Si fa presente che il confine retrostante con altra proprietà risulta non conforme agli estratti di mappa in quanto è stato edificato un corpo di fabbrica appartenente a terzi che in parte invade la proprietà esclusiva della debitrice, come si evince sulla documentazione fotografica.

Tramite la scala interna si accede al disimpegno del primo piano che serve da collegamento con tre camere da letto e bagno.

Da due camere da letto si accede a due rispettivi balconi, mentre dal pianerottolo della scala si accede ad un'ampia



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 scantianto 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
<b>superficie coperta piano rialzato e primo</b>			
- Superficie reale lorda	174.45 mq	1.00	174.45 mq
<b>superficie coperta piano scantinato</b>			
- Superficie reale lorda	135.00 mq	0.50	67.50 mq
<b>superficie verande</b>			
- Superficie reale lorda	52.50 mq	0.33	17.32 mq
<b>Totali</b>			
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

