

**Beni in Ortelle (fraz. Vignacastri) – via Napoli n° 36 piano terra/primo  
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra e primo, sito nel Comune di Ortelle (frazione di Vignacastri) alla via Napoli n°36.

**L'immobile è così costituito:**

**A.** – Trattasi di una unità immobiliare indipendente al piano terra/primo, costituita da una superficie coperta di mq. 203,00 di cui mq. 95,00 al piano terra, mq. 108,00 al piano primo, di mq. 188,00 di giardino di pertinenza e mq. 107,00 di terreno nella parte retrostante dell'immobile direttamente collegato a quest'ultimo, destinato a rimessa di mq. 107,00. Pertanto l'abitazione al piano terra e primo e gli spazi scoperti di pertinenza al piano terra costituiscono un unico lotto funzionale e immobiliare. In particolare parte del giardino e lo spazio scoperto retrostante (fg. 11, pc. 1347) di mq. 107 (prospiciente via Verdi) risultano fisicamente indivisi dal proprietario confinante

L'immobile residenziale è accessibile da portone in alluminio e vetro prospiciente via Napoli, si compone al piano terra di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, studio, servizio igienico; al piano primo, n°2 camere da letto, soggiorno, bagno, vano scala, veranda; giardino al piano terra sistemato a verde ed attrezzato con giochi per bambini, con spazio retrostante con pavimentazione cementizia e cancello automatico che garantisce l'accesso all'immobile da via Verdi. Presenta ambienti con copertura a solaio di tipo latero-cementizio di altezza netta di m. 2,95 al piano terra e m. 3,10 al piano primo. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Nel giardino sono stati rilevati un vano lavanderia di m. 2,09x4,16 ed altezza di m. 2,40 un deposito di m. 3,30x5,22 ed altezza di m. 2,40 (a rustico) e nella porzione retrostante uno spazio coperto per autorimessa, tutti con copertura in pannelli isolanti, di cui presso il Comune di Ortelle non è stata acquisita nessuna pratica autorizzativa. Confina con via Napoli, con via Verdi, con particelle 37 e 40 del foglio 13, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Ortelle**

**A. intestato a:**

(fabbricati) **foglio 13, particella 36, sub. 3-6** (unità graffata), categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 83,00, posto al piano terra, via Napoli, - rendita: € 98,59;

(fabbricati) **foglio 13, particella 36, sub. 4**, categoria A/4, classe 3, vani 4, sup. catastale mq. 95, posto al piano 1, via Napoli, - rendita: € 128,08.

**N.C.T. di Ortelle: foglio 11, particella 1347**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 107, - R.D. € 0,69; R.A. € 0,36.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti (Km): area residenziale, direttamente collegata al resto del centro abitato.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato ad uso residenziale dal proprietario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 15.07.2021 al 10.05.2022 non si rilevano Formalità di alcun tipo.

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: /*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

*Iscrizioni/trascrizioni:*

- Ipoteca Giudiziale [redacted] Sentenza di divorzio Tribunale di Lecce (€ 35.000,00 di sorte capitale) a favore [redacted], contro [redacted];

4.1.6. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto il [redacted] ai nn° [redacted] da verbale di pignoramento immobiliare del [redacted] Ufficiale Giudiziario Unep Corte di Appello di Lecce rep. n° [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted], grava su beni oggetto di pignoramento0

4.1.7. *Altri oneri: /*

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

4.2.1

*Conformità urbanistico edilizia:*

*Difformità riscontrate:* Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi evidenzia sostanziale conformità ad eccezione delle destinazioni d'uso in quanto il piano terra è destinato a zona giorno e non garage/deposito ed il piano primo zona notte e non come unità abitativa autonoma. Nel giardino inoltre sono stati rilevati un vano lavanderia di m. 2.09x4,16 ed altezza di m. 2,40 un deposito di m. 3,30x5,22 ed altezza di m. 2,40 (a rustico) e nella porzione retrostante uno spazio coperto per ricovero autoveicoli, tutti con copertura in pannelli isolanti, di cui presso il Comune di Ortelle non è stata acquisita nessuna pratica autorizzativa. Le predette difformità potranno essere regolarizzate eventualmente con pratica edilizia in sanatoria, ovvero ripristino dello stato dei luoghi.

Oneri, sanzioni, e/o costi rimozioni: € 3.500,00

4.2.2.

*Conformità catastale:*

*Difformità riscontrate:* il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi evidenzia sostanziale conformità, ad eccezione delle difformità così come sopra evidenziate. Le predette difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale con i seguenti costi presunti.

Oneri e spese tecniche: € 1.500,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ \_\_\_\_\_

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ \_\_\_\_\_

Spese condominiali

€ \_\_\_\_\_

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1

6.2

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato residenziale realizzato con progetto originario approvato con Concessione edilizia n° 9 del 19/02/1990 e successiva Concessione edilizia per variante in corso d'opera n° 57 del 27.12.1991 (v. allegati). Per il terreno retrostante annesso all'unità immobiliare fg. 11 pc. 1347 è stato acquisito dal Comune di Ortelle il certificato di destinazione urbanistica da cui si evince che ricade nello strumentom urbanistico vigente tra le zone **B1 di Completamento Edilizio** (v. allegati).

Descrizione **Abitazione** indipendente al piano terra/primo di cui al punto **A**.

**Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra e primo, sito nel Comune di Ortelle (frazione di Vignacastrisi) alla via Napoli n°36.

**L'immobile è così costituito:**

Trattasi di una unità immobiliare indipendente al piano terra/primo, costituita da una superficie coperta di mq. **203,00** di cui mq. **95,00** al piano terra, mq. **108,00** al piano primo, di mq. **188,00** di giardino di pertinenza e mq. **107,00** di terreno nella parte retrostante dell'immobile direttamente collegato a quest'ultimo, destinato a rimessa di mq. **107,00**. Pertanto l'abitazione al piano terra e primo e gli spazi scoperti di pertinenza al piano terra costituiscono un unico lotto funzionale e immobiliare. In particolare parte del giardino e lo spazio scoperto retrostante (fg. 11. pc. 1347) di mq. 107 (prospiciente via Verdi) risultano fisicamente indivisi dal proprietario confinante [redacted]

L'immobile residenziale è accessibile da portone in alluminio e vetro prospiciente via Napoli. si compone al piano terra di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, studio, servizio igienico; al piano primo, n°2 camere da letto, soggiorno, bagno, vano scala, veranda; giardino al piano terra sistemato a verde ed attrezzato con giochi per bambini, con spazio retrostante con pavimentazione cementizia e cancello automatico che garantisce l'accesso all'immobile da via Verdi. Presenta ambienti con copertura a solaio di tipo latero-cementizio di altezza netta di m. 2,95 al piano terra e m. 3,10 al piano primo. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Nel giardino sono stati rilevati un vano lavanderia di m. 2,09x4,16 ed altezza di m. 2,40 un deposito di m. 3,30x5,22 ed altezza di m. 2,40 (a rustico) e nella porzione retrostante uno spazio coperto per autorimessa, tutti con copertura in pannelli isolanti, di cui presso il Comune di Ortelle non è stata acquisita nessuna pratica autorizzativa

Confina con via Napoli, con via Verdi, con particelle 37 e 40 del foglio 13, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Ortelle**

A. intestato a: [redacted]

(fabbricati) **foglio 13, particella 36, sub. 3-6** (unità graffata), categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 83,00, posto al piano terra, via Napoli, - rendita: € 98,59;

(fabbricati) **foglio 13, particella 36, sub. 4**, categoria A/4, classe 3, vani 4, sup. catastale mq. 95, posto al piano 1, via Napoli, - rendita: € 128,08.

**N.C.T. di Ortelle: foglio 11, particella 1347**, qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 107, - R.D. € 0,69; R.A. € 0,36.

L'immobile indipendente è stata realizzato con Concessione edilizia n° 9 del 19/02/1990 e successiva Concessione edilizia per variante in corso d'opera n° 57 del 27.12.1991 (v. allegati).

Il fabbricato residenziale si sviluppa su due piani fori terra e giardino attrezzato al piano terra

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture (struttura):* *verticali* materiale: Struttura mista in muratura portante, condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

*Scale (struttura):* tipologia: scala con struttura in c.a.; condizione buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Porta d'ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino d'ingresso in alluminio e specchiature vetrate, provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio di colore bianco e vetro, protezione: persiane protettive di colore bianco e/o tapparelle in pvc, condizioni: buone.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: battente, materiale: legno di buona qualità, condizioni: buone

*Pareti interne:* materiale: murature di colore bianco, rivestimenti, elementi decorativi.

*Pareti esterne:* facciata esterna con rivestimento murario di colore bianco; condizioni: necessitano di ordinaria manutenzione.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità, condizioni: buone.

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: rivestimenti ceramici, di colore chiaro di buona qualità; condizioni: buone.

#### Impianti:

*Antincendio (componente edilizia):* tipologia:

*Ascensore (componente edilizia):* tipologia: non esistente

*Citofonico (impianto):* tipologia: audio, condizioni: buone.

*Termico (impianto):* tipologia: a corpi radianti in ghisa, alimentazione: caldaia murale, condizioni: buone.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

*Fognatura (impianto):* tipologia: rete di smaltimento:, recapito: rete cittadina, condizioni: buone.

*Idrico (impianto):* tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto, condizioni: buone.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:****8.1. Criterio di Stima**

Lo scrivente ha adoperato 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 e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Ortelle, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Immobile	€/mq.	Valore intero	Valore diritto
<b>Abitazione al piano terra/primo mq. 203,00</b>	€ 700,00	€ 142.100,00	€ 142.100,00
<b>Giardino mq. 188,00</b>	€ 70,00	€ 13.160,00	€ 13.160,00
<b>Terreno (Fg. 11 pc. 1347) mq. 107,00</b>	€ 150,00	€ 16.050,00	€ 16.050,00
		<b>€ 171.310,00</b>	<b>€ 171.310,00</b>

**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 rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.696,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ \_\_\_\_\_

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

€ \_\_\_\_\_

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 5.000,00

8.5. **Prezzo base d'asta dell'immobile**  
Valore dell'immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova ed in conto tondo:

€ 140.000,00

lunedì, 16 maggio 2022

il perito  
Ing. Mauro Pellè

