



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 420/2021

Giudice: Dott.ssa Pasca Anna Rita

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Claudio Calasso

CF: CLSCLD54H26D863T

con studio in Galatone (Lecce) Via cavour n.21

telefono: 0833864222

email: claudiocalasso@libero.it

email (pec): claudio.calasso@ingpec.eu

Lotto 1: Beni in Via Giuseppe Grassi n.52 a Neviano (73040) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDIATA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a
classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Giuseppe Grassi n.52 a
Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52 e sviluppa una superficie reale lorda di 74.24 mq
una superficie reale netta di 63.62 mq un volume reale di 217.09 mc

Identificazione catastale

foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5
vani, superficie catastale 69 mq. rendita 106,65, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La
struttura confina con 1) fol

intestata a : a

5) f_e proprietari sono: a

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche*: nessuna
- *Attrazioni storiche*: nessuna

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da _____ In qualità di proprietario dell'immobile

La sig.ra _____ onna in maniera stabile nell'abitazione, oggetto di pignoramento

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di S _____, contro _____ derivante da Decreto Ingiuntivo Telematico n° 1109/2019

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 28/01/2022 al registro particolare _____ udiziale dell'UNEP del Tribunale di Lecce Repertorio _____ il giorno 11/12/2021, a favore di _____ con sede legale in Milano CF. _____ Contro _____

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

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

Attuali proprietari:

• _____ forza di atto di cessione di diritti a titolo oneroso a firma di Dott. Miglietta _____ 269645, trascritto a il _____ a Lecce il 01/10/1997. In data Settembre 1997 _____ la veniva designata dal proprio genitore _____ quale titolare del diritto di nuda proprietà dell'intero immobil. _____ e insieme alla propria consorte sig.ra _____ osservavano il diritto di usufrutto. Con la morte del proprio Pater e fino al 15/11/2003 e successivamente della propria Mater avvenuta il 01/05/2020 _____ diventava proprietaria ed usufruttuaria dell'intero fabbricato

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: permesso di costruire n° 45, e successive varianti, intestato a _____ r la pratica di edilizia per lavori di cambio di destinazione parziale di abitazione da soggiorno a ufficio deposito (tessuti e abbigliamento)

Pratica presentata il 02/10/2008 al numero di protocollo 32/08

Rilasciata il 06/10/2008 al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima eseguita tiene conto:

- del Comune in cui e' locata la struttura;
- del periodo di costruzione;
- dello stato in essere della struttura;
- delle modifiche eseguite;
- dallo stato degli impianti e della tipologia costruttiva e di funzionalita' degli stessi;
- dei servizi offerti dalla zona (negozi, Comune, farmacie ed altro).
- della regolarita costruttiva dell'abitazione
- dell'annesso giardino con presenza di alberetti di frutta e piante di abbellimento,
- della caratteristica costruttiva delle volte di antica fattura ovvero a cuspide.
- dello stato manutentivo della costruzione.
- della volumetria dell'abitazione e degli annessi
- dell'esistenza di una cisterna sotto il giardino o parte di esso.
- di tutti gli annessi.
- della propria esperienza.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardo'
- Ufficio tecnico di: Neviano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di luogo
- Indagine del mercato immobiliare del luogo, con riferimento alle fonti di FIAIP con basi OMI dell'Agenzia delle Entrate nonche' della propria esperienza..

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 107.480,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 91.358,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 91.358,00

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 _____ non coniugato, residente in Via Giuseppe Grassi n.52 , 73040 - Neviano (LE)

Identificazione catastale

- foglio 7, particella 299, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita 106,65, derivante da Visura Catastale, coerenze e confini La struttura escluso il soggiorno confina con _____ (catasta a: a)

_____ na 466 intestata a: a)

intestata a: a)

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 52. L'altezza utile interna è di mt 4,50 circa (come da progetto).

L'intero fabbricato è stato edificato nel l'ante 1967

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

La struttura e' sita in Neviano alla via Grassi n°52.

Essa insiste su detta via da cui si ha accesso diretto nell'ingresso ove trovasi una scala a chiocciola metallica da cui si accede in un deposito / soppalco. Dall'ingresso si accede direttamente nella cucina e nel soggiorno .

Dalla cucina si accede nel giardino e dal soggiorno si accede nella camera da letto ed al bagno.

La struttura, con la presentazione del progetto di permesso di costruire del _____ un secondo accesso diretto dal soggiorno.

Le volte della struttura costruita ante 1967 sono a cuspide e le pareti con intonaco a base di calce e gesso.

Sia la cucina che il bagno hanno le pareti ricoperte di piastrelle in ceramica per un'altezza di quasi 2,0 metri.

La pavimentazione dell'ingresso e della cucina e' in mattonelle di vecchia fattura, mentre le restanti pavimentazioni sono in mattonelle di gres.

Sul soppalco / deposito si accede anche dal giardino a mezzo di una scala metallica da consolidare.

Oltre a cio' nel giardino vi e' la presenza di altra scala metallica che porta direttamente sul lastricato solare praticabile, ricoperto di guaina bituminosa per impedire eventuale infiltrazione di acque meteoriche.

Infatti le volte sono asciutte, e le pareti anche, a parte qualche localizzata traccia di umidita' da risalita.

La legnaia insiste all'angolo del giardino, mentre lo stesso per il primo tratto, a ridosso della cucina, ha il piano di camminamento in gettata cementizia, la restante area ha piano in terreno vegetale con alberi di frutta e piante di abbellimento.

I valori degli accessori vengono calcolati in percentuale sul valore base di 650,00 €/mq

Descrizione	Valore	percentuale
-------------	--------	-------------

Descrizione	Valore	percentuale
Legnaia	2.500,00	50%
Soppalco Deposito	4.250,00	50%
Cisterna	4.000,00	a corpo
Giardino	23.150,00	25%
Lastricato solare	7.250,00	15%

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a tutta abitazione

- materiale: muratura
- condizioni: buone

Copertura, riferito a tutta la struttura

- tipologia: a volta
- condizioni: buone
- materiale: conci di tufo

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a ingresso principale

- condizioni: da manutenzionare
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: legno
- Infissi esterni riferiti a ingresso soggiorno
- Cannello metallico
- Anta singola
- Condizioni buone
- Apertura manuale

Infissi esterni, riferito a esterno

- condizioni: Buone
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: cancello
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Infissi esterni, riferito a esterno

- condizioni: Buone
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: cancello
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Infissi interni, riferito a interno

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

Manto di copertura, riferito a copertura

- materiale: conci di tufo
- condizioni: sufficienti
- coibentazione: guaina bituminosa

Pareti esterne

- materiale: conci di tufo
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di gesso e cemento
- coibentazione: assente

Pavim. Interna, riferito a soggiorno e letto

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Pavim. Interna, riferito a ingresso e cucina

- condizioni: buone
- materiale: mattonelle di cotto di antica fattura

Rivestimento, riferito a parete

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: piastrelle in ceramica

Rivestimento, riferito a parete

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle in ceramica

Impianti

Citofonico, riferito a ingresso principale

- tipologia: audio
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- condizioni: buone

Gas, riferito a tutto impianto

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: gas
- rete di distribuzione: canali in lamiera zincata
- condizioni: sufficienti

Elettrico, riferito a tutto l'impianto

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a tutto impianto

- ispezionabilità: impossibile
- conformità:
- recapito:
- rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti

Idrico, riferito a tutto impianto

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: da ristrutturare

- Termico, riferito a tutto impianto*
- condizioni: sufficienti
 - diffusori: termosifoni in ghisa
 - rete di distribuzione: tubi in rame
 - alimentazione: gas
 - tipologia: autonomo
 - conformità: a norma

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B/2 Completamento edilizi**, in forza di delibera del Commissario ad Acta del 15/10/2009 e successiva integrazione al PUG con DPP con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2022 .

Norme tecniche ed indici:

if 4,50 mc/mq

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
civile abitazione			
- Superficie reale lorda	74,24 mq	1.00	74.24 mq
- Superficie reale netta	63,62 mq	1.00	63.62mq
- Volume reale	217,09 mc	1.00	217,09 mc

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 66.330,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 41.150,00
Valore complessivo intero:	€ 107.480,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 107.480,00

Lotto 2: Beni in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
_____ cato come Terreno, sito in Via per Collepasso a Neviano (73040) LE, Italia.
Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 2774.00 mq

Identificazione catastale

foglio 16, particella 373, (Catasto terreni), subalterno AA - AB,
Trattasi di terreno sito fra i comuni di Neviano e Collepasso. Esso è suddiviso in due porzioni: - AA
classificato in catasto come SEMINATIVO di classe 2 con una superficie di 494 mq; - AB
classificato in NCT come ULIVETO di classe 1 avente una superficie di 2.280 mq; Il reddito
domenicale di AA è di 2,42 €, quello agrario di 1,66 €. AB invece possiede reddito dominicale di
7,07 € e 7,07 € di reddito agrario.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Inesistenti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:* nessuno
- *Attrazioni paesaggistiche:* nessuna
- *Attrazioni storiche:* nessuna

STATO DI POSSESSO

Libero

Il fondo confina con:

- 1) fgl 16 p.lla 572 intestata a l
- 2) fgl 16 p.lla 579 intestata a
- 3) fgl 16 p.lla 578 intestata a

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di _____, derivante da
Decreto Ingiuntivo Telematico n° 1109/2019
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data _____
registro particolare _____ al Registro Generale _____ o giudiziale dell'UNEP del Tribunale di Lecce
Repertorio _____ del giorno 11/12/2021, a favore di _____, con sede legale in Milano CF.
_____ itro

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

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

Attuali proprietari:

- _____ rza di Atto di Compravendita a firma di Dott. _____, rascritto a il 23/05/2022Il
07/2003, registrato a nome c _____
rogito a firma del Notaio _____ stato registrato a Lecce al numero di repertorio _____, rascritto a
Lecce il giorno 8 Agosto 2003 al numero _____ itore _____ a
Neviano il 2/08/1927, proprietario dello stesso immobile dal 30/06/1977

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La stima tiene conto di:

- Località;
- Posizione;
- Orografia del terreno;
- Tipo di terreno;
- Colture esistenti;
- Destinazione d'uso;
- Appetibilità dei confinanti

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Nardo'
- Ufficio tecnico di: Neviano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di del Luogo

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 9.300,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 7.905,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 7.905,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a
non coniugato, residente in Via Giuseppe Grassi n.52 , 73040 - Neviano (LE)

Identificazione catastale

- foglio 16, particella 373, (Catasto terreni), subalterno AA - AB,

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **Secondo Certificato di Destinazione Urbanistica in terreno secondo PUG vigente ricade in parte in ZONA " E 1 " (art. 36 NTA) AGRICOLA NORMALE in parte in ZONA " E 4 " (art 40 NTA) . ZONA DI RISPETTO DELLA VIABILITA'**, in forza di delibera del Commissario ad Acta del 15/10/2009 e successiva integrazione con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 22/03/2022 .

Norme tecniche ed indici:

Iff = 0,03 mc / mq,

H. max 3,500 mt .

Sup min per intervento = 5.000 mq;

Dist. degli edifici = Ds = 10 mt;

Dc = non inferiore a mt 10 mt;

Df = non inferiore a 20 mt.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	2774.00 mq	1.00	2774.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	2774.00 mq		2774.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

Valore complessivo a corpo degli accessori:

€ 9.300,00

€ 0,00

Valore complessivo intero: € 9.300,00
Valore complessivo quote e diritto: € 9.300,00

Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica

Il sottoscritto, nominato stimatore nel processo esecutivo indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione richiesta nella circolare

Tipo Documento	Allegato	Note
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata al debitore (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata ai difensori (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	No	
Floppy disk (o CD-ROM) contenente la relazione, le foto e le planimetrie	Si	
Copia dei contratti di locazione	No	
Estratto dell'atto di matrimonio	Si	
Copia degli atti di provenienza degli immobili	No	
Verbale di sopralluogo	Si	
Bollette utenze ENEL (a campione)	Si	
Bollette Acquedotto Pugliese degli ultimi 10 anni (a campione)	Si	+ bollette GAS
Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario	No	
Certificato di morte del debitore esecutato	No	
Dichiarazione di successione	No	
Certificato di esistenza in vita del coniuge del debitore	No	
Prova dell'invio della relazione al debitore (per A/R)	Si	
Prova dell'invio della relazione ai difensori (per A/R, fax o e-mail)	Si	
Atto costitutivo del fondo patrimoniale	No	