

**Beni in Melendugno (Lecce) via Bodini
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a rustico sito in Melendugno (Lecce) via Bodini.

L'immobile è sito nel Comune di Melendugno alla via Bodini distinto nel NCEU al foglio n. 29 p.la 1288 sub 1-2 categoria F3, tipologia duplex, realizzato su tre livelli e composto da seminterrato adibito a cantina deposito e bagno, il piano rialzato a cui si accede da scala interna è composto da soggiorno- cucina e bagno, mentre il piano primo è composto da tre stanze da letto e bagno oltre a balconi nella parte anteriore e posteriore. La superficie commerciale per singolo piano è di mq 60,00. I vari piani sono collegati a mezzo di una scala interna. E' prevista in progetto una scala a chiocciola nella parte posteriore che dal piano primo conduce al lastrico solare. L'intero immobile si presenta a rustico privo di qualsiasi finitura e impianti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180,00**

L'area su cui ricade l'intervento è interessata da vincolo paesaggistico in riferimento al PUTT/P approvato con deliberazione della G.R. n. 1748 del 15.12.200, l'intervento proposto è localizzato su lotto ricadente nell'ambito dei "territori costruiti" e pertanto ai sensi dell'art. 1.03-comma 5 - delle NTA non si applicano le norme contenute nel piano stesso. Come riportato nel nulla-osta paesaggistico del 28.09.2006.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. foglio 29 mappale 1288 subalterno 1-2, categoria F3.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Turistici balneari.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**2.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 2.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
2.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
2.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

2.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**2.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo Ipotecario a favore di [REDACTED]

importo ipoteca: [REDACTED]

importo capitale: [REDACTED]

2.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
3.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità (Categoria catastale provvisoria F3)*



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Precedenti proprietari:



Storia del dominio dell'immobile desunto dalla relazione notarile in atti.

L'immobile oggetto del pignoramento:

Fabbricato in Melendugno alla via Bodini nel NCEU al foglio 29, p.lla 1288/1 graffato con particella 1288/2 categoria F3, piano sotterraneo, piano terra e piano primo.

STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- Al ventennio su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'unità oggetto della presente procedura ne fa parte era intestato a [REDACTED]

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] 23.01.2008 trascritto a Lecce il 28.01.2008 al n° [REDACTED] del registro particolare la quota pari ad 1/2 dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT foglio 29, p.lla 53 da [REDACTED] in regime di separazione dei beni passa a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione di beni. Per effetto di questo atto ne diviene pieno proprietario.

- In base a nota di variazione del 09.02.2017 n. [REDACTED] a p.lla 53 del foglio 29 viene frazionata e soppressa dando origine anche alla p.lla 1288 dello stesso foglio 29 e con la stessa nota il terreno viene portato in carica a partita 1 Ente Urbano.

- alla data di costituzione del 09.02.2017 Pratica n. [REDACTED] sul terreno al foglio 29, p.lla 1288 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al foglio 29, p.lla 1288 categoria F6. Con ulteriore nota di variazione del 15.02.2017 n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] vengono assegnati i sub e all'immobile oggetto della presente procedura viene assegnata la particella 1288/1 graffata con la p.lla 1288/2 del foglio 29 con l'identificativo catastale così come meglio descritto in premessa.

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar [REDACTED] 17.05.2017 trascritto a Lecce il 18.05.2017 al n. [REDACTED] del registro particolare la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al foglio n. 29 , p.lla 1288/1 graffato con la p.lla 1288/2 da [REDACTED] in regime di separazione dei beni passa a [REDACTED] e [REDACTED]

PER LA QUOTA DI 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e che sullo stesso e su tutti i soggetti componenti in relazione, dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali a far tempo dal 12.07.2004 al 12.07.2024.

GRAVANO

le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del 18.05.2017, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, atto [REDACTED] del [REDACTED] per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per sorte capitale. Durata [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare registro generale n. [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, notifica ufficiale Giudiziario di Lecce del 19.06.2024 sino alla concorrenza di Euro [REDACTED] oltre interessi e spese.

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: Avv. Marco Lezzi
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Nuova costruzione e successive varianti per lavori di Progetto di numero nove alloggi su lotto di zona B4 intestata a [REDACTED] Permessi di costruire n. 25/2007 presentata in data 24/08/2006 rilasciata in data 06/02/2007 L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia SCIA del 04.07.2018 prot. [REDACTED] relativa a lavori di manutenzione ordinaria, per la quale è stato avviato il procedimento amministrativo, ma non è stato rilasciato nessun permesso a costruire.

Descrizione appartamento a rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a rustico sito in Melendugno (Lecce) via Bodini.

L'immobile è sito nel Comune di Melendugno alla via Bodini distinto nel NCEU al foglio n. 29 p.lla 1288 sub 1-2 categoria F3, tipologia duplex, realizzato su tre livelli e composto da seminterrato adibito a cantina deposito e bagno, il piano rialzato a cui si accede da scala interna è composto da soggiorno- cucina e bagno, mentre il piano primo è composto da tre stanze da letto e bagno oltre a balconi nella parte anteriore e posteriore. La superficie commerciale per singolo piano è di mq 60,00. I vari piani sono collegati a mezzo di una scala interna. E' prevista in progetto una scala a chiocciola nella parte posteriore che dal piano primo conduce al lastrico solare. L'intero immobile si presenta a rustico privo di qualsiasi finitura e impianti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180,00**

L'area su cui ricade l'intervento è interessata da vincolo paesaggistico in riferimento al PUTT/P approvato con deliberazione della G.R. n. 1748 del 15.12.200, l'intervento proposto è localizzato su lotto ricadente nell'ambito dei "territori costruiti" e pertanto ai sensi dell'art. 1.03-comma 5 - delle NTA non si applicano le norme contenute nel piano stesso. Come riportato nel nulla-osta paesaggistico del 28.09.2006.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. foglio 29 mappale 1288 subalterno 1-2, categoria F3. L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4

Norme tecniche ed indici: I.F.F.=1,5 mc/mq

H max= 8,00 mt

Piani fuori terra= 2

Distacco tra gli edifici = 10,00 mt

Distacco dai confini = 5,00 mt

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
	Sup. reale lorda	180,00		180,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce in c.a., materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: in latero-cemento e travetti in c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: Avv. Marco Lezzi
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Scale: tipologia: interna, materiale: in c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si è ricorsi al metodo di stima sintetico comparativo che consente nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite la comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Omi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento a rustico	180,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/10/2024
Codice documento: E067-24-000214-001

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: Avv. Marco Lezzi
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

