

Beni in TUGLIE (Le)
Via Genova n°40
LOTTO UNICO – Civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano terra e composta da cinque vani oltre servizio igienico, disimpegno e cantina posta ad un livello piano ribassato.

L'immobile è così costituito:

La civile abitazione risulta un fabbricato costruito in diverse epoche con due vani coperti con volta a stella; all'unità si accede da uno spazio esterno perimetrale mediante due cancelli posti sulle due strade ad angolo che ne delimitano il lotto. Da tali cancelli ha ingresso anche l'unità posta al primo piano a cui si può salire da un autonomo vano scala.

L'abitazione in oggetto, è composta da un ingresso anche con funzione di vano-studio, da un vano soggiorno, da una cucina con caminetto ad angolo e mediante un piccolo disimpegno con ripostiglio, si ha poi accesso alle due camere da letto non disimpegnate tra loro.

L'unità si completa con un servizio igienico con antibagno posto a ridosso dell'ingresso e da un vano adibito a cantina, che risulta ad un livello ribassato rispetto al piano dell'abitazione, con accesso dalla cucina.

Gli ambienti dell'abitazione, hanno inoltre altezza interne differenti tra loro poiché alcuni sono stati realizzati con solaio di tipo piano con h. pari a circa 3,25mt. ed altri invece del tipo a volta (vani letto) con altezza al centro di circa 4,0 mt.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **110,60 mq.** con veranda perimetrale scoperta di circa **42,0 mq.**

Identificato in catasto: NCEU di Tuglie (Le):

- Abitazione al **foglio 2, con particella n°224, e sub 1** avente cat. A/4, cl. 3, consistenza di 5,5 vani e rendita di € 196,00;

Tutto il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:

Sig. nato a (..) il .././..... - 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 extraurbani e con linea ferroviaria delle "Ferrovie sud-est";

Servizi offerti dalla zona: alcune attività commerciali a circa 200 mt, scuole a 20 mt, a circa 900 mt. la stazione ferroviaria, ed a circa 650 mt. la sede municipale.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento, attualmente risulta occupato unicamente dal proprietario.

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. 17/2022 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. 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 procedente, 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 data **01/01/1982** sino al **02/05/2022**, risulta quanto segue:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

///

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale:

Il sig. nato a (..) il/...., risulta dall’estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, coniugato in regime di separazione dei beni in data/.... in Galatina.

Successivamente con atto in data/.... a rogito del notaio Dott., gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Successivamente con provvedimento n.r.g. 9710/2019 del Tribunale di Lecce, in data 27/07/2020 è stata omologata la separazione consensuale fra i due coniugi.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

///

4.1.4. Altre limitazioni d’uso: **Nessuna**

4.1.5. Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/03/2015 numero di repertorio 82434/27464, iscritta in data 27/03/2015 al numero di generale 8927 e di particolare 852, a favore della banca, domicilio ipotecario eletto in Piazza, n° .. - Ipoteca iscritta per la sorte capitale di € 60'000'000 per un totale di € 120'000'000, contro il signor nato il/.... a

4.1.6. Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 22/12/2021, trascritto in data 21/01/2022 al numero di particolare 1795 e di generale 2161, a favore della banca, con sede in Siena, numero di codice fiscale, contro il signor nato il/.... a per la piena proprietà del bene sopra descritto.

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 e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa presenta delle **DIFFORMITA'**.

Risulta essere stato realizzato l'ampliamento dell'appartamento con la chiusura del loggiato antistante il vano soggiorno, e con la chiusura e l'annessione di un vano ex pollaio adesso divenuto cantina.

Le modifiche risultano comunque regolarizzabili, con la seguente pratica edilizia: PdC in sanatoria art.36 (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..)

Oblazioni e oneri: € 6.000,00

Spese tecniche € 1.800,00

Oneri totali: € 7.800,00

4.2.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti **DIFFORMITA'**:

L'abitazione, NON viene correttamente riportata in atti nella propria planimetria, poiché compare un vano loggiato coperto che invece risulta chiuso e delle modifiche interne tra i diversi vani.

Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA:

Oneri: € 100,00

Spese tecniche € 600,00

Oneri totali: € 700,00

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 del condominio scadute ed insolute alla data della perizia: € ___/___/___

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari**

In base a quanto indicato nella relazione dal Sig., 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 del 01/01/1982 sino al 02/05/2022, risulta quanto segue:

- in virtù di compravendita del 11/07/2002 numero di repertorio 46909 – trascritta il 12/07/2002 al numero di particolare 20054 e di generale 25021, a favore del Sig. nato a il/... per la quota di 1/1 (mille/millesimi) ciascuno, contro i Sig.ri nato a il/..., nato a il/..., nata a il/... e nata a il/... tutti per la quota di 1/4 (un/quarto) ciascuno di bene personale pervenuto per successione del 29/01/1999, in morte del di nato a il/...

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario:

Sig. nato a (..) il/... - C.F.
avente diritto di piena proprietà per la quota di 1000 / 1000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'abitazione in esame, data la vecchissima costruzione, non sono state reperite pratiche edilizie specifiche per la sua realizzazione dall'ufficio tecnico comunale, ma risultava comunque già essere stata realizzata al momento del rilascio di regolare "Licenza di Costruzione edilizia" del 21/06/1966 per la sopraelevazione al primo piano, rilasciata dal Sindaco del Comune di Tuglie.

Successivamente per le abitazioni a piano terra e primo piano, rispettivamente dal sig. (P. Terra) e dal sig. (P. Piano) è stata presentata pratica DIA per la demolizione e ricostruzione di alcuni pilastri avente pratica n°64/2005, con Prot. n°10926 del 21/9/2005.

Il fabbricato non è in possesso del certificato di agibilità.

Descrizione: **CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano terra e composta da cinque vani oltre servizio igienico, disimpegno e cantina posta ad un livello piano ribassato.

L'immobile è così costituito da:

- La civile abitazione risulta un fabbricato costruito in diverse epoche con due vani coperti con volta a stella; all'unità si accede da uno spazio esterno perimetrale mediante due cancelli posti sulle due strade ad angolo che ne delimitano il lotto. Da tali cancelli ha ingresso anche l'unità posta al primo piano a cui si può salire da un autonomo vano scala.

L'abitazione in oggetto, è composta da un ingresso anche con funzione di vano-studio, da un vano soggiorno, da una cucina con caminetto ad angolo e mediante un piccolo disimpegno con ripostiglio, si ha poi accesso alle due camere da letto non disimpegnate tra loro.

L'unità si completa con un servizio igienico con antibagno posto a ridosso dell'ingresso e da un vano adibito a cantina, che risulta ad un livello ribassato rispetto al piano dell'abitazione, con accesso dalla cucina.

Gli ambienti dell'abitazione, hanno inoltre altezza interne differenti tra loro poiché alcuni sono stati realizzati con solaio di tipo piano con h. pari a circa 3,25mt. ed altri invece del tipo a volta (vani letto) con altezza al centro di circa 4,0 mt..

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **110,60 mq.** con veranda perimetrale scoperta di circa **42,0 mq.**

Identificato in N.C.E.U. di Tuglie (Le):

- Abitazione al **foglio 2**, con **particella n°224**, e **sub 1** avente cat. A/4, cl. 3, consistenza di 5,5 vani e rendita di € 196,00;

Il suddetto immobile risulta intestato al seguente proprietario:

Sig. nato a (..) il/... - C.F.
avente diritto di piena proprietà per la quota di 1000 / 1000.

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare, risulta inserito, secondo le norme del vigente P.R.G. di Tuglie, approvato in via definitiva con delibera della G.R. n°1309 del 17/10/2000 nelle planimetrie come zona "B1 - Zona residenziale saturata" con i seguenti indici previsti per le costruzioni edilizie:

Iff = 5 mc./mq. - H max = 8,5 mt. - NP = 2 piano su piano terra.

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione	Sup. reale lorda	110,60	1,00	110,60	1.340,00
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	42,00	0,50	21,00	100,00
	Sup. reale lorda	152,60		131,60	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: strutture in murature portanti con cordoli in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura con solai piani e con copertura del tipo “a volta” condizioni buone;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di pietra leccese rivestita in intonaco, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: in alluminio con doppio vetro, condizioni: buone. oscuranti: persiane a lamelle in alluminio condizioni buone.
<i>Infissi interni:</i>	materiale: in legno del tipo tamburato, condizioni: buone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramica e marmette in cementite condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.
Impianti:	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: solo audio, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d’uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento e con flessibili collegate ad AQP condizioni, sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottopavimento, tubazioni in rame collegate ad AQP: condizioni, sufficienti.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto a gas metano con caldaia e termosifoni in ghisa e caminetto, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, ma principalmente, 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, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
----------	---------	---------------	--------------------

A. Abitazione al piano terra avente una superficie coperta di circa 110,6 mq. lordi, e circa 42,0 mq. di scoperto di pertinenza.	€ 152.400,00	€ 152.400,00
		€ 152.400,00;

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.860,00;
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ ///;
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:	€ ///;
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	€ 8.500,00;

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:	€ 121.040,00;
--	----------------------

Lecce, 03 Aprile 2022.

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi