

COMUNE DI CAVALLINO
Provincia di Lecce



**RAPPORTO ESTIMATIVO DI UNA VILLETTA A SCHIERA SITA IN
CAVALLINO (LE) ALLA VIA PADRE GINO DE GIORGI, n.15**

Allegati:

1. Atto di provenienza e documento d'identità del committente;
2. Indagini catastali;
3. Indagine ipotecaria;
4. Documenti edilizio-urbanistici;
5. Planimetrie (scala 1:100) dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo (25/05/2023);
6. Rilievo fotografico.

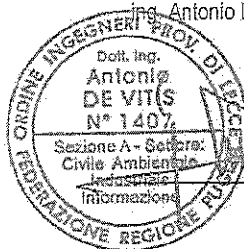
Il Committente:

[Redacted]

[Redacted]

Il Consulente Tecnico incaricato:

ing. Antonio De Vitis



[Signature]

1 Giugno 2023

Relazione Tecnica

**Stima della quota di 1000/1000 della p.p della villetta a schiera sita in Cavallino (LE)
alla Via Padre Gino De Giorgi, n.15 - (p.l. + p.R. + 1°p.)**

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. 1000/1000 della p.p dell'unità immobiliare sita in Cavallino (LE) alla Via Padre Gino De Giorgi, n.15 - (p.l. + p.R. + 1°p.)

L'immobile in descrizione consiste in una villetta a schiera pluripiano appartenente ad un intervento edilizio eseguito durante gli anni 2000 nella zona a sud-est del Comune di Cavallino (LE).

Più precisamente il cespite è posto al civico 15 di Via Padre Gino De Giorgi, a poche centinaia di metri dal Teatro "Il Ducale" di Cavallino e da Via Lizzanello, l'arteria viaria che congiunge il Comune di Cavallino con il Comune di Lizzanello.

La posizione del cespite è da considerarsi favorevole perché, benché situato in un piccolo centro abitato, esso dista 2,5 Km dalla Tangenziale est di Lecce e soltanto 5,0 Km dalla zona centrale del capoluogo. All'immobile si accede, come già detto, dal civico 15 di Via Padre Gino De Giorgi, mediante cancelletto in ferro di colore grigio chiaro, ma anche da altro cancello, posto lateralmente a questo, un tempo destinato all'ingresso dei veicoli.

Appena entrati si accede ad uno spazio esterno antistante la villetta ed esteso circa 27mq, esso risulta in parte coperto con una struttura in legno abusiva di circa 17mq, dopodiché dallo scoperto di pertinenza esclusiva è possibile fare ingresso al:

Piano rialzato

Esso è costituito da un ampio vano utilizzato in parte come soggiorno ed in parte come tinello, adiacentemente a questo vi sono un bagno ed il vano scala interno, quest'ultimo permette di raggiungere, rimanendo all'interno dell'abitazione, il piano interrato ed il piano primo; quanto descritto costituisce la parte autorizzata del piano rialzato, la quale si estende per una superficie coperta complessiva di circa 65mq. Superato il predetto ampio vano si dovrebbe accedere ad una veranda scoperta (così come previsto da progetto), invece in realtà si accede ad una cucina, ricavata mediante la copertura (non autorizzata) dell'ex-veranda, la trasformazione in vano chiuso abitabile dell'ex-veranda è stata ottenuta mediante messa in opera di una copertura in legno e di relativi infissi in alluminio; la cucina non autorizzata si estende per una superficie coperta complessiva di circa 20mq.

Dalla cucina è possibile raggiungere mediante una piccola scala in ferro un giardino sottoposto rispetto al piano rialzato, provvisto di pochi alberi (n.2 ulivi decorativi, n.1 kake, n.1 melograno e n.1 pruno) ed esteso circa 90mq.

Piano interrato

Dal piano rialzato, mediante la scala interna già menzionata, è possibile accedere al piano interrato (ex-garage), nel tempo trasformato da garage ad abitativo; esso presenta un'ampia cucina, deposito/ripostiglio e bagno per una superficie coperta autorizzata, però come garage, pari a 65mq circa.

Superato l'ampio vano cucina vi sono due ulteriori vani, un salotto con camino ed un letto, realizzati in maniera abusiva ed aventi una superficie coperta complessiva pari a 27mq circa.

Piano primo

Dal piano rialzato, mediante la scala interna già menzionata, è possibile accedere anche al piano primo, il quale è costituito da un disimpegno, n.3 letto, ed un bagno per una superficie coperta complessiva autorizzata pari a 57mq circa.

Completano il piano primo n.2 ex-terrazzini, uno dei quali è stato trasformato in una lavanderia di circa 2,5mq coperti, mentre l'altro è stato annesso alla camera da letto matrimoniale sommando essa ulteriori 5,5mq coperti circa. (All.6)



1a. Dati catastali

Attualmente l'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati di Cavallino (LE) (C377) in testa a: (All.2)

[redacted]; propr. per 1/1 in reg. comun. dei beni;

Fgl.9, pc.1525, sub.11, ZC 1, ckg.A/3, cl.2^a, 9,5 vani, Sup. cat. Totale 200m², Rendita: Euro 206,07
2492, sub.1 Tot. escluse aree scoperte: 182m²

Indirizzo: VIA PADRE GINO DE GIORGI n.15 Piano S1-T-1

1b. Confini catastali

La particella 1525 del foglio 9 confina a:

Nord: ptc. 2293, Sud: ptc.2285; Ovest: Via Padre Gino De Giorgi; Est: p.lle 2473 ed altre, (All.2)

2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: periferica, residenziale, traffico limitato, parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: sì.

Dista: Tangenziale Est di Lecce (2,5Km circa); SP27 (400m circa); SS 16 Lecce-Maglie (1,5Km circa);

Servizi offerti dalla zona: teatro, negozi al dettaglio.

3. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (25/05/2023), l'immobile era occupato dai proprietari ed i loro figli.

4. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla Ispezione ipotecaria eseguita in data 24/05/2023 (All.3) - alla quale espressamente si rimanda - per l'immobile in oggetto può affermarsi quanto di seguito riportato:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ---

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: ---

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE nn.25917/3126 del 31/07/2018 derivante da SENTENZA DI CONDANNA emessa dalla CORTE D'APPELLO DI TORINO - Atto giudiziario del 29/06/2018 - nn°repertorio 1243/2018;

a favore di [redacted]

contro [redacted]

Grava su Cavallino (LE) - foglio 9, particella 1525 Sub.11 e particella 2492 Sub.1; per la quota 1/2 p.p.



4.2.1 Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Lecce in data 08/02/2023 ai nn.4905/3953 - Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Lecce in data 20/01/2023 - rep. n°318/280.

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su Cavallino (LE) - foglio 9, particella 1525 Sub.11 e particella 2492 Sub.1; per la quota 1/2 p.p.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Lecce in data 17/05/2023 ai nn.18673/15166 - Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Lecce in data 19/04/2023 - rep. n°1798/1591.

a favore di [REDACTED]

(Richiedente [REDACTED])

contro [REDACTED]

Grava su Cavallino (LE) - foglio 9, particella 1525 Sub.11 e particella 2492 Sub.1; per la quota 1/1 p.p.

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 scadute ed insolute alla data della perizia: ---

6 Attuali e precedenti proprietari

Dalla Ispezione ipotecaria eseguita in data 24/05/2023 (All.3) - alla quale espressamente si rimanda - per l'immobile in oggetto può affermarsi quanto di seguito riportato:

• Ai signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

la quota dell'intero della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Cavallino - foglio 9, particella 1525, sub.5 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/2023 (repertorio n.110743 - Matric. IMMOBILIARE n. [REDACTED] - trascritto il [REDACTED])

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Atto di provenienza - vedasi all.1)

Nota

Dalle dichiarazioni del sig. [REDACTED] è stato possibile evincere che i coniugi:

[REDACTED]

[REDACTED]

hanno contratto matrimonio in Bielorussia [REDACTED] poi trascritto presso lo stato civile di Lecce scegliendo il regime della comunione legale dei beni. Nel 2017 hanno modificato il regime di comunione dei beni in regime di separazione dei beni.

• Ai Signori:

[REDACTED]

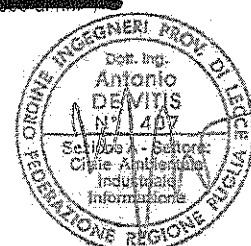
[REDACTED]

la quota dell'intero della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati di Cavallino - foglio 9, particella 1525, sub.5 è pervenuta per atto di compravendita del

26/07/2006 (repertorio n.17386 - Matric. IMMOBILIARE n. [REDACTED] - trascritto il [REDACTED])

da potere di: [REDACTED]

[REDACTED]





3. Realizzazione di n.1 vano deposito/ripostiglio;
4. Realizzazione di n.1 bagno.
5. Realizzazione scala di forma diversa.

PIANO RIALZATO, conforme, ad eccezione di:

1. Eliminazione rampa di accesso al garage;
2. Fusione del W.C. con il ripostiglio;
3. Realizzazione di una cucina al posto della veranda scoperta;
4. Realizzazione di ampia copertura in legno sul prospetto principale.

PIANO PRIMO, conforme, ad eccezione di:

1. n.1 terrazzino su Via Padre Gino De Giorgi annesso alla stanza da letto matrimoniale;
2. n.1 terrazzino su prospetto retrostante trasformato in lavanderia.

8.2 Regolarizzazione edilizio-urbanistica. (Al. 4)

Per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche sopra evidenziate sarà necessario:

PIANO interrato:

- difform. 1 = ripristino destinazione d'uso autorizzata;
2 = muratura della parte retrostante abusiva (n.2 vani = salotto e letto) al fine del non utilizzo.
3 - 4 - 5 = presentazione S.C.I.A. in sanatoria per locali tecnici e modifica tipologia scala interna

PIANO rialzato:

- difform. 1 - 2 = ripristino rampa di accesso al garage o presentazione S.C.I.A. in sanatoria;
2 = presentazione S.C.I.A. in sanatoria.
3 - 4 = rimozione coperture in legno e ripristino stato dei luoghi.

PIANO primo:

- difform. 1 = rimozione in ferro in alluminio e ripristino terrazzino autorizzato;
2 = art.36 DPR 380/01, vista la tipologia dell'abuso.



8.3 Conformità catastale. (Al. 2)

Al momento del sopralluogo l'immobile eseguito è risultato conforme alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione:

- 1) Come paragrafo 8.2.

8.4 Regolarizzazione catastale. (Al. 2)

E' necessaria la presentazione di nuovo accatastamento.

9. Certificato di Attestazione energetica. ---

10. Ipotesi di divisibilità

Vista la tipologia dell'immobile, si consiglia l'eventuale vendita in un unico lotto.

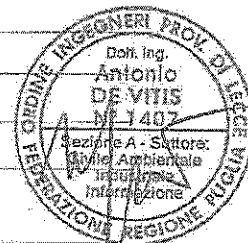
L'immobile è stato edificato durante gli anni 2000.

Il bene pignorato è costituito da p.l. + n°1 piani f.t. (p.l.).

L'immobile presenta altezze interne: varie.

Caratteristiche descrittive:

Struttura portante:	muratura + c.a.; condizioni: discrete (giudizio a vista).
Copertura:	solai piani; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
Scale:	interna a rampe diritte; condizioni sufficienti (giudizio a vista).
Infissi interni:	p.l.: legno tamburato di colore chiaro; condizioni sufficienti.
	p.R.: legno tamburato di colore marrone; condizioni sufficienti.
	p.1: legno tamburato di colore chiaro; condizioni sufficienti.
Infissi esterni:	p.l.: alluminio (vetro camera); a battente; colore marrone; condizioni: sufficienti. protezione: zanzariere.
	p.R.: legno (vetro camera); a battente; colore marrone; condizioni: sufficienti. protezione: tapparelle elettriche in plastica + zanzariere.
	p.1: alluminio (vetro camera); a battente; colore marrone; condizioni: sufficienti. protezione: tapparelle elettriche in plastica + zanzariere.
Pavimenti esterni:	p.l.: ---.
	p.R.: gres (60x30)cm; colore: chiaro; condizioni: sufficienti.
	p.1: ---.
Pavimenti interni:	p.l.: gres (45x45)cm; colore: nocciola; condizioni: sufficienti.
	p.R.: parquet; colore chiaro; condizioni: sufficienti.
	p.1: misto (parquet + gres azzurro); condizioni: sufficienti.---
	Scala: marmo chiaro; condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico:	tubazioni sottotraccia; collegato alla rete Enel; tensione 220V; Potenza= 4,5Kw. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto idrico:	tubazioni interrate; collegato rete cittadina; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto fognante:	tubazioni interrate; collegato rete cittadina; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto termico:	autonomo alimentato a metano; caldaia P. < 35000 Kcal.
Imp. climatizzazione:	presenza di n.2 climatizzatori.
Note da segnalare:	---



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA dell'immobile

11.1 Criterio di Stima

Il Tecnico incaricato ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici ai sensi del D.P.R. n.138/1998.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.

11.3 Valutazioni delle superfici

Destinazioni	Mq (circa)	coeff. ragguaglio	Sup. equiv. (mq)	Valore immobile
p.l. - ex-garage (oggi abitativo)	65,00	0,50	32,50	
p.R. - sup. coperta autorizzata	65,00	1,00	65,00	
p.R. - sup. scoperta antistante	27,00	0,30	8,10	
p.R. - ex-veranda (ora cucina)	20,00	0,30	6,00	
Giardino retrostante:	90,00	0,05	4,50	
p.l. - superf. coperta	62,50	1,00	62,50	
p.l. - lavanderia abusiva	2,50	0,30	0,80	
Sup. tot. equivalente: 178,40mq x €/mq 880,00 =				€ 157.870,00
Spese per eliminare difformità (a corpo):				- € 10.000,00
Valore del diritto (1000/1000 p.p.) in c.l.:				€ 147.870,00

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra operi 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:

- € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: circa

- € 2.870,00

11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

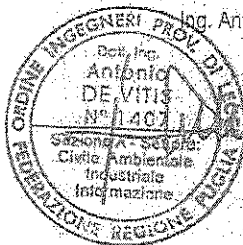
Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):

€ 145.000,00

Galatina (LE), li 01/06/2023

Il Tecnico incaricato

Ing. Antonio De Vitis



N° 1884/2023 R6UG

N° 3600/2023 exaual.



Tribunale di Lecce

Verbale di asseverazione di perizia¹

In data 01/06/2023, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Lecce, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor:

Nome e Cognome ANTONIO DE VITIS

nato/a a LECCE (LE) il 12/05/1960,

residente a GRATINA (LE) () in via

FEDELE ALBANESE n. 25

Identificato con documento CARTA D'IDENTITÀ n° CA426800V

rilasciato il 24/06/2023, da MIN. INT.

(iscritto nell'albo dei periti del Tribunale di LECCE al nr. _____)

il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il/La richiedente, ammonito/a ai sensi dell'art. 483 c.p.², presta giuramento ripetendo la formula che segue:

"Giuro di avere svolto l'incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL CANCELLIERE

DOT. FRANCESCO CARLINO

Nota bene: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹Costi:

- ogni 4 facciate o ogni 100 righe, 1 marca da bollo da € 16,00
- per ogni foto o allegato occorre 1 marca da bollo da € 2,00
- per il verbale di giuramento occorre effettuare versamento da € 3,92 esclusivamente a mezzo di PagoPa al sito https://serviziogiustizia.it/PST/it/pagopa_nuovarich.wp (con la precisazione che se il verbale di giuramento fa aumentare il numero delle 4 facciate, occorre un'altra marca da bollo da € 16,00)

• ²Art. 483 c.p. "falsità ideologica commessa da perito in atto pubblico"