



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:



contro:



R.G.E. 234/2019

Giudice: Dr.ssa Annarita PASCA

ELABORATO PERITALE
Del: 30/01/2020

Tecnico incaricato: Sandra Macculi
CF: MCCSDR66L45E506L
studio in Lecce (Lecce) via Manfredi
telefono: 0832308809
email: macsandra@inwind.it
email (pec): sandramacculi@archiworldpec.it

INDICE GENERALE

Lotto 1 : Beni in via Della Libertà, 15 a Leverano(73045) LE, Italia.....	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	1
Corpo 1.....	1
DESCRIZIONE SOMMARIA.....	1
STATO DI POSSESSO.....	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA.....	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE.....	2
CONFORMITA' IMMOBILE.....	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.....	2
Attuali proprietari.....	2
Proprietari precedenti.....	2
PRATICHE EDILIZIE.....	2
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE.....	3
Dettaglio delle fonti.....	3
VALORE DEL LOTTO.....	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1.....	4
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....	4
Definizione quote e tipologia del diritto.....	4
Identificazione catastale.....	4
Descrizione sommaria.....	4
Descrizione dettagliata.....	4
Destinazione urbanistica.....	6
Consistenza.....	6
Valorizzazione.....	6

**Lotto 1: Bene in Via Della Libertà, 15 a Leverano (73017) LE,
Italia****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per le quote di 1/2 ciascuno spettanti rispettivamente

di un'unità immobiliare ad uso residenziale, oltre un vano tecnico al piano delle terrazze, facenti parte di un immobile di maggiore consistenza in Leverano (LE) alla via Della Libertà, 15.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e sviluppa una superficie reale lorda di mq. 470,00 oltre ad un terrazzo a piano per una superficie di mq. 218,00 ed un vano tecnico di mq 18,00 al piano copertura.

Identificazione catastale

proprietario per la quota
proprietaria per la
quota di 1/2.

Nel NCEU del Comune di Leverano al fg. 31 part.lla 1693 sub 7 p.T-1-2 Cat.A2, cl. 1, consistenza 13,5 vani
Rendita € 801,80.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Scarsi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziale e commerciale
 - *Importanti centri limitrofi:* marina di Porto Cesareo, Torre Lapillo a circa 10 Km
 - *Attrazioni paesaggistiche:* nelle vicinanze rinomate marine Porto Cesareo, Torre Lapillo con pregevoli masserie oggi recuperate e trasformate in strutture ricettive.
 - *Attrazioni storiche:* borgo antico, la torre Federiciana, chiese e conventi.
- La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da Sig.ri in qualità di proprietari dell'immobile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo del 23/12/2006 - Registro Generale n.51140, Registro Particolare n. 8677, a favore di

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Trascrizione del 06/06/2019 – Reg. Gen. 19170, Registro Particolare 14945.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia: Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi redatto dalla scrivente con le planimetrie assentite non si evincono difformità.

Conformità catastale: dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale è conforme al rilievo dello stato dei luoghi. Giova osservare che l'unità Immobiliare citata nel pignoramento: foglio 31 particella 652 sub 4 A/2 cl. 1 vani 15 R.C. = euro 890,89 oggi soppressa, risulta errata in quanto trattasi di: foglio 31 particella 1693 sub 4 (vedi visura storica in allegato). Con variazione del 26-11-2014 per cambio destinazione da F/2 a d A/2, fusione e divisione, nasce il sub 7: foglio 31 particella 1693 sub 7 A/2 cl. 1 vani 13,5 R.C. = euro 801,80. (vedi visura storica in allegato). Ad ogni buon conto, quella attuale è corretta. Pertanto l'errore risiede nella descrizione dell'unità immobiliare descritta nel pignoramento.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**Attuali proprietari:**

la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con attuale proprietario per

quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con attuale proprietaria per la

Proprietari precedenti:

- Il bene apparteneva alla signora
atto di acquisto rogato dal Notaio Francesco Bonerba l'1 dicembre 1980 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al n°35039/00574 il 10.12.1980

PRATICHE EDILIZIE

- Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2004 con atti autorizzativi quali:
- Permesso di Costruire n°40 del 08.04. 2004 e variante n°78/2004 del 10/07/2004 rilasciato dal Comune di Leverano.
- A conclusione dei lavori è stato rilasciato certificato di agibilità n°14/06 del 08.03. 2006.

Giudice: Dott.ssa Annarita Pasca
Tecnico Incaricato: Architetto Sandra Macculli

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

L'immobile è posto in zona centrale, classificata dallo strumento urbanistico vigente P.R.G. del Comune di Leverano Z.TO B4 - Zona residenziale di completamento edificata con tipi edilizi.

L'unità immobiliare fa parte di un immobile di maggiore consistenza;

L'immobile è ben conservato.

Per quanto attiene alla stima relativa, la scrivente ha proceduto con il metodo sintetico - comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che la sottoscritta procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Leverano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Leverano

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero

€ 586.850,00

Valore medio ponderale ridotto del 15%

€ 498.822,00

Valore complessivo a corpo degli oneri

€ 0

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:

€ 498.822,00

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 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED] e.f. [REDACTED] coniugato.
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED] e.f. [REDACTED] coniugata.

Identificazione catastale

- Foglio 31, particella 1639, (Catasto Fabbricati), subalterno 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, piano T-1-2, rendita € 801,80.

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano primo. L'altezza utile interna è pari a m. 4.90.

L'intero fabbricato è stato recuperato con un intervento di manutenzione straordinaria nel 2004.

L'intero immobile è costituito da due piani fuori terra con più unità abitative destinate a civili abitazioni ed uffici.

L'ingresso avviene attraverso un cancello da via Della Libertà che immette in un ampio cortile che consente l'accesso alle unità immobiliari poste al piano terra ed anche ad un vano scala che conduce al piano primo ove insiste l'appartamento oggetto di stima.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie coperta pari a mq. 470,00 oltre ad un terrazzo a piano per una superficie di mq. 218,00, un vano tecnico di mq. 18,00 al piano copertura ed è composta da un ampio ingresso-soggiorno (mq. 81,50), quattro camere da letto di cui una servita da bagno interno (rispettivamente mq. 14,30, mq. 27,30, mq. 25,80, mq. 27,50), uno studio (mq. 27,60), tre bagni di cui due con antibagno (rispettivamente di mq. 6,80, mq. 4,90 e mq. 3,50), una lavanderia (mq. 3,50) una cucina (mq. 44,00).

Il terrazzo praticabile al piano primo è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato e protetto da un parapetto in muratura di altezza pari a m. 1,00.

L'unità immobiliare al piano primo presenta una struttura portante e tamponamenti in muratura in pietra locale, chiusura orizzontale costituita da volte anch'esse in pietra e partizioni interne in blocchi di tufo.

Gli infissi esterni sono in alluminio provvisti di vetro camera e il sistema di oscuramento è costituito da persiane in alluminio. Gli ambienti prendono luce ed aria direttamente dall'esterno attraverso ampie aperture. La pavimentazione è costituita da piastrelle in grès ceramico di forma rettangolare e a piè dei muri battiscopa nello stesso materiale. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres per un'altezza pari a mt. 2,00 e sono provvisti di lavabo, vasca o doccia, wc e bidet; l'impianto, i sanitari e le rubinetterie sono integri e funzionanti.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia a fili sfilabili con idoneo numero di punti luce e prese a norma.

L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento costituito da caldaia alimentata a metano e terminali tipo ventilconvettori; il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione.

Descrizione dettagliata

Strutture*Fondazioni*

- tipologia: continua in muratura
- condizioni: buone
- materiale: pietra locale

Strutture verticali

- materiale: muratura in pietra locale
- condizioni: buone

Copertura

- tipologia: volte a padiglione, a squadro in pietra locale
- condizioni: buone
- materiale: pietra locale

Componenti Edilizie*Infissi esterni*

- condizioni: buone
- tipologia: ante a battente e fissi
- protezione: persiane
- materiale protezione: metallo
- materiale: metallo

Infissi interni

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

Manto di copertura

- materiale: lastricato solare in lastre in pietra locale
- condizioni: buone
- coibentazione: buona

Pareti esterne

- materiale: muratura in blocchi di pietra locale
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco
- coibentazione: buona

Pavim. Esterna

- materiale: gres
- condizioni: buone

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di gres

Rivestimento

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: gres

Portone di ingresso

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno
- accessori: apertura elettrica

Impianti*Elettrico*

- condizioni: buone
- tensione: 220V

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

Fognatura

- ispezionabilità: buona
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: rete comunale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: diretta a scorrimento
- condizioni: buone

Idrico

- conformità: rispettoso delle vigenti normative

- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in rame e multistrato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico

- condizioni: buone
- diffusori: ventilconvettori
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (PRG), Z.TO B4 - Zona residenziale di completamento edificata con tipi edilizi.

Norme tecniche ed indici:

- R.C. 0.416 mq/mq
- Iff. 5 mc/mq;
- h max: 8,00 mt

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Superficie appartamento piano primo			
- Superficie reale lorda	470,00 mq	1,00	470,00 mq
Superficie terrazzo piano primo			
- Superficie reale lorda	218,00 mq	1,00	218,00 mq
Superficie coperta piano copertura (V. Tecnico)			
- Superficie reale lorda	18,00 mq	1,00	18,00mq
Superficie coperta piano terra (Vano scala)			
- Superficie reale lorda	18,00 mq	1,00	18,00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	724,00 mq		724,00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

Valore complessivo a corpo degli accessori:

Valore complessivo intero:

Valore complessivo quote e diritto:

€ 586.850,00

€ 0,00

€ 586.850,00

€ 586.850,00

TRIBUNALE DI LECCE

All'Ill.mo Giudice dott.ssa Anna Rita Pasca

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile promossa da [REDACTED]

R.G. 234/2019

NOTA A CHIARIMENTO

La sottoscritta arch. Sandra Macculi, in qualità di C.T.U. nella causa riportata in oggetto premesso:

- che la professionista delegata Avv. Manuela Bellini osservava che a pag. 1 del certificato notarile del 01/12/1980 veniva precisato che *"il cortile scoperto di accessi all'immobile era gravato di servitù di passaggio a favore degli [REDACTED]"*

[REDACTED] come da atto Notar Bonerba del 01/12/1980 registrato a Lecce il 09/12/1980 al n°14005 e che detta era riferita alla particella 651 del Foglio 31 di are 1,67.

- che con variazione per tipo mappale n°261859.1/2005 del 01/06/2006, veniva soppressa la p.lla 651 del Foglio 31 di are 1,67 e unita alla p.lla 1693 (già ente urbano) di are 7.79 nell'unica consistenza di are 9,46 ente urbano. In detto mappale si precisava che il fabbricato in oggetto sorgeva nella p.lla 651 ed era costituito inoltre su due porzioni insistenti sulla p.lla 1693 già ente urbano.

Pertanto, la scrivente ha periziato l'unità immobiliare come da atto di pignoramento: *"Fabbricato in Leverano fg. 31 p.lla 1693, sub 7, Categoria A/2, classe 1, vani 13.5 R.C. € 801.80 via della Libertà n°1, piano T-1-2."*

Si allega elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati e relativa visura catastale, precisando che la scrivente nella descrizione del bene oggetto di perizia solo per chiarezza ha riportato il **percorso scoperto (sub 5 bene comune non censibile, gravato da servitù di passaggio, come da atto Notar Bonerba del 01/12/1980 registrato a Lecce il 09/12/1980 al n°14005)**, per raggiungere l'unità immobiliare P.lla 1693 sub 7, oggetto di pignoramento.

Lecce, 05/09/2024

Con Osservanza

Arch. Sandra Macculi