

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

N. Ruolo Gen. 253/2024

Giudice: SERGIO MEMMO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Michele Martina
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1861
C.F. MARTMHL66P29E506M-P.Iva 03377280737
con studio in Lecce Via G. Arditì 10
- cellulare: 3884809310 -
PEC: michele.martina@ingpec.eu
email: ing.martina@gmail.com*

BENI IMMOBILI IN MONTERONI DI LECCE (LE)
ABITAZIONE E TERRENO, siti in MONTERONI DI LECCE, località "AL MONTE",
in via senza nome e senza numero civico, strada privata situata sulla via per Copertino
traversa a sinistra successiva a via Liguria, distinto al NCEU al comune di MONTERONI
DI LECCE Foglio 12, particella 361, sub 1 e sub 2 e Foglio 12, particella 269
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile composto da più particelle e subaltrimenti, per un totale di 5,5 vani ad uso abitativo e terreno di pertinenza, sito nel comune di Monteroni di Lecce, località "AL MONTE", in via senza nome e senza numero civico, strada privata situata sulla via per Copertino traversa a sinistra successiva a via Liguria. Le unità immobiliari, abitazione e terreno, ricadono in un contesto costruito, residenziale a villette con terreno di pertinenza, della pertinenza del comune di Monteroni di Lecce in una area di espansione "Zone di Espansione Rada (C3)".

L'immobile, abitazione al piano terra con terreno di pertinenza, ha accesso da due ingressi posti nella strada privata lungo la recinzione. L'abitazione (particella 361) è costituita da 5,5 vani in totale, con superficie lorda complessiva di mq 101¹. Il terreno di pertinenza è di circa mq 500 (particella 361 residua) e della superficie di mq 1742 (particella 269) la restante parte.

Identificato in Catasto al comune di Monteroni di Lecce:

- I-ABITAZIONE - Foglio 12 - Particella 361 sub 1 e 2 - Categoria A/7 - classe 2 - composto da vani 5,5 - consistenza totale di 110 mq e di 101 mq escluso le aree scoperte - rendita: euro 383,47 - INTESATA a:

allegato doc. catastale).
- 2 TERRENO - Foglio 12 - Particella 269 - Qualità SEMINATIVO - classe, 2 - superficie catastale mq 1742 - reddito dominicale: euro 8,55 - reddito agrario euro 4,05 -
per la quota di 1/1; (cfr. allegato doc. catastale) -
CONFINI: L'immobile confina con le particelle 268, 273, 417, 615 e 169.
A.1. Accessori: area scoperta ricadente nella particella 361 e area scoperta ricadente nella particella 269.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (cfr. allegato doc. fotografica):

Il lotto oggetto di stima è composto da un terreno, la particella 269 di mq. 1.142, e da una seconda particella la 361 di superficie stimata totale di mq 600 che ricade all'interno della particella 269. La particella 361 a sua volta è composta da una parte edificata di mq 100 circa e mq 500 circa di scoperto pertinenza diretta del fabbricato.

Il terreno, la particella 269, comprende inoltre anche la porzione di superficie destinata alla strada privata con cui si accede alla proprietà. Il terreno è recintato lungo tutto il perimetro, in particolare il lato prospiciente la strada privata con un muro di recinzione alto ml 2,00 in conci di calcarenite su cui sono presenti due accessi, mentre i restanti lati sono recintati con rete metallica in parte collocata su muratura bassa e in parte direttamente al terreno.

Il terreno, particella 361, è sistemato in parte a verde, sono presenti diversi alberi e cespugli ad ornamento, mentre il resto è a terreno vegetale e camminamenti. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati un piccolo vano per attrezzi di dimensioni circa ml 2,5 x ml 3,5 realizzato in muratura con tetto a falde di altezza media ml 2,20, e una copertura a falde, poggiante su quattro pilastri in muratura e libera sui quattro lati, di dimensione ml 5,50 x ml 6,50. Il piccolo vano e la copertura risultano dalla documentazione relativa alla pratica edilizia essere stati realizzati in assenza di titolo.

Il terreno, particella 269, è sistemato prevalentemente a percorso carrabile e spazi pertinenziali della abitazione pavimentati.

per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'abitazione, particella 361, è composta da una veranda coperta da cui si accede al soggiorno, da un vano a uso cucina - pranzo a cui si accede sia dal soggiorno che dall'esterno, un disimpegno a cui si accede dal soggiorno e che comunica con un bagno e due stanze da letto. Dalla verifica della documentazione relativa alla pratica edilizia e lo stato dei luoghi si rileva che il vano ad uso cucina - pranzo è stato realizzato in assenza di titolo in ampliamento al fabbricato con la chiusura della superficie a veranda presente in progetto.

Caratteristiche zona: periferia del comune di Monteroni di Lecce in una area di espansione "Zone di Espansione Rada (C3)".
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con tipologia villa.
 La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): strada provinciale SP 6 Monteroni - Copertino (0).
Servizi offerti dalla zona: poco distante dalla abitazione sono presenti attività commerciali (km 2).

3. STATO DI POSSESSO:

Nel corso del sopralluogo di inizio operazioni peritali si è rilevato che l'immobile non è abitato. In tale circostanza che ha permesso l'accesso all'immobile per consentire le operazioni peritali ha dichiarato e messo a verbale che

allegato Verbale inizio operazioni peritali pg2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Monteroni di Lecce n.47 del 16 maggio 1980 e dichiarato agibile in data 16 settembre 1982. Dalla verifica dello stato dei luoghi e il progetto assentito si rilevano delle modifiche all'immobile per le quali non è stata presentata pratica edilizia.

Si riportano di seguito le diffonimità riscontrate e la loro eventuale regolarizzazione:

PARTICELLA 361 SUB 1 e 2:

1 - realizzazione di un vano ad uso cucina ricavato dalla chiusura della veranda assentita posta a sud. Per la regolarizzazione dovrà essere ripristinato l'originario stato dei luoghi assentito. Spese di regolarizzazione per rimozioni, smaltimenti e ripristini finiture e impianti (valore stimato indicativo): €. 15.000,00

2 - variazione di prospetto con rimozione finestra nel soggiorno, modifica interna porta varco soggiorno cucina e aumento del piano di imposta della copertura veranda a nord; PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA. Con la pratica edilizia si andrà ad aggiornare lo stato di progetto assentito con il nuovo stato dei luoghi assentibile con sanatoria modifiche esistenti sanabili. Spese di regolarizzazione per pratica edilizia, spese tecniche, sanzioni e opere edili (valore stimato indicativo): €. 5.000,00

PARTICELLA 269:

1 - realizzazione di un vano ad uso ricovero attrezzi di dimensioni circa ml 2,5 x ml 3,5 realizzato in muratura con tetto a falde di altezza media ml 2,20. Per la regolarizzazione dovrà essere ripristinato l'originario stato dei luoghi assentito. Spese di regolarizzazione per rimozioni, smaltimenti e ripristini (valore stimato indicativo): €. 2.500,00

2 - una copertura a falde, poggiante su quattro pilastri in muratura e libera sui quattro lati, l'originario stato dei luoghi assentito. Spese di regolarizzazione per rimozioni, smaltimenti e ripristini (valore stimato indicativo): €. 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato e dalla verifica della documentazione sono emerse diffonimità catastali. Sarà necessario pertanto aggiornare le planimetrie catastali successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile verificando e aggiornando tutta la situazione catastale compreso le mappe con rilievo strumentale. Spese di regolarizzazione (valore stimato indicativo): €. 4.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuali proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:
CONCESSIONE EDILIZIA N. 47 del 16/05/1980 rilasciata dal comune di Monteroni di Lecce e agibilità del 16/09/1982 (cfr. allegato pratiche edilizie);

Descrizione abitazione e terreno di pertinenza di cui al punto A

Il lotto unico oggetto di stima è composto da un terreno nel cui interno è stata edificata una villetta. Il lotto oggetto di stima è composto da un terreno, la particella 269 di mq 1742, e da una seconda particella la 361 di superficie stimata totale di mq 600 che ricade all'interno della particella 269. La particella 361 a sua volta è composta da una parte edificata di mq 100 circa e mq 500 circa di scoperto pertinenza diretta del fabbricato.

La particella 269, terreno, comprende inoltre anche la porzione di superficie destinata alla strada privata con cui si accede alla proprietà.

Il terreno è recintato lungo tutto il perimetro, in particolare il lato prospiciente la strada privata con un muro di recinzione alto ml 2,00 in conci di calcarenite su cui sono presenti due accessi, mentre i restanti lati sono recintati con rete metallica in parte collocata su muratura bassa e in parte direttamente al terreno.

Il terreno, particella 361, è sistemato in parte a verde, sono presenti diversi alberi e cespugli ad ornamento, mentre il resto è a terreno vegetale e camminamenti pedonali e carrabili.

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati un piccolo vano per attrezzi di dimensioni circa ml 2,5 x ml 3,5 realizzato in muratura con tetto a falde di altezza media ml 2,20, e una copertura a falde, poggiante su quattro pilastri in muratura e libera sui quattro lati, di dimensione ml 5,50 x ml 6,50. Il piccolo vano e la copertura risultano dalla documentazione relativa alla pratica edilizia essere stati realizzati in assenza di titolo. Sono stati inoltre rilevati un pergolato realizzato con colonne portanti in pietra e telaio orizzontale in legno e una zona attrezzata per cottura (barbecue).

Il terreno, particella 269, è sistemato prevalentemente a percorso carrabile e spazi pertinenziali della abitazione pavimentati.

L'abitazione, particella 361, è composta da una veranda coperta da cui si accede al soggiorno, da un vano a uso cucina - pranzo a cui si accede sia dal soggiorno che dall'esterno, un disimpegno a cui si accede dal soggiorno e che comunica con un bagno e due stanze da letto. Dalla verifica della documentazione relativa alla pratica edilizia e lo stato dei luoghi si rileva che il vano ad uso cucina - pranzo è stato realizzato in assenza di titolo.

L'abitazione si presenta nell'insieme in sufficienti condizioni di conservazione e necessità di interventi manutentivi ordinari in particolare degli esterni e per adeguamento impianti. (cfr. allegato *documentazione fotografica*)

Si precisa inoltre che l'immobile non è allacciato alla rete idrica urbana e fognante in quanto non presente ma è dotato di pozzo da cui si attinge l'acqua e di pozzo nero per i reflui, che è allacciato alla rete di distribuzione elettrica, che il gas ad uso cottura e acqua calda sanitaria è fornito da bombole, che è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento con climatizzatori presenti nelle principali stanze.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	Copertura (struttura):
Strutture verticali (struttura):	Infissi esterni (componente edilizia):
Travi (struttura):	Pareti esterne (componente edilizia):
Solai (struttura):	Pavim. esterna (componente edilizia):
	Pavim. interna (componente edilizia):
	Rivestimento (componente edilizia):
	Rivestimento (componente edilizia):
	Portone di ingresso (componente edilizia):
	Antenna (componente edilizia):
	Citofonico (impianto):
	Gas (impianto):
	Elettrico (impianto):
	Fognatura (impianto):
	Idrico (impianto):
	Telefonico (impianto):
	Termico (impianto):
materiale: muratura	tipologia: climatizzazione e cammino
materiale: muratura	tipologia: sottotraccia
materiale: c.a.	tipologia: sottotraccia - pozzo nero
tipologia: solaio misto con travi prefabbricati, pignone in laterizio e completamento in opera con c.a.	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, allacciato alla rete di
tipologia: piana solaio e volata in pietra	tipologia: sottotraccia, distribuzione energia
materiale: alluminio, protezione: lapparelle di plastica	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio.
tipologia: a battente, materiale: legno.	tipologia: standard DT
materiale: muratura	tipologia: bagno.
materiale: pietra tipo "chianche"	ubicazione: cucina.
materiale: piastrelle di gres.	ubicazione: bagno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima
METODO SINTETICO COMPARATIVO

8.2. Fonti di informazione
AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune Monteroni di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico del comune di Monteroni di Lecce, AGENZIA DELLE ENTRATE OMI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare in rete.

8.3. Valutazioni delle superfici				
Immobile				
Sup. lorda complessiva				
Valore intero a corpo		Valore intero a corpo		Valore diritto
A. abitazioni e area di pertinenza		110 mq		€.130.000,00
B. terreno di pertinenza		1742 mq		€.30.000,00
TOTALE		€. 160.000,00		€. 160.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:
Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o ripristini e catastale, importo stimato:
Spese relative a lavori di manutenzione immobile, ristrutturazione e adeguamenti impianti importo stimato:

€. 24.000,00
Nessuno
Nessuna
€. 30.000,00
€. 10.000,00
€. 96.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

Lunedì, 16 gennaio 2025

