

CTU 03 12 2024

Esecuzione forzata n. 215/2024 R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Bene in Surbo (Le) – via Campo Sportivo, 35 – P. Terra-P. Interrato**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**FOGLIO 19 p.lla 1493 Sub 3 – ctg A/3**

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra e piano interrato, sito nel Comune di Surbo, via Campo Sportivo n.35, con accesso da piano terra.

**L'immobile è così costituito:**

Immobile indipendente ad uso residenziale, ubicato in Surbo, in area periferica al nucleo urbano, con n. 2 accessi da via Campo Sportivo n.35

La superficie coperta dell'immobile è di mq **133,00**, con veranda coperta antistante di mq **13,00** (coefficiente di ragguglio 1/3), area pertinenziale antistante il prospetto principale di mq **15,00** (coefficiente di ragguglio 1/10), per una superficie raggugliata di mq **138,83**.

L'unità immobiliare ha accesso diretto da via Campo Sportivo n.35, tramite 2 infissi in ferro.

L'abitazione ricadente nella tipologia classica della casa di tipo economico è distribuita al solo piano terra/rialzato, con acceso principale all'interno dell'area pertinenziale tramite pochi gradini; si compone di: ingresso/soggiorno, n.1 camera da letto doppia, n.2 camere da letto singole, cucina abitabile con angolo cottura, n.2 bagni, n.1 veranda coperta ad uso lavanderia, una veranda di ingresso coperta da tettoia in legno e tegole.

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in ceramica; porta di ingresso in legno con vetro semplice corredata da persiana a due ante in alluminio colore marrone; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio con vetrocamera corredata da persiane in alluminio colore marrone; pareti intonacate e tinteggiate di bianco e/o colori; pareti dotate di rivestimento ceramico (bagni e angolo cottura cucina); impianto elettrico; impianto idrico-fognante non allacciato alle reti cittadine; impianto termico con terminali in ghisa (al momento sprovvisto di alimentazione da rete gas metano); condizionatori.

Gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00; copertura piana con solaio del tipo latero-cementizio.

L'immobile risulta essere in discreto stato di manutenzione e conservazione, (salvo lievi fessurazioni murarie in alcuni vani).

Confina con immobili al piano terra su tre lati, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Surbo**

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone  
Perito: Ing. Mauro Pellè

ASTE  
GIUDIZIARIE®

intestato a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

**Foglio 19, particella 1493 Sub 3 Catasto dei Fabbricati**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - via Campo Sportivo n.35, Piano Terra, Sup. totale mq 139,00; Sup. escluse aree scoperte mq 133,00; rendita € 332,34.

**FOGLIO 19 p.IIa 1493 Sub 4 – ctg C/6**

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione garage, al piano interrato, sito nel Comune di Surbo, alla via Campo Sportivo n.35, con accesso da piano terra tramite rampa.

**L'immobile è così costituito:**

Immobile con accesso indipendente dalla via Capo Sportivo n.35, di superficie complessiva pari a mq. **88,00** interamente coperta.

L'immobile è un unico vano "a rustico" ma allo stato attuale è presente una suddivisione interna in corso d'opera, tramite pannelli un cartongesso; gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00.

**Identificato in catasto: NCEU di Surbo**

intestato a:

- [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

**Foglio 19, particella 1493 Sub 4 Catasto dei Fabbricati** Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 74,00; Superficie catastale mq 88 - via Campo Sportivo 35, Piano Interrato; rendita € 114,65.

- **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area periferica, in zona D2 città di recente espansione  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti: collegata al resto del centro abitato.

- **STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono utilizzati dai proprietari.

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- .1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 26.07.2024 al 04.12.2024 non si rilevano formalità di alcun tipo.
- .2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:/*
- .3. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:/*
- .4. *Atti di asservimento urbanistico:/*

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone  
Perito: Ing. Mauro Pellè



.5. Altre limitazioni d'uso: /

.6. Iscrizioni/Trascrizioni

- **Dati relativi al titolo**

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 19/06/2024 Numero di repertorio 3484

Pubblico ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI LECCE Codice fiscale  
800.153.40757

Sede: LECCE (LE)

- **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 27911

Registro particolare n. 23325 Presentazione n. 9 del 25/07/2024

**A favore**

Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale

**Contro**

Cognome

Nata

Sesso F Codice fiscale

.7. Pignoramenti:

- **Ipoteca volontaria** n.3666 del 08/06/2011 **favore:** sede  
(domicilio eletto: c/o la ) **contro:** a il  
Debitore non datore di ipoteca: nato in  
il per di cui capitale  
durata derivante atto  
del 01/06/2011 rep.111124/22848.
- **Pignoramento immobiliare** n.23325 del 25/07/2024 a **favore:**  
sede (richiedente:  
per per spa c.f.  
**contro:** nata a il  
Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'appello di Lecce del  
19/06/2024 Rep.3484.

.8. Altri oneri: /

- **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:**

.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

**Diffomità riscontrate:**

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, per l'abitazione diffomità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano-volumetrico.

Fanno eccezione:

- La copertura dell'area scoperta sul retro (con accesso dalla camera) con ausilio di pannelli isolanti, ad uso lavanderia;
- La realizzazione della tettoia sul prospetto principale;
- La suddivisione del vano interrato con tramezzature in cartongesso;
- modifica distributiva del vano cucina con servizio.

.2. **Conformità catastale:**

**Difformità riscontrate:** il confronto tra le planimetrie catastali dell'immobile e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità nella superficie del lotto edificato e/o nella suddivisione degli spazi interni; fanno eccezione:

- La copertura dell'area scoperta sul retro (con accesso dalla camera) con ausilio di pannelli isolanti, ad uso lavanderia;
- L'introduzione della tettoia sul prospetto principale;
- La suddivisione (in corso d'opera) del vano interrato con tramezzature in cartongesso;
- Adeguamento/rifacimento degli impianti tecnologici e relativi nuovi allacci alle reti serventi cittadini.

Per regolarizzazione delle suddette difformità eseguite senza si presume una spesa per regolarizzazione urbanistico-catastale e/o ripristino in situ dello stato dei luoghi, non inferiore a € 3.000,00

Per adeguamento/razionalizzazione impianti tecnologici e relativi allacci (utenze gas, acqua, rete fognante) si indica un costo presunto di € 12.000,00.

• **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione: € \_\_\_\_\_  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € \_\_\_\_\_  
Spese condominiali: € \_\_\_\_\_

• **ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:**

.1. **Attuali proprietari**

L'immobile appartiene a:

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

.2. **Precedenti proprietari – Provenienza ventennale**

- Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep.10621 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce del 06/06/2003 al n.17315 di formalità; favore: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone  
Perito: Ing. Mauro Pellè



[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

**PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione Edilizia n.114 del 14.08.1980 rilasciata dal Comune di Surbo per Costruzione di civile abitazione
- Concessione Edilizia n. 66 del 11.10.2002 rilasciata dal Comune di Surbo

Descrizione abitazione al piano terra di cui al punto A

**FOGLIO 19 p.IIIa 1493 Sub 3 -- ctg A/3**

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra e piano interrato, sito nel Comune di Surbo, via Campo Sportivo n.35, con accesso da piano terra.

**L'immobile è così costituito:**

**L'immobile è così costituito:**

Immobile indipendente ad uso residenziale, ubicato in Surbo, in area periferica al nucleo urbano, con n. 2 accessi da via Campo Sportivo n.35  
La superficie coperta dell'immobile è di mq 133,00, con veranda coperta antistante di mq 13,00 (coefficiente di ragguglio 1/3), area pertinenziale antistante il prospetto principale di mq 15,00 (coefficiente di ragguglio 1/10), per una superficie raggugliata di mq 138,83.

L'unità immobiliare ha accesso diretto da via Campo Sportivo n.35, tramite 2 infissi in ferro.

L'abitazione ricadente nella tipologia classica della casa di tipo economico è distribuita al solo piano terra/rialzato, con acceso principale all'interno dell'area pertinenziale tramite pochi gradini; si compone di: ingresso/soggiorno, n.1 camera da letto doppia, n.2 camere da letto singole, cucina abitabile con angolo cottura, n.2 bagni, n.1 veranda coperta ad uso lavanderia, una veranda di ingresso coperta da tettoia in legno e tegole.

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in ceramica; porta di ingresso in legno con vetro semplice corredata da persiana a due ante in alluminio colore marrone; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio con vetrocamera corredata da persiane in alluminio colore marrone.; pareti intonacate e tinteggiate di bianco e/o colori ; pareti dotate di rivestimento ceramico (bagni e angolo cottura cucina); impianto elettrico; impianto termico con terminali in ghisa (al momento sprovvisto di alimentazione da

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone  
Perito: Ing. Mauro Pellè

rete gas metano); condizionatori; impianto idrico-fognante non collegato alla rete di smaltimento pubblica.

Gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00; copertura piana con solaio del tipo latero-cementizio.

L'immobile risulta essere in discreto stato di manutenzione e conservazione. Confina con immobili al piano terra su tre lati, salvo altri e diversi.

**Identificato in catasto: NCEU di Surbo**

intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

**Foglio 19, particella 1493 Sub 3 Catasto dei Fabbricati**, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - via Campo Sportivo n.35, Piano Terra, Sup. totale mq 139,00; Sup. escluse aree scoperte mq 133,00; rendita € 332,34.

**FOGLIO 19 p.lla 1493 Sub 4 – ctg C/6**

- **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione garage, al piano interrato, sito nel Comune di Surbo, alla via Campo Sportivo n.35, con accesso da piano terra tramite rampa.

**L'immobile è così costituito:**

Immobile con accesso indipendente dalla via Capo Sportivo n.35, di superficie complessiva pari a mq. **88,00**.

L'immobile è un unico vano "a rustico" ma allo stato attuale è presente una suddivisione interna, tramite pannelli in cartongesso; gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00.

**Identificato in catasto: NCEU di Surbo**

intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

**Foglio 19, particella 1493 Sub 4 Catasto dei Fabbricati** Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 74,00; Superficie catastale mq 88 - via Campo Sportivo 35, Piano Interrato; rendita € 114,65.

**. Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: Struttura in muratura portante  
condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio; condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Annafrancesca Capone  
Perito: Ing. Mauro Pellè

*Scale (struttura):*

tipologia: non esistente

Componenti edilizie e costruttive:

*Porta d'ingresso: (componente edilizia):* tipologia: legno con vetro semplice corredata da persiana a due ante in alluminio; cancelli in ferro; condizioni buone

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio di colore marrone. Condizioni: buone.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete

*Pareti interne:* materiale: murature intonacate e tinteggiate di bianco/colori, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* facciata esterna: intonacate e tinteggiate; condizioni: buone.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: pavimento in materiale ceramico; condizioni: buone.

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni; materiale: piastrelle ceramiche; condizioni: buone.

*Impianti:*

*Antincendio (componente edilizia):* tipologia: non esistente

*Ascensore (componente edilizia):* tipologia: non esistente

*Termico (impianto):* tipologia: impianto di riscaldamento con terminali in ghisa; impianto gas e allaccio da adeguare/rifare

tipologia: non esistente (p.lla 1493 sub 4)

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

tipologia: non esistente (p.lla 1493 sub 4)

*Fognatura (impianto):* tipologia: impianti e allacci da rifare/adequare



- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**

- .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 e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

- .2. *Fonti di informazione*

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Surbo, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

- .3. *Valutazione delle superfici*

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero	Valore Diritto
- p.lla 1493 sub 3 Sup. ragg. mq 138,83	€ 650,00	€ 90.239,50	€ 90.239,50
- p.lla 1493 sub 4 Sup. ragg. mq 88,00	€ 320,00	€ 28.160,00	€ 28.160,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 118.399,50</b>

- .4. *Adeguamenti e correzioni e 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 17.759,92**



Oneri notarili e provvigioni mediatori  
carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed  
insolite alla data della perizia:

€ \_\_\_\_\_

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

€ \_\_\_\_\_

Spese tecniche di regolarizzazione  
urbanistica e/o (oneri e spese  
tecniche), quantificate ai punti  
precedenti

€ 15.000,00

### 9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 85.000,00

Lecce, 3 dicembre 2024

il perito

Ing. Mauro Pellè