



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 220/2024

Giudice: DOTT. ANNAFRANCESCA CAPONE

ELABORATO PERITALE

Del: 28/10/2024

*Tecnico incaricato: MARIA RAFFAELA CAGNAZZO*

*CF: CGNMRF65A63H708D*

*con studio in SALICE SALENTINO (LECCE) MADONNA DELLA VISITAZIONE N. 1*

*telefono: 0832733596-3287650937*

*email: geom.mariacagnazzo@gmail.com*

*email (pec): mariaraffaela.cagnazzo@geopec.it*

## INDICE GENERALE

<b>DISATTIVAZIONE DEL SERVIZIO</b>	1
<b>Lotto 1: Beni in VIA CARLO DEL PRETE N. 36 (73043) Copertino LE, Italia</b>	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	1
Corpo 1	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	1
<b>STATO DI POSSESSO</b>	1
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	1
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b>	1
<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</b>	2
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b>	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b>	2
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b>	2
Dettaglio delle fonti	3
<b>VALORE DEL LOTTO</b>	3
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b>	4
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b>	4
Definizione quote e tipologia del diritto	4
Identificazione catastale	4
Descrizione sommaria	4
Descrizione dettagliata	4
Destinazione urbanistica	6
Strumento urbanistico vigente	6
Consistenza	6
Valorizzazione	6
<b>Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica</b>	8

**Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, sono indicati nella detta certificazione i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.**

**Lotto 1: Beni in VIA CARLO DEL PRETE N. 36 (73043) Copertino LE, Italia****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Il corpo è posto al piano Terra con cantina di pertinenza e piano Primo, è identificato al numero 36 via Carlo Del Prete Sviluppa una superficie reale Lorda di 184,07 mq una superficie reale netta di 146,01 mq un volume di 640,56 mc.

Il piano seminterrato misura una superficie reale lorda di 32,59 mq e una superficie reale netta di 23,82 mq volume tot. 73,00 mc.

Giardino di pertinenza 19,66 mq. Il Bene in Catasto è identificato come segue: Comune di Copertino Foglio 18 p.la 83 Subalterno 1 P.Terra-Seminterrato e Subalterno 5 P. Primo. Detta particella confina a Sud con strada pubblica via C. Del Prete, a nord con P.la 41, ad Est con p.lle 84-134 e ad Ovest con P.la 82.

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: LEVERANO, NARDO'
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*: CASTELLO ANGIOINO DI COPERTINO

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

**STATO DI POSSESSO**

Occupato da  
dell'immobile.

qualità di proprietari

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca (attiva)Iscrizione 01.03.2007,presso Conservatoria dei RR.II. di Lecce, alla formalità n. 8667 Reg. Gen. e n. 1660 Reg Part.

Importo ipoteca: 70.785,27

Importo capitale: EURO 70.000,00

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 01.03.2007, a favore di **AMCO-Asset Management Company S.p.A** contr



## ALTRE INFORMAZIONI UTILI

### CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Non risulta regolare il titolo Abitativo "LICENZA EDILIZIA N. 166/1979", in quanto sono state effettuate alcune modifiche sia al piano terra sia al piano primo. Le modifiche al piano terra riguardano l'eliminazione di alcuni tramezzi al vano salotto e al vano letto oggi adibiti a sogg.- pranzo; così pure è stato eliminato il muro divisorio fra questi due vani. Inoltre esiste un vano cantina posto a piano seminterrato che non è riportato dagli elaborati grafici e dati metrici del Progetto allegato al Titolo Edilizio sopra citato. Pertanto risulta privo di Titolo Abilitativo. Gli accessi del piano terra e piano primo al vano scala sono stati chiusi ed è stata realizzata una scala a chiocciola che dal vano letto al piano terra si accede al piano primo. Le modifiche al piano primo riguardano la chiusura della veranda coperta prospiciente sul giardino, mutando la destinazione d'uso da veranda a vano chiuso con vetrate. E abbattendo il muro divisorio è stato accorpato nello stesso vano parte del disimpegno da cui si accedeva nel vano cucina. La terrazza indicata nella Pianta primo piano non è stata realizzata, bensì al suo posto è stata realizzata una pensilina della larghezza di circa cm 85. E' stato eliminato il tramezzo per ricavare un vano più ampio adibito a camera da letto. Inoltre è stato modificato il balcone a p. primo, in quanto sono state realizzate 2 pensiline una a p. primo e una p. terrazze. Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di pratica edilizia in Sanatoria mediante applicazione Accertamento di Conformità art. 36 dpr 380/01. Oppure ripristino delle strutture, di entrambe i subalterni, al Titolo Abilitativo. Spesa prevista 11.000,00 Euro.

CONFORMITA' CATASTALE: Non risultano difformità Catastali ad eccezione della Planimetria piano primo subalterno 5, in quanto come già descritto per le difformità edilizie, la veranda coperta è stata mutata a vano chiuso con vetrate. Spesa prevista 1.500,00 Euro.

### PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

#### Attuali proprietari:

in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a firma Pubblico ufficiale VINCI ROBERTO Sede PARABITA(LE) Repertorio n. 22205 Nota presentata con Modello Unico N. 6050, 1/2007 Reparto PI di Lecce in atti dal 14/03/2007

in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

a firma Pubblico ufficiale VINCI ROBERTO Sede PARABITA (LE) repertorio n. 22205 Nota presentata con Modello Unico n.6050, 1/2007 Reparto PI di LECCE in atti dal 14/03/2007

#### Proprietari precedenti:

proprietario dal 07/06/1993 al 05/02/1995  
, proprietaria dall'impianto al 21/07/1978  
proprietaria dal 05/02/1995 al 23/02/2007  
proprietaria dal 05/02/1995 al 23/02/2007  
proprietaria dal 05/02/1995 al 23/02/2007  
proprietario dal 05/02/1995 al 23/02/2007  
proprietaria dal 05/02/1995 al 23/02/2007  
proprietaria dal 05/02/1995 al 23/02/2007

### PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: COMUNE DI COPERTINO intestato a \_\_\_\_\_ per la pratica di CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 166 DEL 13/06/1979. pratica n. 16 /79

### CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La metodologia estimativa ha tenuto conto di almeno cinque criteri di stima e varie fonti d'informazione.

28-10-2024

Giudice: DOTT. ANNAFRANCESCA CAPONE  
Tecnico incaricato: Geometra MARIA RAFFAELA CAGNAZZO

2

Per la valutazione economica dell'immobile oggetto della perizia sono stati interpellati soggetti operanti nel territorio, giungendo a una stima:

ABITAZIONE € 960,00 AL MQ  
SEMINTERRATO € 400,00 AL MQ  
GIARDINO DI PERTINENZA € 250,00 AL MQ

#### Dettaglio delle fonti

- Catasto di LECCE
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE
- Ufficio tecnico di: COPERTINO
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di LECCE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di COPERTINO
- BORSINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI LECCE COMUNE COPERTINO

#### VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 194.658,20
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 165.459,47
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 12.500,00
<b>Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :</b>	<b>€ 152.959,47</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

#### Identificazione catastale

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra e Primo, è identificato al numero 36 via Carlo Del Prete. L'altezza utile interna è di 3,00 m.

Unico Titolo Abilitativo rilasciato dal Comune di Copertino è la Concessione n. 166 del 1979.

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra. La struttura è stata realizzata in muratura portante con solaio del tipo latero- cementizio. All'immobile si accede mediante una piccola verandina prospiciente su via Del Prete, ma è possibile accedere anche da vano scala comune, anche se allo stato attuale i varchi d'ingresso sono stati chiusi, per scelta dei proprietari. Le pareti e i solai si presentano in buono stato e ben pitturate.

All'abitazione si accede mediante un portoncino in alluminio, anta unica con sferico nella parte superiore.

L'ingresso, il Soggiorno e il pranzo è costituito da unico vano, di fronte, entrando in detto vano, vi è una porta da dove si accede ad un vano letto, dove è collocata una scala a chiocciola per accedere al piano superiore. Dalla parte sinistra si accede nel vano cucina e subito dopo nel vano bagno. Dal vano cucina si accede nel giardino e nello stesso è ubicata la rampa di scala che porta nel vano seminterrato.

Al piano primo si accede con la scala a chiocciola, ma anche come già descritto in precedenza è possibile accedere dal vano scala comune. Salendo dalla scala a chiocciola si accede nel vano, che come descritto in precedenza è stato ricavato dalla chiusura della veranda prevista in progetto, procedendo a sinistra si entra nel vano cucina e vano bagno. Proseguendo, sempre a sinistra, si accede nel disimpegno dove di fronte vi è la porta d'ingresso della camera da Letto matrimoniale e a sinistra la porta della seconda camera da letto.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio e in parte in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato colore noce. La pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica.

Gli impianti sono in discrete condizioni.

#### Descrizione dettagliata

##### Componenti Edilizie

*Infissi esterni, riferito a infissi esterni*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio

28-10-2024

Giudice: DOTT. ANNAFRANCESCA CAPONE  
Tecnico incaricato: Geometra MARIA RAFFAELA CAGNAZZO

4

*Infissi interni, riferito a infissi interni*

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

*Manto di copertura, riferito a terrazze al secondo piano*

- materiale: pietra di corsi
- condizioni: buone
- coibentazione:

*Pareti esterne, riferito a intera costruzione*

- materiale: muratura in blocchi di tufi locali
- condizioni: ottime
- rivestimento:
- coibentazione:

*Pavim. Interna, riferito a pavimentazione appartamento*

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

*Rivestimento, riferito a cucina e bagno*

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: ceramica

*Portone di ingresso, riferito a portoncino d'ingresso*

- tipologia: unica anta a battente
- condizioni: buone
- materiale: alluminio
- accessori:

*Scale, riferito a vano scala*

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: buone
- rivestimento: marmo

**Impianti**

*Gas, riferito a intero appartamento*

- tipologia:
- conformità
- alimentazione
- rete di distribuzione:
- condizioni:

*Elettrico, riferito a intero appartamento*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a intero appartamento*

- ispezionabilità: buona
- conformità: da collaudare
- recapito: fossa biologica
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: separata
- condizioni: sufficienti

**Idrico, riferito a intero appartamento**

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

**Termico, riferito a intero appartamento**

- condizioni: sufficienti
- diffusori:
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione:
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare

**Destinazione urbanistica**

**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B1**.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>ABITAZIONE</b>			
- Superficie reale lorda	184,07 mq	1.00	184,07 mq
Superficie reale lorda seminterrato MQ 32,59			
- Superficie reale netta	146,01 mq	1.00	146,01 mq
Superficie reale netta seminterrato MQ 23,82			
- Volume reale	640,56 mc	1.00	640,56 mc
- Superficie potenziale di pavimento	146,01mq	1.00	146,01 mq
- Superficie potenziale coperta	184,07 mq	1.00	184,07 mq
- Volume potenziale	640,56 mc	1.00	640,56 mc

Superficie giardino retrostante 19,66 mq

**Totali**

Superficie reale lorda	184,07 mq
Superficie reale netta	146,01 mq
Volume reale	640,56 mc
Superficie potenziale di pavimento	146,01 mq
Superficie potenziale coperta	184,07 mq
Volume potenziale	640,56 mc

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

€ 176.707,20

28-10-2024

Giudice: DOTT. ANNAFRANCESCA CAPONE  
Tecnico incaricato: Geometra MARIA RAFFAELA CAGNAZZO

6



Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 17.951,00
Valore complessivo intero:	€ 194.658,20
Valore complessivo quote e diritto:	€ 0,00

## Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica

Il sottoscritto, nominato stimatore nel processo esecutivo indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione richiesta nella circolare

Tipo Documento	Allegato	Note
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata al debitore (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	La Raccomandata non è stata Ritirata ed è tornata indietro
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata ai difensori (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Sì	
Trasmissione Telematica contenente la relazione, le foto e le planimetrie	Si	
Copia dei contratti di locazione	No	
Estratto dell'atto di matrimonio	No	
Copia degli atti di provenienza degli immobili	No	
Verbale dei sopralluoghi	Si	03/10/2024-22/10/2024-
Bollette utenze ENEL (a campione)	No	25/11/2024- 25/11/2024
Bollette Acquedotto Pugliese degli ultimi 10 anni (a campione)	No	11/01/2025
Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario	No	
Certificato di morte del debitore esecutato	No	
Dichiarazione di successione	No	
Certificato di esistenza in vita del coniuge del debitore	No	
Prova dell'invio della relazione al debitore (per A/R)	Si	
Prova dell'invio della relazione ai difensori (per A/R, fax o e-mail)	Si	
Atto costitutivo del fondo patrimoniale	No	