

**Bene in Matino (Le) – loc.tà “Padulella”, Via Provinciale Taviano snc - Piano Terra
Lotto n°1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Piena proprietà** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra, sito nel Comune di Matino, località “Padulella”, alla via Provinciale Taviano snc, con accesso da piano terra.

L'immobile è così costituito:

Immobile ad uso residenziale al piano terra, con accesso indipendente di un piano fuori terra, ubicato in località “Padulella”, alla via Provinciale Taviano snc.

La superficie complessiva è pari a mq. **154,00** costituita da una superficie coperta di mq. **132,00**, spazi verande di **mq 22** (coefficiente di ragguaglio 1/2), per una superficie ragguagliata di mq **143,00**

Spazio pertinenziale (p.lla 715) di **mq 5.824**.

L'unità immobiliare ha accesso, dall'area pertinenziale, di uso esclusivo dell'abitazione, tramite cancello in ferro, prospiciente la via vicinale. L'area pertinenziale interamente scoperta, fatta eccezione delle zone perimetrali l'abitazione, non è pavimentata; è recintata, ben distribuita con viali calpestabili, discretamente curata ed abbellita con arredi e piantumazioni di vario genere; è presente una tettoia prefabbricata in legno ad uso posto auto coperto.

L'abitazione (p.lla 716), ricadente nella tipologia classica della villetta, è distribuita al solo piano terra, ha l'accesso principale da un piccolo portico antistante il prospetto sud; si compone di: ingresso/soggiorno; cucina abitabile/tinello, ampio disimpegno, n.2 camere da letto doppie, n.2 bagni, n.1 veranda coperta e chiusa con vetrata (prospetto est), vano lavanderia, scala di accesso al terrazzo posta sul prospetto retrostante (nord).

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in mattoni di ceramica; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e corredati da persiane protettive di colore verde; pareti intonacate e tinteggiate di bianco; pareti dotate di rivestimento ceramico (bagni e angolo cottura); impianto elettrico eseguito a norma; impianto di riscaldamento “a serpentina” a pavimento; sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche.



Gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00; copertura piana. L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato in catasto: NCEU di Matino

Foglio 25, particella 715 Catasto dei Terreni, qualità seminativo, classe 01, superficie 58 are 24 ca, reddito dominicale € 36,09, reddito agrario € 21,05.

Foglio 25, particella 716 Catasto dei Fabbricati, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, via Provinciale Taviano Piano Terra, Sup. totale mq 154,00; Sup. escluse aree scoperte mq 132,00; rendita € 238,60.

• **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area extra-urbana, in zona agricola esterna, ad ovest del nucleo urbano

Caratteristiche zone limitrofe: area agricola periferica.

Principali collegamenti: area extra-urbana agricola, non direttamente collegata al resto del centro abitato.

• **STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è utilizzato dai proprietari.

• **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

.1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 16.02.2024 al 25.07.2024 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:/*

.5. *Altre limitazioni d'uso: /*

.6. *Iscrizioni/Trascrizioni*

- Atto esecutivo registro particolare n°47 del 07.02.2024 per € 143.837,75 grava sull'unità in premessa.

.7. *Pignoramenti:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio n.23652 d'ordine e n. 15780 particolare del 05.06.2008 - a favore Comune di Matino - relativamente a terreno in Matino nel NCT Fol.25 prc.282 are 62,35, In adempimento delle disposizioni regionali vigenti, si dichiara di asservire, come si asserve, l'immobile in oggetto alla cubatura che sarà sviluppata dal permesso di edificare che sarà rilasciato per la costruzione di residenza uni familiare. Per effetto del vincolo costituito col presente atto ed ai sensi della Legge Regionale del 31.05.1980 n.56, l'immobile costituirà dotazione del costruendo fabbricato con riserva della parte vincolante di richiedere altri permessi di edificare fino al completo sfruttamento degli indici

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



urbanistici consentiti. Pratica Edilizia n.167/2006 - Provvedimento del responsabile di settore del giorno 22.08.2006.

- Ipoteca volontaria n.7612 d'ordine e n.1 403 particolare del 02.03.2010 - - per € 362.500,00 di cui € 145.000,00 capitale da rimborsare in anni 28 mediante n.336 rate mensili - grava su terreno in Matino nel NCT Fol.25 prc.282 are 62,35, con sovrastante fabbricato in corso di costruzione sviluppantesi su un unico livello, in parte destinato ad abitazione ed in parte a ricovero automezzi, per una superficie coperta complessiva di circa mq 130;.
N.B. - A margine di detta iscrizione risultano:
 - Annotazione di erogazione parziale n.5528 del 16.11.2011.
 - Annotazione di erogazione a saldo n.946 dell'08.03.2012.
- Pignoramento immobiliare n.3431 d'ordine e n.2808 particolare del 30.01.2023 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 10.01.2023 - sino alla concorrenza di € 135.609,51 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità urbana di cui in premessa, riportata nel NCEU di Matino al Fol.25 prc.716 ctg. A/3 vani 6.
- Pignoramento immobiliare n. 5874 d'ordine e n. 5010 particolare del 15.02.2024 - UNEP Corte d'Appello di Lecce 10.02.2024 - sino alla concorrenza di € 143.837,75 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità urbana e sul i terreno di cui in premessa, riportati nel NCEU di Matino al Fol.25 prc.716 NCT ctg. A/3 e di nel detto Comune al Fol.25 prc.715.

.8. Altri oneri: /

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

.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

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

Fanno eccezione:

- chiusura del portico con l'ausilio di infisso vetrato (prospetto est);
- costruzione della scala esterna (prospetto nord) per accedere al terrazzo;
- lieve modifica interna per l'utilizzo dei metri quadri previsti per vestibolo e ripostiglio a favore dei due servizi igienici e della lavanderia che risultano più ampi.

Per la regolarizzazione urbanistica e/o rimessa in pristino dei luoghi si indica un costo presunto di € 2.000,00.

.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: il confronto tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità; fa eccezione la chiusura del portico con l'ausilio di infisso vetrato (prospetto est).

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



• **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: € _____

PRATICHE EDILIZIE:

- PERMESSO DI COSTRUIRE A TITOLO GRATUITO n. 59/2009 rilasciato dal Comune di Matino in data 01 settembre 2009, per la realizzazione di abitazione rurale da edificare in località "Padulella" in variante a Permesso di Costruire n.38/2008 del 05.06.2008 su terreno censito in NCT Foglio 25 p.lla 282 di are 62,35 con accorpamento del terreno censito in NTC al Foglio 5 p.lla 74 di are 68,00 – zona omogenea E/5 "AGRICOLA" del vigente P.d.F.

Descrizione abitazione al piano terra di cui al punto A

- **Piena proprietà** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra, sito nel Comune di Matino, località "Padulella", alla via Provinciale Taviano snc, con accesso da piano terra.

L'immobile è così costituito:

Immobile ad uso residenziale al piano terra, con accesso indipendente di un piano fuori terra, ubicato in località "Padulella", alla via Provinciale Taviano snc.

La superficie complessiva è pari a mq. **154,00** costituita da una superficie coperta di mq. **132,00**, spazi verande di **mq 22** (coefficiente di ragguaglio 1/2), per una superficie ragguagliata di mq **143,00**

Spazio pertinenziale (p.lla 715) di **mq 5824**

L'unità immobiliare ha accesso, dall'area pertinenziale, di uso esclusivo dell'abitazione, tramite cancello in ferro, prospiciente la via vicinale. L'area pertinenziale interamente scoperta, fatta eccezione delle zone perimetrali l'abitazione, non è pavimentata; è recintata, ben distribuita con viali calpestabili, discretamente curata ed abbellita con arredi e piantumazioni di vario genere; è presente una tettoia prefabbricata in legno ad uso posto auto coperto.

L'abitazione (p.lla 716), ricadente nella tipologia classica della villetta, è distribuita al solo piano terra, ha l'accesso principale da un piccolo portico

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



antistante il prospetto sud; si compone di: ingresso/soggiorno; cucina abitabile/tinello, ampio disimpegno, n.2 camere da letto doppie, n.2 bagni, n.1 veranda coperta e chiusa con vetrata (prospetto est), vano lavanderia, scala di accesso al terrazzo posta sul prospetto retrostante (nord).

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in mattoni di ceramica; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e corredate da persiane protettive di colore verde; pareti intonacate e tinteggiate di bianco; pareti dotate di rivestimento ceramico (bagni e angolo cottura); impianto elettrico eseguito a norma di legge (46/1990); impianto di riscaldamento "a serpentina" a pavimento con alimentazione a GPL; sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche.

Gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 3,00; copertura piana.

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.



Identificato in catasto: NCEU di Matino

Foglio 25, particella 715 Catasto dei Terreni, qualità seminativo, classe 01, superficie 58 are 24 ca, reddito dominicale € 36,09, reddito agrario € 21,05.

Foglio 25, particella 716 Catasto dei Fabbricati, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, via Provinciale Taviano Piano Terra, Sup. totale mq 154,00; Sup. escluse aree scoperte mq 132,00; rendita € 238,60.

Il fabbricato al piano terra è stato realizzato negli anni 2003-2004 a seguito del rilascio di Permesso di Costruire del 2009.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra, si presenta buone condizioni di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura in muratura portante/mista, condizioni: buone.

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

Scale (struttura): tipologia: esistente

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia): tipologia: cancello metallico d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone



Infissi esterni

(componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio e vetro a taglio termico con vetrocamera, con persiane protettive in legno di colore verde. Condizioni: buone.

Infissi interni

(componente edilizia):

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

Pareti interne:

materiale: murature intonacate e tinteggiate, condizioni: buone.

Pareti esterne:

facciata esterna: intonacate e tinteggiate; condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità ordinaria; condizioni: buone.

Rivestimento

(componente edilizia):

ubicazione: bagni, angolo cottura; materiale: piastrelle ceramiche; condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia):

tipologia: non esistente

Ascensore (componente edilizia): tipologia: non esistente

Citofonico (impianto):

tipologia: citofono, condizioni: buone.

Termico (impianto):

tipologia: impianto di climatizzazione caldo/freddo del tipo "a serpentina" a pavimento; condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

Fognatura (impianto):

tipologia: sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche; condizioni: buone.

Idrico (impianto):

tipologia e alimentazione da impianto; condizioni: buone

• **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1**

.1. Criterio di stima

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



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 Matino, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero	Valore Diritto
Terreno recintato Superficie mq 5.824		€ 50.000,00	€ 50.000,00
Abitazione Sup. ragg. mq 143,00	€ 850,00	€ 121.550,00	€ 121.550,00
TOTALE			€ 171.550,00

.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:

€ 25.732,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ _____

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

€ _____

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



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

€ 2.000,00



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:

€ 143.817,50



lunedì, 12 agosto 2024



il perito

Ing. Mauro Pellè



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

