



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XX

R.G.E. 440/2019

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO

ELABORATO PERITALE

Del: 26/02/2020

Tecnico incaricato: Giampiero Lenti

CF: LNTGPR65E08L776Z

con studio in Vernole (Le) Vico Mundine, 1

telefono: 0832891709

email: giampierolenti@libero.it

email (pec): giampiero.lenti@geopec.it

INDICE GENERALE

.....	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
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.	2
Attuali proprietari:.....	2
Proprietari precedenti:.....	2
PRATICHE EDILIZIE	2
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE.....	2
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	<i>4</i>
<i>Identificazione catastale</i>	<i>4</i>
<i>Descrizione sommaria</i>	<i>4</i>
<i>Descrizione dettagliata</i>	<i>4</i>

Lotto 1: Beni in Località "Metallo" a Cutrofiano (73020) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx, classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Località "Metallo" a Cutrofiano (73020) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero s.n. e sviluppa una superficie reale lorda di 3690.00 mq

Identificazione catastale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, foglio 50, particella 160, (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 69 mq, piano contrada Metallo, piano terra, rendita € 187,47, coerenze e confini confina con strada vicinale e con proprietà xxxxxxxxxxx /xxxxxxxx, salvo altri ,

xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, foglio 50, particella 266, (Catasto terreni), categoria seminativo, classe 2, superficie catastale 1641, reddito agrario € 5,51, reddito dominicale € 8,05, coerenze e confini confina con strada vicinale, con stessa proprietà e con proprietà xxxxxxxxxxx/xxxxxxxx, salvo altri.,

xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, foglio 50, particella 266, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 1949, reddito agrario € 4,53, reddito dominicale € 4,53, coerenze e confini confina con strada vicinale, con stessa proprietà, con proprietà xxxxxxxxxxx/xxxxxxxx, salvo altri.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx In qualità di proprietario dell'immobile

quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna considerare sia l'ubicazione molto periferica nonchè il pessimo stato di conservazione dell'immobile che necessita di urgenti lavori di ristrutturazione sia strutturali che delle opere di finitura.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliari che operano sul mercato locale
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 54.360,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 46.206,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 46.206,00

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 1000/1000, del corpo appartenente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, foglio 50, particella 160, (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 69 mq, piano contrada Metallo, piano terra, rendita € 187,47, coerenze e confini confina con strada vicinale e con proprietà xxxxxxxxxxxx /xxxxxxxxx, salvo altri ,
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1, foglio 50, particella 266, (Catasto terreni), categoria seminativo, classe 2, superficie catastale 1641, reddito agrario € 5,51, reddito dominicale € 8,05, coerenze e confini confina con strada vicinale, con stessa proprietà e con proprietà xxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxx, salvo altri.,
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1, foglio 50, particella 266, (Catasto terreni), categoria uliveto, classe 3, superficie catastale 1949, reddito agrario € 4,53, reddito dominicale € 4,53, coerenze e confini confina con strada vicinale, con stessa proprietà, con proprietà xxxxxxxxxxxx/xxxxxxxxx, salvo altri.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero s.n. . L'altezza utile interna è di variabile.

L'intero fabbricato è stato edificato nel vecchia costruzione

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

L'abitazione in questione si trova nella parte antistante del terreno distinto catastalmente con la p.lla n. 266 sempre di proprietà esclusiva della sig.ra xxxxxxxxxxxx, oltre a comprendere anche quello riportato nel Catasto Terreni con il n. 161 che sarà descritto e stimato al lotto n. 2 in quanto intestato anche al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nella ragione di 1/2 indiviso.

Tanto premesso va detto che l'abitazione si compone di quattro vani principali collegati fra di loro e destinati catastalmente a camere da letto.

Dall'esterno si può accedere ad un ripostiglio/antibagno e servizio igienico, mentre dall'esterno si accede anche ad un grande ambiente destinato attualmente a magazzino/garage.

Tutto l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione sia dal punto di vista strutturale, considerato che in più vani il solaio è cadente e sia con le opere di finitura che, fra l'altro, sono di fattura molto economica.

Intorno al perimetro del fabbricato esiste una piazzola in cemento e delimitata in parte da muretti.

Il terreno pertinenziale, identificato con la p.lla n. 266 è in parte destinata ad oliveto, ubicato nella parte retrostante e composto da n. 25 alberi di olivo in produzione e per la restante superficie a coltivazione di verudre e ortaggi.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni, riferito a intera struttura

- tipologia:
- condizioni: sufficienti
- materiale: muratura

Strutture verticali, riferito a intera struttura

- materiale: muratura
- condizioni: da risanare

Copertura, riferito a intera struttura

- tipologia: piana
- condizioni: da demolire
- materiale: solaio

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a intera struttura

- condizioni: scarse
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Infissi interni, riferito a intera struttura

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

Pavim. Interna, riferito a intera struttura

- condizioni: da ristrutturare
- materiale: mattoni di cemento

Rivestimento, riferito a intera struttura

- condizioni: scarse
- ubicazione: bagno
- materiale: ceramica

Impianti

Elettrico, riferito a intera struttura

- condizioni: scarse
- tensione: 220V-380V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia o cona cavi a vista

Fognatura, riferito a intera struttura

- ispezionabilità: scarsa
- conformità: da collaudare
- recapito: pozzo perdente
- rete di smaltimento:
- tipologia: mista
- condizioni:

Idrico, riferito a intera struttura

- conformità: non a norma
- alimentazione: cisterna
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni:

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta abitazione e magazzino			
- <i>Superficie reale lorda</i>	100.00 mq	1.00	100.00 mq
superficie catastale terreni distinta al foglio 50, p.lla 266			
- <i>Superficie reale lorda</i>	3590.00 mq	1.00	3590.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	3690.00 mq		3690.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 54.360,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 54.360,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 54.360,00