



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

**XXX**

contro:

**XXX**

**R.G.E. 429/2019**

**Giudice: Pasca Anna Rita**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 25/06/2020**

*Tecnico incaricato: Edmondo Scrimieri*  
*CF: SCRNDND55E14E506N*  
*con studio in Lecce (Lecce) G. Manfredi*  
*telefono: 0832308809*  
*email: edmondo.scrimieri@tin.it email*  
*(pec): edmondo.scrimieri@ingpec.eu*

Registro Generale Esecuzione N. 429/2019  
promossa da: Banca Popolare Pugliese

---

## INDICE GENERALE

<b>Lotto 1: Beni in via Gian Battista Vico a Tricase (73039) LE, Italia .....</b>	<b>1</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>1</b>
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA .....</b>	<b>1</b>
<b>STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>1</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>1</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA .....</b>	<b>1</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE .....</b>	<b>2</b>



<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	<b>2</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	<b>2</b>
Attuali proprietari: .....	2
Proprietari precedenti: .....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>2</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>2</b>
Dettaglio delle fonti .....	3
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>3</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	<b>4</b>
<b>CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI</b> .....	<b>4</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	4
<i>Identificazione catastale</i> .....	4
<i>Descrizione sommaria</i> .....	4
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	5
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	6
Strumento urbanistico vigente .....	6
Consistenza .....	6
Valorizzazione .....	6
.....	6
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>6</b>
Corpo 1 .....	6
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>7</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>7</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>7</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	<b>7</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	<b>7</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	<b>7</b>
Attuali proprietari: .....	7
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>7</b>
Dettaglio delle fonti .....	8
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>8</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2</b> .....	<b>9</b>
<b>CORPO 1: TERRENO</b> .....	<b>9</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	9
<i>Identificazione catastale</i> .....	9
<i>Descrizione sommaria</i> .....	9
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	9
Strumento urbanistico vigente .....	9
Consistenza .....	9
Valorizzazione .....	10



# **Lotto 1: Beni in via Gian Battista Vico a Tricase (73039) LE, Italia**

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a xxx c.f. xxx, classificato come Abitazione in villini, sito in via Gian Battista Vico a Tricase (73039) LE, Italia.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 358.40 mq

**Identificazione catastale** foglio 29, particella 1222, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 133 mq, piano S1-T, rendita 374,43, foglio 29, particella 1222, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria A7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 143 mq, piano S1-T, rendita 374,43,

## **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale

- *Area urbanistica:*

Residenziale

- *Parcheggi:* Buoni

- *Caratteristiche:* normale

- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*

- *Importanti centri limitrofi:*

- *Attrazioni paesaggistiche:*

- *Attrazioni storiche:*

## **STATO DI POSSESSO**

Occupato da xxx Altro

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 16/06/2020, a favore di **xxx** contro **xxx**

### **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di xxx, contro xxx



## **CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un'attenta indagine presso il Catasto di Lecce è emersa una difformità rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo. Ovvero, l'immobile, sebbene costituisca un'unica unità immobiliare, è stato frazionato catastalmente e viene individuato con due sub. Pertanto, si rende necessario presentare una pratica di variazione catastale.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: DOCFA

- Pratica catastale: € 600,00
- 

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

### **Attuali proprietari:**

- xxx c.f. xxx dal 21/06/2001, in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce

### **Proprietari precedenti:**

- xxx c.f. xxx, proprietario dal 03/08/1995 al 21/06/2001, in forza di Atto di donazione
  - xxx c.f. xxx, proprietario dal 03/08/1995 al 21/06/2001, in forza di Atto di donazione
  - xxx c.f. xxx, proprietario dal 13/07/1971 al 21/06/2001, in forza di Atto di compravendita
- 

## **PRACTICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: Pratica n. 106/74 prot. n. 3519 intestato a xxx per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di costruzione di civile abitazione
- 

## **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

-l'immobile è posto in zona semicentrale, classificata dallo strumento urbanistico vigente P.d.F. del Comune di Tricase - Zona esistente di completamento,

-e' inserito in un contesto urbano caratterizzato da case in linea pur se l'immobile oggetto di stima e' rappresentato da un corpo di fabbrica rientrato rispetto al filo stradale caratterizzando la tipologia a villino.

Per quanto attiene alla stima relativa, la scrivente ha proceduto con il metodo sintetico – comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
  - formazione di una scala di merito dei valori;
  - collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.
- 



### **Dettaglio delle fonti**

- Catasto di Lecce
  - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
  - Ufficio tecnico di: Tricase
  - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Tricase
- 

### **VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€ 177.240,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 150.654,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 150.054,00</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a xxx c.f. xxx, coniugato in regime di separazione beni - Tricase (LE)

#### Identificazione catastale

- foglio 29, particella 1222, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 133 mq, piano S1-T, rendita 374,43,
- foglio 29, particella 1222, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria A7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 143 mq, piano S1-T, rendita 374,43,

#### Descrizione sommaria

Il corpo L'altezza utile interna è di 2,96.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1974

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani di cui uno a piano seminterrato destinato a garage. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso un cancello posto su via G.B. Vico che immette, prima, nello scoperto pertinenziale e poi all'appartamento. L'unità immobiliare sviluppa, a piano rialzato, una superficie coperta pari a mq 176,40 e, a piano seminterrato, pari a mq 182. Lo scoperto pertinenziale cinge il fabbricato sui quattro lati e sviluppa una superficie pari a mq 280 di cui 37 mq sono occupati dalla rampa carrabile che conduce al piano seminterrato. Gli ambienti che costituiscono l'appartamento sono ingresso (mq 5,20), studio (mq 9,60), soggiorno (mq 30,50), disimpegno (mq 20), lavanderia (mq 4,80), cucina (mq 12,70), tre camere da letto (rispettivamente di mq 10,10 - 14,50 - 21,50), due bagni (rispettivamente di mq 5,50 - 5,35) e un vano scala (mq 4,60).

L'area su cui insiste l'immobile è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente, P.d.F., come "Zona B - zona esistente di completamento.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento costituito da tapparelle. Gli infissi interni sono anch'essi in legno del tipo a battente. Gli ambienti prendono luce ed aria direttamente dall'esterno; a piano seminterrato attraverso delle aperture poste al di sotto della linea del solaio. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica ed il battiscopa è realizzato nello stesso materiale e posto a piè di tutti i muri. I bagni, pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica per un'altezza pari a mt 2,80, sono provvisti di sanitari e rubinetterie integri.

L'altezza computata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio è pari a mt. 2.96 a piano rialzato e pari a mt. 2,60 a piano seminterrato.

L'intero manufatto è stato realizzato con struttura portante in muratura ed i solai sono in latero cemento.

L'impianto elettrico, non a norma, è del tipo sottotraccia a fili sfilabili con idoneo numero di punti luce e prese. Il lastrico solare è raggiungibile da un vano scala interno all'abitazione rivestito con chianche in pietra di Corsi e protezione superiore con guaina bituminosa.

#### Descrizione dettagliata

##### Strutture



### *Solai*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

## **Componenti Edilizie**

---

### *Infissi esterni*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

### *Infissi interni*

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

### *Manto di copertura*

- materiale: pietra leccese rivestita con guaina
- condizioni: sufficienti
- coibentazione: inesistente

### *Pavim. Interna*

- condizioni: sufficienti
- materiale: piastrelle di gres

### *Rivestimento*

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle in grès

### *Portone di ingresso*

- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: sufficienti - materiale: legno - accessori:

## **Impianti**

---

### *Elettrico*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: non a norma
- tipologia: sottotraccia

### *Termico*

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in ghisa - rete di distribuzione:
- alimentazione: metano - tipologia: autonomo - conformità:

## **Destinazione urbanistica**

### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **Zona B - Zona esistente di completamento** .

---



## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Appartamento</b>			
- Superficie reale lorda	176.40 mq	1.00	176.40 mq
<b>Seminterrato</b>			
- Superficie reale lorda	182.00 mq	1.00	182.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	358.40 mq		358.40 mq

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 160.440,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 16.800,00
Valore complessivo intero:	€ 177.240,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 177.240,00

## **Lotto 2: Beni in località Scuri - via Duca degli Abruzzi a Tricase (73039) LE, Italia**

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/4 del corpo pignorato, appartenente a xxx c.f. xxx, classificato come Terreno, sito in località Scuri - via Duca degli Abruzzi a Tricase (73039) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie reale netta di 3911.00 mq

**Identificazione catastale** foglio 33, particella 240, (Catasto terreni), categoria Seminativo, classe 5, consistenza 39 are 11ca, reddito agrario euro 5,05, reddito dominicale euro 3,03,

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:*  
periferica - *Area urbanistica:* Agricola -  
*Parcheggi:*

- *Caratteristiche:* -  
*Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*  
portuali - *Importanti centri limitrofi:*





- *Attrazioni  
paesaggistiche: - Attrazioni  
storiche:*

## **STATO DI POSSESSO**

Libero

---

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 23/06/2020, a favore di **xxx** contro **xxx**

### **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro xxx

---

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

### **Attuali proprietari:**

- xxx c.f. xxx dal 15/05/1990
  - xxx c.f. xxx dal 14/05/1990
  - xxx c.f. xxx dal 15/05/1990
  - xxx c.f. - dal 23/06/2020
- 

## **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona agricola;
- è un lotto intercluso raggiungibile da strada inetrpoderale.

Per quanto attiene alla stima relativa, la scrivente ha proceduto con il metodo sintetico – comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

### **Dettaglio delle fonti**

- Catasto di Lecce
- 



- Ufficio tecnico di: Tricase
  - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Tricase
- 

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 4.888,75
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 4.155,44
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 4.155,44</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

### CORPO 1: TERRENO

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/4, del corpo appartenente a xxx c.f. xxx, coniugato in regime di comunione dei beni - Tricase (LE)
- Piena proprietà per la quota di 1/4, del corpo appartenente a xxx c.f. xxx, coniugato in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà per la quota di 1/4, del corpo appartenente a xxx c.f. xxx, coniugato in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà per la quota di 1/4, del corpo appartenente a xxx c.f. -, coniugato in regime di comunione dei beni

#### Identificazione catastale

- foglio 33, particella 240, (Catasto terreni), categoria Seminativo, classe 5, consistenza 39 are 11ca, reddito agrario euro 5,05, reddito dominicale euro 3,03,

#### Descrizione sommaria

Il lotto oggetto di stima e' posto in prossimita' di Tenuta Miliceddu e lo si raggiunge lasciando via Duca degli Abruzzi immettendosi in una strada interpodereale. Pertanto, detto lotto risulta quasi intercluso. E' identificato al NCT del Comune di Tricase al fg. 33 p.lla 240 e sviluppa una superficie di mq 3.911.

L'area su cui insiste, è tipizzata dal Piano di Fabbricazione del Comune di Tricase come "Zona E - zona agricola" con Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq.

Sul lotto insistono alberature da alto fusto.

#### Destinazione urbanistica

##### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **Agricola**.

#### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Terreno</b>	3911.00 mq	1.00	3911.00 mq
- Superficie reale netta			
<b>Totali</b>			
Superficie reale netta	3911.00 mq		3911.00 mq
<b>Valorizzazione</b>			
Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici nette			
Valore medio ponderale intero:			€ 19.555,00



Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 19.555,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 4.888,75</b>

