



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	6
Corpo 2.....	6
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
ISCRIZIONE DI IPOTECA	7
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE.....	7
CONFORMITA' IMMOBILE	7
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.	7
Attuali proprietari:.....	7
Proprietari precedenti:.....	8
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE.....	8
Dettaglio delle fonti	8
VALORE DEL LOTTO	8
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	9
CORPO 2: TERRENO	9
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	<i>9</i>
<i>Identificazione catastale</i>	<i>9</i>
<i>Descrizione sommaria</i>	<i>9</i>
<i>Consistenza</i>	<i>9</i>
<i>Valorizzazione</i>	<i>9</i>

Lotto 2: Beni in località "Metallo" a Cutrofiano (73020) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, classificato come Terreno, sito in località "Metallo" a Cutrofiano (73020) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, classificato come Terreno, sito in località "Metallo" a Cutrofiano (73020) LE, Italia. Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 100.00 mq

Identificazione catastale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 50, particella 161, (Catasto terreni), categoria seminativo, classe 2, superficie catastale 100 mq, reddito agrario € 0,34, reddito dominicale € 0,49, coerenze e confini confina con strada interpoderale e con propiretà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx In qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 25/02/2020, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e derivante da mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 120.000,00 durata anni 20

Importo capitale: € 60.000,00

A firma di notaio Novelli Antonio il 15/11/2007

Trascritto a Lecce il 16/11/2007 ai nn 48257/9362

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e derivante da atto esecutivo

A firma di UNEP LECCE il 11/10/2019

Trascritto a Lecce il 31/10/2019 ai nn 36724/28553

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

presenza di immobile absivo da demolire

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: demolizione

- demolizione : € 500,00
-

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

Attuali proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 29/09/1981, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di notaio Donato Placi il 31/08/1981, trascritto a Lecce il 29/09/1981 ai nn. 31019/27489
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 29/09/1981, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a

firma di notaio Donato Placi il 31/08/1981, trascritto a Lecce il 29/09/1981 ai nn. 31019/27489

Proprietari precedenti:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario ante ventennio al 26/02/2020
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario ante ventennio al 26/02/2020
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno che di fatto fa parte integrante dell'immobile e terreno pertinenziale descritti nel lotto n. 1.

Pertanto trattandosi di suolo con destinazione agricola l'unico criterio estimativo da adottare è quello sintetico-comparativo, basata sul prezzo di mercato.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi di mercato normalmente applicati per la compravendita di terreni simili per caratteristiche a quello in esame ed avvenute in tempi recenti. Nello specifico bisogna considerare che il terreno risulta comunque accessibile dalla strada interpodereale che lambisce il lato corto, come si nota dall'allegata documentazione fotografica.

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	€ 1.000,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 850,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 350,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 2: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di comunione dei beni
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietà in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 50, particella 161, (Catasto terreni), categoria seminativo, classe 2, superficie catastale 100 mq, reddito agrario € 0,34, reddito dominicale € 0,49, coerenze e confini confina con strada interpodereale e con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri,

Descrizione sommaria

Trattasi di un piccolo fondo agricolo che di fatto fa parte integrante del terreno agricolo e abitazione descritti nel lotto 1.

All'interno di tale terreno, della superficie catastale pari a mq 100 è stato realizzato un manufatto completamente abusivo, non sanabile e oggetto di demolizione.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie catastale terreno			
- <i>Superficie reale lorda</i>	100.00 mq	1.00	100.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	100.00 mq		100.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 1.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 1.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 1.000,00

