

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**  
**DEUTSCHE BANK Mutui S.P.A.**  
contro  
**SABATO Luigi**

N. Gen. Rep. **000339/22**

**Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Wanda ARENA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2651*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. RNAWND75A44E885R*

*con studio in Lecce (Lecce) via Vittorio Bachelet, 12 telefono:*  
*0832 406842*  
*cellulare: 338 4721800*  
*fax: 0832 372258*  
*email: wanda.arena@alice.it*



**Beni in Presicce Acquarica (Lecce) Località Acquarica – Via Ugo Foscolo 29/33  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare indipendente sita in Presicce-Acquarica (Lecce) Località Acquarica – Via Ugo Foscolo 29/33.

Il lotto è costituito da un'abitazione unifamiliare indipendente sita in zona turistica/residenziale; è distribuito su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato, con scoperto di pertinenza esclusiva che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione. A piano rialzato è presente l'abitazione principale, attualmente allo stato rustico avanzato, che si compone di ampio ingresso soggiorno, tre camere da letto, bagno e cucina abitabile, prospiciente alla veranda posteriore da cui si accede anche al piano seminterrato attraverso una rampa di scala esterna. Al piano seminterrato, invece, è presente un ampio garage e dei locali ad uso deposito, attualmente adibiti ad abitazione, così distribuiti: ampia sala da pranzo con camino, cucina, bagno, camera da letto e cameretta, con ampio scoperto di pertinenza e giardino, posti sul lato posteriore dell'immobile, nel quale è altresì presente un ampio locale tecnico con annesso WC (entrambi abusivi). Completa il fabbricato, un vano scale che collega i due piani dell'abitazione con il lastricato solare di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sebbene l'accesso dall'esterno a piano terra e la porta di comunicazione con il piano rialzato, siano attualmente murati. L'immobile è accessibile direttamente dalla via Ugo Foscolo, attraverso tre diversi accessi: il principale al civico 33 da cui si accede all'abitazione a piano rialzato, attraverso un cortile di pertinenza; il secondo carrabile, al civico 31, dal quale si accede al garage e ai locali a piano seminterrato; ed il terzo pedonale, al civico 29, che porta direttamente allo scoperto a livello seminterrato sul retro dell'immobile. Posto al piano Rialzato e Seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **543,40**<sup>1</sup>. (Allegati N.1 e N.2)

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 foglio 13 mappale 546 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 192 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 169 m<sup>2</sup>, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: 271,14 (Allegato N.3)
- fabbricati: intestata a SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 foglio 13 mappale 546 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 84 m<sup>2</sup>, posto al piano S1, - rendita: 83,15 (Allegato N.3)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica mista agricola residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole residenziali. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: costa salentina, Santa Maria di Leuca.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero al piano rialzato ed occupato al piano seminterrato, da parenti dell'esecutato in uso gratuito.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Allegato N.4)**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **DEUTSCHE BANK MUTUI BANCA S.P.A., contro SABATO Luigi**, a firma di Notaio DE NUNZIO Andreina in data 05/02/2008 ai nn. 3475 repertorio e 2412 raccolta, iscritto a Lecce in data 08/02/2008 ai nn. 5321 reg. generale e 872 reg. particolare

importo ipoteca: 30.782,26

importo capitale: 60.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA a favore di **VANTAGGIO Immacolata, contro SABATO Luigi**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 11/06/2014 ai nn. 2970/2014 repertorio, iscritto a Lecce in data 12/03/2018 ai nn. 8177 reg. generale e 937 reg. particolare

importo ipoteca: 118.000,00

importo capitale: 212.400,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI BANCA S.P.A., contro SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969, a firma di Corte d'Appello di Lecce in data 30/01/2021 ai nn. 5178 rep., trascritto a Lecce in data 18/02/2021 ai nn. 5540 reg. generale e 4383 reg. particolare

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI BANCA S.P.A., contro SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969, a firma di Corte d'Appello di Lecce in data 12/10/2022 ai nn. 4776 rep., trascritto a Lecce in data 08/11/2022 ai nn. 42292 reg. generale e 33100 reg. particolare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato n.2) e la documentazione tecnica allegato al titolo edilizio (Allegato n.6) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni a piano rialzato e seminterrato;
- presenza di un vano tecnico con annesso WC a livello seminterrato sul retro dell'immobile;
- presenza di una scala esterna laterale e diversa quota di livello dello scoperto posteriore con annesso giardino.

Regolarizzabili mediante presentazione SCIA in Sanatoria ai sensi dell-art.37 del DPR 380/01 e demolizione parziale del vano tecnico per rientrare nei limiti della cubatura assentita e ripristino destinazione d'uso

demolizione parziale e ricostruzione vano tecnico, comprese spese di trasporto e smaltimento (valore presunto): € 3.000,00

oblazione (valore presunto): € 2.000,00

oneri tecnici (valore presunto): € 1.500,00

Oneri totali: € 6.500,00

- diversa destinazione d'uso dei locali a piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante ripristino destinazione d'uso autorizzata

4.3.2. *Conformità catastale:*



Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato n.2) e la documentazione catastale (Allegato n.3) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni a piano rialzato e seminterrato;
- presenza di un vano tecnico con annesso WC sul retro dell'immobile a livello seminterrato;
- presenza di una scala esterna laterale e diversa quota di livello dello scoperto posteriore con annesso giardino.

Regolarizzabili mediante presentazione pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni:

Oneri tecnici (valore presunto): € 1.000,00

Oneri catastali (valore presunto): € 50,00

Oneri totali: € 1.050,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari (Allegato N.5):

SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 proprietario dal 05/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio DE NUNZIO Andreina in data 05/02/2008 ai nn. 3474 Repertorio e 2411 Raccolta, registrato a Gallipoli in data 07/02/2008 ai nn. 365/IT, trascritto a Lecce in data 08/02/2008 ai nn. 5320 reg. generale e 3537 reg. particolare.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

NATALETTI Donato, nato ad Acquarica del Capo il 19/11/1956 Proprietario per 1/2  
PALESE Eleonora, nata a Gallipoli il 26/06/1959 Proprietaria per 1/2  
in forza di atto di compravendita a firma di Notaio CASCIONE Giorgio in data 15/05/1989 ai nn. 60474 Repertorio 12595 Raccolta, registrato a Casarano in data 05/06/1989 ai nn. 1733, trascritto a Lecce in data 07/06/1989 ai nn. 18841 Reg. Part. e 16240 Reg. Generale.  
L'atto si riferisce al terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di pignoramento.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato N.6):

**P.E. n. 58/1989** per lavori di costruzione di un'abitazione a piano rialzato con sottostante scantinato intestata a NATALETTI Donato nato ad Acquarica del Capo il 19/11/1956.

**Concessione di Costruzione n. 77** presentato in data 05/10/1989- n. prot. 6899, rilasciata in data 08/01/1990. L'agibilità non è mai stata rilasciata perché l'immobile non è mai stato ultimato.

#### Descrizione **abitazione indipendente** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare indipendente sita in Presicce-Acquarica (Lecce) Località Acquarica – Via Ugo Foscolo 29/33.

Il lotto è costituito da un'abitazione unifamiliare indipendente sita in zona turistica/residenziale; è distribuito su due livelli, piano rialzato e piano seminterrato, con scoperto di pertinenza esclusiva che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione. A piano rialzato è presente l'abitazione principale, attualmente allo stato rustico avanzato, che si compone di ampio ingresso soggiorno, tre camere da letto, bagno e cucina abitabile, prospiciente alla veranda posteriore da cui si accede anche al piano seminterrato attraverso una rampa di scala esterna. Al piano seminterrato, invece, è presente un ampio garage e dei locali ad uso deposito, attualmente adibiti ad abitazione, così distribuiti: ampia sala da pranzo con camino, cucina, bagno, camera da letto e cameretta, con ampio scoperto di pertinenza e giardino, posti sul lato posteriore dell'immobile, nel quale è altresì presente un ampio locale tecnico con annesso WC (entrambi abusivi). Completa il fabbricato, un vano scale che collega



i due piani dell'abitazione con il lastricato solare di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sebbene l'accesso dall'esterno a piano terra e la porta di comunicazione con il piano rialzato, siano attualmente murati. L'immobile è accessibile direttamente dalla via Ugo Foscolo, attraverso tre diversi accessi: il principale al civico 33 da cui si accede all'abitazione a piano rialzato, attraverso un cortile di pertinenza; il secondo carrabile, al civico 31, dal quale si accede al garage e ai locali a piano seminterrato; ed il terzo pedonale, al civico 29, che porta direttamente allo scoperto a livello seminterrato sul retro dell'immobile. Il lastricato solare è parzialmente edificabile (previa verifica statica), dal momento che è presente ancora della cubatura residua. L'immobile si presenta nel complesso in uno stato di conservazione piuttosto discreto, sebbene al piano rialzato si presenti allo stato rustico (manca la pavimentazione interna, la rifinitura delle pareti, i sanitari, le porte interne, gli infissi esterni e le finiture degli impianti) e siano necessari comunque interventi di manutenzione anche nelle parti esterne che non sono del tutto ultimate.

Posto al piano Rialzato e Seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **543,40<sup>2</sup>**. (Allegati N.1 e N.2)

Identificato al catasto

- fabbricati: intestata a SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 foglio 13 mappale 546 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale: 192 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 169 m<sup>2</sup>, composto da vani 7 vani, posto al piano T, - rendita: 271,14 (Allegato N.3)
- fabbricati: intestata a SABATO Luigi nato a Taurisano (LE) il 01/03/1969 foglio 13 mappale 546 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 70 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 84 m<sup>2</sup>, posto al piano S1, - rendita: 83,15 (Allegato N.3)

L'edificio è stato costruito nel 1990 e mai ultimato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.95 metri a piano rialzato e 2.50 a piano seminterrato.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore generale vigente: in forza di delibera G.R. n. 960 del 29/06/2004 l'immobile è identificato nella zona "C3" (espansione residenziale) – Piano di lottizzazione "Gelsorizzo" – Fratelli Arditi – approvato in data 17 marzo 1979 con delibera del Consiglio Comunale n.5.

Norme tecniche ed indici: "....

Nelle suddette aree la normativa edilizia prescrive:

Indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 2.00

Altezza massima consentita: m 9.00

Distanza dagli edifici in assoluto m 10.00 o in aderenza

Distanza dal ciglio stradale m 5.00

Numero dei piani 2

Distanza dai confini in assoluto m 5.00 o in aderenza.

Trattasi di immobili situati in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato, approvato ai sensi della vigente normativa statale e regionale approvato in data 17 marzo 1979 con delibera del Consiglio Comunale n. 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso/soggiorno	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
cucina	Sup. reale lorda	32,00	1,00	32,00
camera da letto 1	Sup. reale lorda	23,00	1,00	23,00
camera da letto 2	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
camera da letto 3	Sup. reale lorda	15,70	1,00	15,70
bagno	Sup. reale lorda	8,70	1,00	8,70
disimpegno	Sup. reale lorda	8,70	1,00	8,70
vano scale	Sup. reale lorda	13,70	1,00	13,70
balconi	Sup. reale lorda	40,00	0,30	12,00
area scoperta	Sup. reale lorda	87,60	0,15	13,14
locali piano seminterrato	Sup. reale lorda	103,00	1,00	103,00
garage	Sup. reale lorda	65,70	1,00	65,70
area scoperta seminterrato	Sup. reale lorda	92,80	0,10	9,28

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.



vano tecnico (ammissibile)	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>543,40</b>		<b>327,42</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Si precisa che il balcone sul prospetto principale è allo stato rustico.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Si precisa che gli infissi sono presenti solo nei locali a piano seminterrato, attualmente adibiti ad abitazione.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Si precisa che gli infissi sono presenti solo nei locali a piano seminterrato, attualmente adibiti ad abitazione.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina/bagno, materiale: piastrelle, condizioni: buone. Si precisa che il rivestimento è presente solo nei locali a piano seminterrato, attualmente adibiti ad abitazione.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Relativamente al portone di accesso al garage.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, tipologia: a rampe parallele, rivestimento: nessuno, condizioni: allo stato rustico.
<i>Scale:</i>	posizione: esterna, tipologia: a rampa unica, rivestimento: gres. Ad eccezione della scala di accesso all'abitazione a piano rialzato, che è allo stato rustico.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pietra di corsi, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: conci di tufo, coibentazione: fibra di vetro, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonette/terra, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone. Relativamente ai locali a piano seminterrato adibiti ad abitazione.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone. Relativamente ai locali a piano seminterrato adibiti ad abitazione.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone. Relativamente ai locali a piano seminterrato adibiti ad abitazione.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: acquedotto, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti dalla tabella O.M.I. per il comune di Presicce-Acquarica e dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valori comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto, è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti, tenendo altresì conto del diverso grado di finitura dei due piani dell'immobile. Si è deciso, pertanto, di considerare un valore unitario unico, per le superfici coperte di entrambi i piani, e di non applicare il coefficiente di equivalenza tra le stesse.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Presicce-Acquarica, Agenzie immobiliari della zona ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. abitazione indipendente

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso/soggiorno	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
cucina	32,00	€ 400,00	€ 12.800,00
camera da letto 1	23,00	€ 400,00	€ 9.200,00
camera da letto 2	17,00	€ 400,00	€ 6.800,00
camera da letto 3	15,70	€ 400,00	€ 6.280,00
bagno	8,70	€ 400,00	€ 3.480,00
disimpegno	8,70	€ 400,00	€ 3.480,00
vano scale	13,70	€ 400,00	€ 5.480,00
balconi	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
area scoperta	13,14	€ 400,00	€ 5.256,00
locali piano seminterrato	103,00	€ 400,00	€ 41.200,00
garage	65,70	€ 400,00	€ 26.280,00
area scoperta seminterrato	9,28	€ 400,00	€ 3.712,00
vano tecnico (ammissibile)	5,50	€ 400,00	€ 2.200,00
	<b>327,42</b>		<b>€ 142.968,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 142.968,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 142.968,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 142.968,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>abitazione indipendente</b>	<b>543,40</b>	<b>€ 142.968,00</b>	<b>€ 142.968,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 21.445,20</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 7.550,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 121.522,80</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 113.972,80</b>

Il perito  
Ing. Wanda ARENA

