



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

***** DATO OSCURATO *****

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 44/2021

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Del: 28/03/2023

Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto

CF: CRTPTR76H27E506R

con studio in Surbo (Lecce) Via Sindaco Perrone, 4

telefono: 3338156382

email: studiocaretto@yahoo.it

email (pec): studiocaretto@pec.it



Lotto 6: Beni in Via XXIV Maggio a Presicce - Acquarica (73054) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a (**DATO OSCURATO***) (**DATO OSCURATO***), classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via XXIV Maggio a Presicce - Acquarica (73054) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Primo, è identificato al numero 15/b e sviluppa una superficie reale lorda di 244.00 mq

Identificazione catastale

(** DATO OSCURATO **) - Proprietà 1/1 Bene Personale;, foglio 3, particella 533, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie catastale Totale mq. 175 - Totale escluse aree scoperte: mq. 162, piano primo, rendita Euro 267,27, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. 2/2019 DEL 22/02/2019 provvedimento dal Comune di Presicce H047, trasferito al Comune di Presicce Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019),



DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: malfamata
- *Traffico*:

Caratteristiche zone limitrofe:

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

STATO DI POSSESSO

Occupato da (**DATO OSCURATO**) In qualità di proprietario dell'immobile

Lo scrivente precisa che in fase di soralluogo, il (**DATO OSCURATO**) comunicava al sottoscritto che l'immobile oggetto di stima era occupato dalla (**DATO OSCURATO**) ved. Peluso (non presente) la quale era in fase di trasloco.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 21/01/2013, a favore di (**DATO OSCURATO**) contro (**DATO OSCURATO**) e derivante da Sentenza di separazione personale Importo ipoteca: Euro 96.000,00

Importo capitale: Euro 48.000,00

A firma di Tribunale di Lecce il 21/01/2013 ai nn (**DATO OSCURATO**)

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 10/06/2020 ai nn Reg. Gen. nn. 14602 Reg. Part. nn. 1620

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 01/12/2010, a favore di **Equitalia Lecce Spa** contro (**DATO OSCURATO**) e derivante da Atto Amministrativo Esattoriale

Importo ipoteca: Euro 66.384,88

Importo capitale: Euro 33.192,44

A firma di Equitalia Lecce Spa il 01/12/2010 ai nn 224063/2010

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 22/12/2010 ai nn Reg. Gen. nn. 49291 Reg. Part. nn. 9238

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di (**DATO OSCURATO**), contro (**DATO OSCURATO**) e derivante da Atto Giudiziario

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 30/01/2021 ai nn 4/2021

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 15/02/2021 ai nn Reg. Gen. nn. 4991 Reg. Part. nn. 3951

Tipologia Atto di citazione, a favore di (**DATO OSCURATO**), contro (**DATO OSCURATO**) e derivante da Decreto di sequestro conservativo



A firma di Tribunale di Lecce Sezione distaccata di Casarano (LE) il 20/07/2011 ai nn 794/2011
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 22/07/2011 ai nn Reg. Gen. nn. 26814 Reg. Part. nn. 18456

CONFORMITA' IMMOBILE

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

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *chiusura con vetrata priva di autorizzazione di porzione della veranda posteriore;*
2. *ampliamento di superficie non residenziale costituente abuso eccedente la perimetrazione autorizzata del balcone posteriore;*
3. *differente conformazione di alcuni vani dell'unità immobiliare con presenza di ambienti privi di aerazione diretta;*

Si ritiene essere la difformità di cui al punto 1. non suscettibile di regolarizzazione, con conseguente rimozione delle opere abusive e messa in pristino, mentre si ritengono la difformità di cui al punto 2. regolarizzabile a seguito di richiesta di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Presicce Acquarica, fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio, nell'ambito della quale contemplare autorizzazione delle opere occorrenti per la messa in pristino, incluse quelle occorrenti per l'adeguamento igienico sanitario. Ai fini della valutazione sono pertanto stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri amministrativi e quelli delle opere edili occorrenti per la regolarizzazione.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 15.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione della planimetria dell'unità immobiliare.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 1.000,00

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

Attuali proprietari:

- (**DATO OSCURATO**) dal 27/07/2006, in forza di Donazione accettata a firma di Notaio Di Persia Luigi il 27/07/2006 ai nn. 2008, trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 30/08/2006 ai nn. Reg. Gen. 34848 Reg. Part. 25370

Proprietari precedenti:

- (**DATO OSCURATO**), proprietario ante ventennio al 27/07/2006

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 26 del 1973 - Protocollo 1356 intestato a (**DATO OSCURATO**) per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di abitazioni civili e popolari



Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1356PRESSO UTC DEL COMUNE DI PRESICCE-ACQUARICA NON RISULTANO PRATICHE DI ABITABILITA'.

- Codice identificativo: Pratica N. 2026 del 1976 intestato a (***)DATO OSCURATO(***) per la pratica di Licenza di Costruire per lavori di sopraelevazione di 3 fabbricati.
Pratica presentata il 30/04/1976 al numero di protocollo 2026
Rilasciata il 20/07/1976 al numero di protocollo 2026PRESSO UTC DEL COMUNE DI PRESICCE-ACQUARICA NON RISULTANO PRATICHE DI ABITABILITA'.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili e per le stesse destinazioni d' uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce , borsino Immobiliare, per il Comune di Presicce-Acquarica (LE).

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Presicce-Acquarica
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce e Provincia.
- Operatori del Settore.

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 82.950,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 70.507,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 16.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 54.507,50



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 6

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a (***)DATO OSCURATO(***) , coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- (***)DATO OSCURATO(***) - Proprietà 1/1 Bene Personale,, foglio 3, particella 533, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie catastale Totale mq. 175 - Totale escluse aree scoperte: mq. 162, piano primo, rendita Euro 267,27, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. 2/2019 DEL 22/02/2019 provvedimento dal Comune di Presicce H047, trsferito al Comune di Presicce Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Primo, è identificato al numero 15/b. L'altezza utile interna è di 3.00 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1976

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra e 1 interrati.

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo e da un giardino di pertinenza esclusiva posto al piano terra, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna, in comune con altra unità non interessata dalla procedura, posta a ridosso della sede stradale. L'abitazione si compone di un ingresso, un soggiorno, tre vani letto, un disimpegno, una cucina, due vani wc, ed una veranda chiusa con vetrata priva di autorizzazione urbanistica, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore ed un balcone posto sul fronte posteriore, comunicante a mezzo scala esterna con il giardino posto al piano terra. I lastrici solari non risultano essere direttamente accessibili. L'abitazione è risultata presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 147,00 circa, quella lorda relativa alla porzione autorizzata del balcone anteriore è pari a mq 13,00 circa, quella lorda costituente abuso eccedente la sagoma legittimata del balcone anteriore è pari a mq 2,00 circa, quella lorda costituente porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 14,00 circa, quella lorda costituente porzione chiusa con vetrata non autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 11,00 circa, quella lorda della scala esterna di accesso al giardino è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda del giardino è pari a mq 51,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico con relativa utenza, impianto idrico con utenza autonoma da acquedotto collegato a serbatoi di accumulo e ad autoclave posti all'interno dell'immobile di cui al Lotto 7, impianto fognante con recapito in pozzo nero posto sulla rampa di accesso dell'immobile di cui al Lotto 7, ed impianto termico. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni discrete, tuttavia risulta necessitare di interventi di manutenzione del solaio legati a fenomeni di infiltrazione dai lastrici solari.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona "**B-1 residenziali esistenti e di completamento**" normato dall'**art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 5,00/mq;

Rapporto di Copertura = 65% della superficie fondiaria (S.F.) del lotto;

H. massima degli edifici = m. 11,50 nel rapporto H/L = 1.50 dove L deve intendersi la larghezza stradale;

Distanza tra fabbricati (D) = minimo m. 10.00;

Distacco dai confini - maggiore o uguale a mt. 5,00 salvo nel caso dell'edificazione sul confine ed in aderenza ad edifici preesistenti.

L'altezza massima stabilita al comma precedente può essere utilizzata solo nei casi in cui il piano terra dell'edificio sia destinato ad attività non residenziale fra quelle consentite nella zona.

Nei casi di sostituzione attraverso, interventi di demolizione-ricostruzione o ampliamenti, l'altezza massima (H) non potrà superare m. 8.50;

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione (Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	147.00 mq	1.00	147.00 mq
Veranda Chiusa (Non Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	11.00 mq	0.30	3.30 mq
Balcone posteriore.			
- Superficie reale lorda	14.00 mq	0.30	4.20 mq
Balcone Anteriore (Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	13.00 mq	0.30	3.90 mq
Balcone Anteriore (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	2.00 mq	0.30	0.60 mq
Scala per accesso al giardino.			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.30	1.80 mq
Giardino			
- Superficie reale lorda	51.00 mq	0.10	5.10 mq
Totali			
Superficie reale lorda	244.00 mq		165.90 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde



Valore medio ponderale intero:	€ 82.950,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 82.950,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 82.950,00

