



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 522/2015

Giudice: GIANCARLO MAGGIORE

ELABORATO PERITALE

Del: 15/12/2016

Tecnico incaricato: Francesca De Angelis
CF: DNGFNC81R67B832L
con studio in Lecce (Lecce) Via R. Imbriani, 17
telefono: 3202177788
email: francesca@leidea.it
email (pec): francesca.deangelis@pec.it



promossa da:

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in via Tenente Maritati, 35 a Salice Salentino (73015) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: GARAGE O AUTORIMESSA	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	4
<i>Identificazione catastale</i>	4
<i>Descrizione sommaria</i>	4
<i>Descrizione dettagliata</i>	4
<i>Destinazione urbanistica</i>	5
<i>Consistenza</i>	5
<i>Valorizzazione</i>	5
Lotto 2: Beni in via Tenente Maritati, 35 a Salice Salentino (73015) LE, Italia	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
ISCRIZIONE DI IPOTECA	7
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	7
CONFORMITA' IMMOBILE	7
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	7
PRATICHE EDILIZIE	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 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	9
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	9
<i>Identificazione catastale</i>	9
<i>Descrizione sommaria</i>	9
<i>Descrizione dettagliata</i>	9
<i>Destinazione urbanistica</i>	10
<i>Consistenza</i>	11

15-12-2016

Giudice: GIANCARLO MAGGIORE
Tecnico incaricato: Architetto Francesca De Angelis



promossa da:

Valorizzazione 11

15-12-2016

Giudice: GIANCARLO MAGGIORE
Tecnico incaricato: Architetto Francesca De Angelis



Lotto 1: Beni in via Tenente Maritati, 35 a Salice Salentino (73015) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a:

_____ , classificato come Garage o autorimessa, sito in via Tenente Maritati, 35 a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda il piano terra di una palazzina di due piani più piano terra dei primi anni '90, situata in una zona centrale del comune di Salice Salentino, precisamente via Tenente Maritati a soli 600 metri circa dal centro storico. Seppur tale immobile urbanisticamente e catastalmente dovrebbe fungere da autorimessa, nel corso degli anni sono state apportate alcune modifiche planimetriche ed impiantistiche, idonee per svolgere a fine lavori, la funzione di laboratorio di pasticceria con relativa vendita, il tutto però realizzato senza nessuna concessione edilizia, quindi abusive. Entrando nell'immobile si ha subito sulla sinistra un primo vano adibito a laboratorio, un'ampia sala per la vendita ed in fondo i servizi igienici predisposti sia per le persone abili che disabili; nella parte retrostante della sala vi è un piccolo spazio scoperto dove si affacciano i due servizi e la sala stessa. Tutti i lavori di modifiche interne ed impiantistiche non sono ancora ultimati per tanto si può considerare un'opera incompiuta sia da un punto di vista impiantistico, sia come finiture.

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 35 e sviluppa una superficie reale lorda di 145.00 mq

Identificazione catastale

_____ , foglio 33, particella 1064, (Catasto Fabbricati), partita 1001057, subalterno 1, graffato 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, superficie catastale 133 mq, piano Terra, rendita € 108,46, derivante da Variazione toponomastica del _____ prot. _____ , coerenze e confini La particella 1064 confina a Nord con la particella 902, ad Est con la particella 1211, a Sud con la particella 1063, ad Ovest con la via Tenente Maritati,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:* Campi Salentina, Squinzano, Trepuzzi
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero

15-12-2016

Giudice: GIANCARLO MAGGIORE
Tecnico incaricato: Architetto Francesca De Angelis

1



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE DI IPOTECA****TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE****CONFORMITA' IMMOBILE**

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

- Entrando sulla sinistra è stato realizzato un vano con funzione laboratorio di pasticceria;
- Il ripostiglio ed il vano antistante sono stati unificati creando un bagno per disabili;
- tra la porta del bagno disabili e quella che permette l'accesso al piccolo cortile esterno, è stato creato un bagno per persone abili;
- l'intero locale è stato ristrutturato, seppur non ultimato, cambiando la destinazione d'uso da autorimessa a futuro bar-pasticceria.

Il tutto eseguito senza nessuna concessione edilizia.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01

- Oneri concessori e progetto: 3.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al catasto è presente l'ultima planimetria approvata in comune, per tanto, tutti gli abusi e le difformità planimetriche e di destinazione d'uso, possono essere sanate mediante la presentazione di un nuovo modello Docfa.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica DOCFA

- Presentazione nuovo modello Docfa: 1.000,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**Attuali proprietari:**

-

Proprietari precedenti:

-



promossa da:]

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: successive varianti, intestato a] per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Civile abitazione a piano rialzato e laboratorio artigianale a piano terra
Pratica presentata il] al numero di protocollo
Rilasciata il] al numero di protocollo
- Codice identificativo: intestato a] per la pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria per lavori di Risanamento opere abusive
Pratica presentata il] al numero di protocollo
Rilasciata il] al numero di protocollo
Agibilità/Abitabilità del] al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Nella stima in esame la sottoscritta ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuta alla valutazione riportata nel seguito.

Nello specifico la sottoscritta ha tenuto presente che i lavori eseguiti sino alla data del sopralluogo, seppur non autorizzati urbanisticamente, hanno dato un valore aggiunto all'immobile, per tanto il prezzo di stima è stato dato considerando che tutte le modifiche impiantistiche sono state eseguite non per un'autorimessa, bensì per un bar-pasticceria.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Salice Salentino
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Salice Salentino
- Tecnici e specialisti del settore immobiliare del luogo

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 64.450,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 54.782,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 4.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 50.782,50



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: GARAGE O AUTORIMESSA****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a _____, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- _____ foglio 33, particella 1064, (Catasto Fabbricati), partita 1001057, subalterno 1, graffato 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 100 mq, superficie catastale 133 mq, piano Terra, rendita € 108,46, derivante da Variazione toponomastica del _____ prot. _____, coerenze e confini La particella 1064 confina a Nord con la particella 902, ad Est con la particella 1211, a Sud con la particella 1063, ad Ovest con la via Tenente Maritati,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, è identificato al numero 35. L'altezza utile interna è di 3.40 metri. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1991 e ristrutturato nel attualmente in fase di ristrutturazione.

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 3 fuori terra

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda il piano terra di una palazzina di due piani più piano terra dei primi anni '90, situata in una zona centrale del comune di Salice Salentino, precisamente via Tenente Maritati a soli 600 metri circa dal centro storico. Seppur tale immobile urbanisticamente e catastalmente dovrebbe fungere da autorimessa, nel corso degli anni sono state apportate alcune modifiche planimetriche ed impiantistiche, idonee per svolgere a fine lavori, la funzione di laboratorio di pasticceria con relativa vendita, il tutto però realizzato senza nessuna concessione edilizia, quindi abusive.

Entrando nell'immobile si ha subito sulla sinistra un primo vano adibito a laboratorio, un'ampia sala per la vendita ed in fondo i servizi igienici predisposti sia per le persone abili che disabili; nella parte retrostante della sala vi è un piccolo spazio scoperto dove si affacciano i due servizi e la sala stessa. Tutti i lavori di modifiche interne ed impiantistiche non sono ancora ultimati per tanto si può considerare un'opera incompiuta sia da un punto di vista impiantistico, sia come finiture.

Descrizione dettagliata**Strutture***Strutture verticali*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio



promossa da:

Componenti Edilizie

Portone di ingresso

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

Impianti

Elettrico

- condizioni: da ultimare
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Idrico

- conformità: da collaudare
- alimentazione: con autoclave
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: da ultimare

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B2 di Completamento**, in forza di delibera D.G.R. n. 1632 del 23.11.1999.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
C/6 - Autorimessa			
- Superficie reale lorda	122.00 mq	1.00	122.00 mq
Scoperto			
- Superficie reale lorda	23.00 mq	0.30	6.90 mq
Totali			
Superficie reale lorda	145.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 64.450,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 64.450,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 64.450,00



Lotto 2: Beni in via Tenente Maritati, 35 a Salice Salentino (73015) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a
classificato come Abitazione di tipo economico, sito in via Tenente Maritati, 35 a
Salice Salentino (73015) LE, Italia.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda il piano secondo di una palazzina di due piani più piano terra, dei primi anni '90, situata in una zona centrale del comune di Salice Salentino, precisamente via Tenente Maritati a soli 600 metri circa dal centro storico. Entrando nell'immobile si ha un lungo corridoio di distribuzione dove si affacciano due camere da letto comunicanti tra loro mediante una porta, un bagno, un secondo corridoio che funge da vano per l'illuminazione e l'aerazione del bagno e della seconda camera da letto in quanto tale vano si affaccia sul balcone, ed un vano cucina pranzo. Attualmente l'immobile ha subito delle modifiche planimetriche rispetto alla planimetria approvata senza però nessuna concessione che autorizzasse tali modifiche.

Il corpo è posto al piano Secondo, è identificato al numero 35 e sviluppa una superficie reale lorda di 236.00 mq

Identificazione catastale

oglio 33, particella 1064, (Catasto Fabbricati), partita 1002093, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 Vani, superficie catastale 126 mq, piano 2, rendita € 198.84, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, coerenze e confini La particella 1064 confina a Nord con la particella 902, ad Est con la particella 1211, a Sud con la particella 1063, ad Ovest con la via Tenente Maritati,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Agricole
- *Importanti centri limitrofi:* Campi Salentina, Squinzano, Trepuzzi
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria
contro
Importo ipoteca:
Importo capitale:

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

CONFORMITA' IMMOBILE

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

- è stata realizzata un'apertura che mette in comunicazione la prima camera da letto con la seconda;
- è stata realizzata una finestra nella seconda camera da letto che si affaccia sul corridoio;
- è stata demolita la parete divisoria tra la terza camera da letto e la cucina, creando un unico ambiente; inoltre è stata murata la porta che dava accesso a tale camera;
- è stata realizzata un'apertura nella parete che separa la cucina dal corridoio d'areazione.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01

- Oneri concessori e progetto: 2.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al catasto è presente l'ultima planimetria approvata in comune, per tanto, tutti gli abusi e le difformità planimetriche, possono essere sanate mediante la presentazione di un nuovo modello Docfa.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica DOCFA

- Presentazione nuovo modello Docfa: 1.000,00

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



promossa da:

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: successive varianti, intestato a la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Civile abitazione a piano rialzato e laboratorio artigianale a piano terra
Pratica presentata il .. numero di protocollo 2174
Rilasciata l numero di protocollo
- Codice identificativo: ntestato a la pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria per lavori di Risanamento opere abusive
Pratica presentata il il numero di protocollo
Rilasciata il al numero di protocollo
Agibilità/Abitabilità del al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Nella stima in esame la sottoscritta ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuta alla valutazione riportata nel seguito.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Salice Salentino
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Salice Salentino
- Tecnici e specialisti del settore immobiliare del luogo

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 94.650,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 80.452,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 3.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 77.452,50



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a .
coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- foglio 33, particella 1064, (Catasto Fabbricati), partita 1002093, partita 1002093, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 Vani, superficie catastale 126 mq, piano 2, rendita € 198,84, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, coerenze e confini La particella 1064 confina a Nord con la particella 902, ad Est con la particella 1211, a Sud con la particella 1063, ad Ovest con la via Tenente Maritati,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Secondo, è identificato al numero 35. L'altezza utile interna è di 3 metri.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1991 e ristrutturato nel attualmente in fase di ristrutturazione.

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 3 fuori terra

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda il piano secondo di una palazzina di due piani più piano terra, dei primi anni '90, situata in una zona centrale del comune di Salice Salentino, precisamente via Tenente Maritati a soli 600 metri circa dal centro storico.

Entrando nell'immobile si ha un lungo corridoio di distribuzione dove si affacciano due camere da letto comunicanti tra loro mediante una porta, un bagno, un secondo corridoio che funge da vano per l'illuminazione e l'areazione del bagno e della seconda camera da letto in quanto tale vano si affaccia sul balcone, ed un vano cucina pranzo. Attualmente l'immobile ha subito delle modifiche planimetriche rispetto alla planimetria approvata senza però nessuna concessione che autorizzasse tali modifiche.

Descrizione dettagliata**Strutture***Strutture verticali*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Solai

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio

Copertura

- tipologia: a terrazzo
- condizioni: buone
- materiale: c.a.

15-12-2016

Giudice: GIANCARLO MAGGIORE
Tecnico incaricato: Architetto Francesca De Angelis

9



promossa da:

Scale

- condizioni: buone
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: esterna
- servoscala: assente
- materiale: c.a.

Balconi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Componenti Edilizie

Infissi esterni

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

Infissi interni

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

Pavim. Interna

- condizioni: sufficienti
- materiale: piastrelle di ceramica

Portone di ingresso

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

Impianti

Gas

- tipologia: sottotraccia
- conformità: da collaudare
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: da normalizzare

Elettrico

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

Idrico

- conformità: da collaudare
- alimentazione: con autoclave
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: da ristrutturare

Destinazione urbanistica

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B2** di



promossa da

Completamento, in forza di delibera D.G.R. n. 1632 del 23.11.1999.

Consistenza

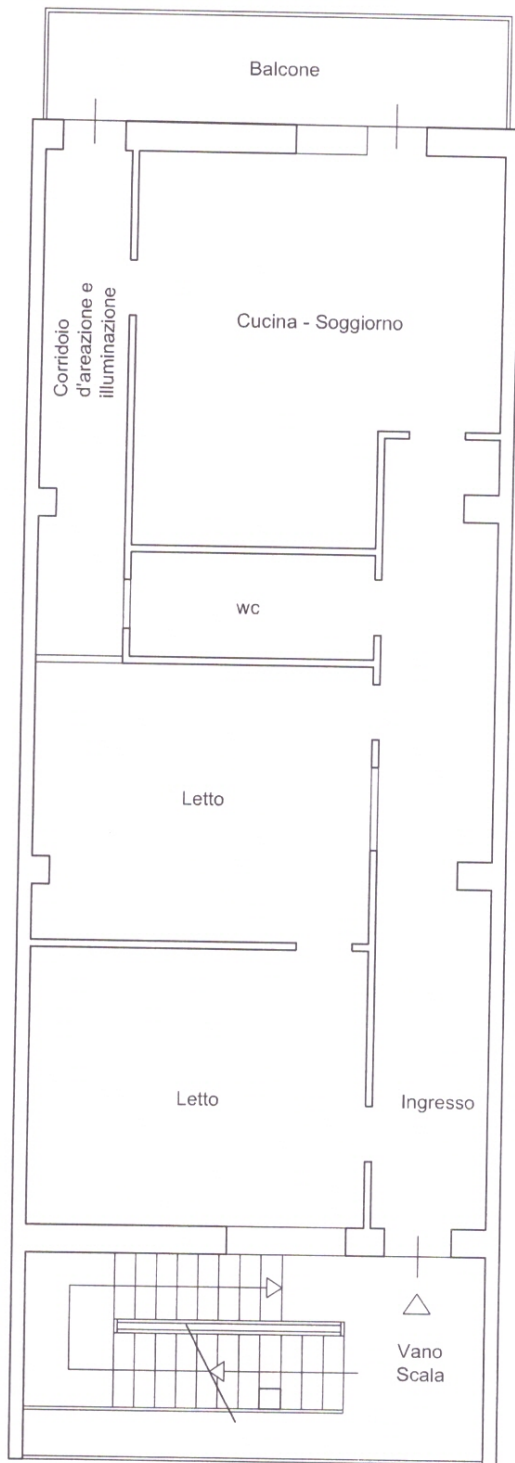
	Valore	Coefficiente	Commerciale
A/3 - Abitazione di tipo economico			
- Superficie reale lorda	114.00 mq	1.00	114.00 mq
Balcone, Lastricato solare			
- Superficie reale lorda	122.00 mq	0.10	12.20 mq
Totali			
Superficie reale lorda	236.00 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

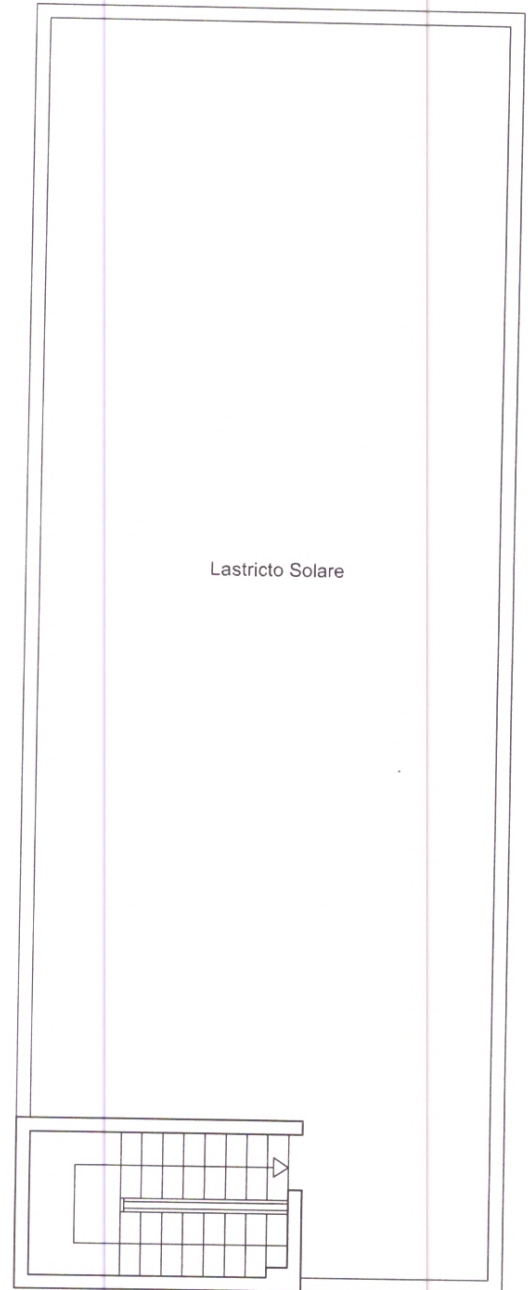
Valore medio ponderale intero:	€ 94.650,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 94.650,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 94.650,00





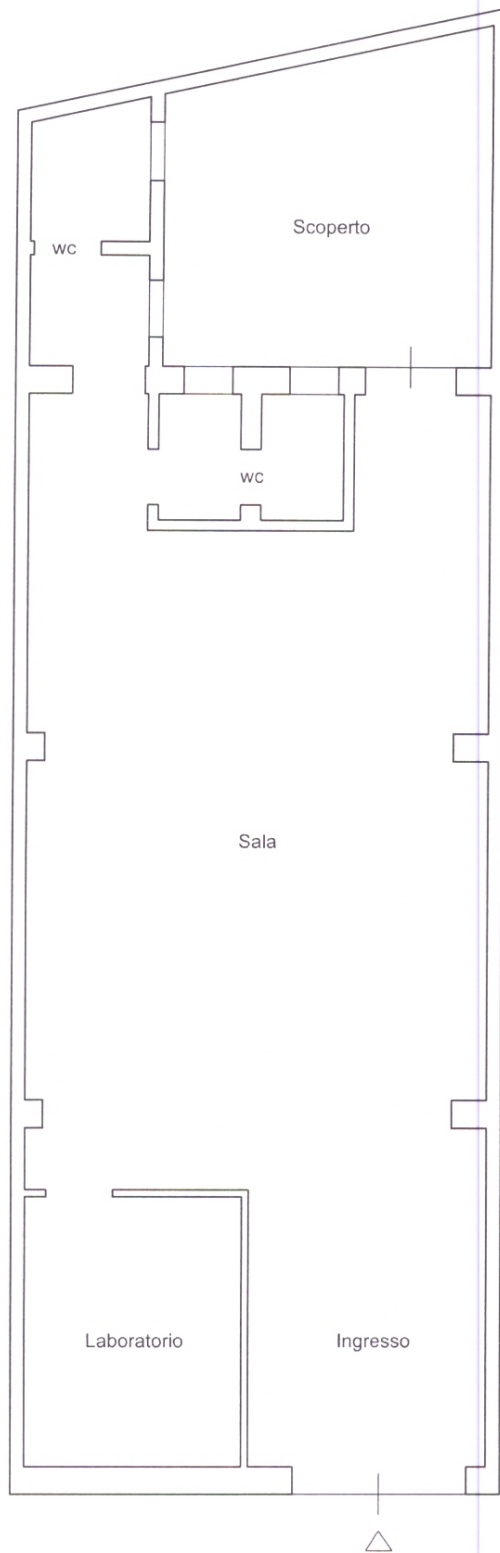
Via Tenente Maritati n. 35

Pianta Piano Secondo - Scala 1:100
 Immobile fgl. 33 plla. 1064 sub. 4



Via Tenente Maritati n. 35

Pianta Piano Lastricato Solare - Scala 1:100
 Immobile fgl. 33 plla. 1064 sub. 4



Via Tenente Maritati n. 35

Pianta Piano Terra - Scala 1:100
Immobile fgl. 33 plla. 1064 sub. 1 gr. 2