



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

**R.G.E. 381/2022**

**Giudice: Dr. Antonio BARBETTA**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 07/07/2023**

*Tecnico incaricato: GEOMETRA Pietro Caretto*  
*CF: CRTPTR76H27E506R*  
*con studio in Surbo (Lecce) Via Sindaco Perrone, 4*  
*telefono: 3338156382*  
*email: studiocaretto@yahoo.it*  
*email (pec): studiocaretto@pec.it*



**INDICE GENERALE**

**Lotto 1: Beni in Via Bologna, Civ. 15 a Melendugno (73026) LE, Italia ..... 1**

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

    Corpo 1..... 1

**DESCRIZIONE SOMMARIA ..... 1**

**STATO DI POSSESSO ..... 1**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 1**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA ..... 1**

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE ..... 2**

**CONFORMITA' IMMOBILE ..... 2**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI..... 3**

    Attuali proprietari: ..... 3

**PRATICHE EDILIZIE..... 3**

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE ..... 3**

    Dettaglio delle fonti ..... 4

**VALORE DEL LOTTO ..... 4**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 ..... 5**

**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE..... 5**

*Definizione quote e tipologia del diritto ..... 5*

*Identificazione catastale ..... 5*

*Descrizione sommaria ..... 5*

*Destinazione urbanistica..... 5*

        Strumento urbanistico vigente ..... 5

*Consistenza..... 7*

*Valorizzazione ..... 8*

**Lotto 2: Beni in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE, Italia..... 8**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 8**

    Corpo 1 ..... 8

    Corpo 2 ..... 8

**DESCRIZIONE SOMMARIA ..... 9**

**STATO DI POSSESSO ..... 9**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 9**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA ..... 9**

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE ..... 9**

**CONFORMITA' IMMOBILE ..... 10**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI..... 11**

    Attuali proprietari: ..... 11

**PRATICHE EDILIZIE..... 11**

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE ..... 11**

    Dettaglio delle fonti ..... 11

**VALORE DEL LOTTO ..... 12**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2 ..... 13**

**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ..... 13**

*Definizione quote e tipologia del diritto ..... 13*

*Identificazione catastale ..... 13*

*Descrizione sommaria ..... 13*



---

<i>Destinazione urbanistica</i> .....	13
Strumento urbanistico vigente.....	13
<i>Consistenza</i> .....	15
<i>Valorizzazione</i> .....	15
<b>CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</b> .....	<b>16</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	16
<i>Identificazione catastale</i> .....	16
<i>Descrizione sommaria</i> .....	16
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	16
Strumento urbanistico vigente.....	16
<i>Consistenza</i> .....	17
<i>Valorizzazione</i> .....	18



# **Lotto 1: Beni in Via Bologna, Civ. 15 a Melendugno (73026) LE, Italia**

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

### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, , classificato come Abitazione di tipo popolare, sito in Via Bologna, Civ. 15 a Melendugno (73026) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano primo, è identificato al numero 15 e sviluppa una superficie reale lorda di 499.00 mq

#### **Identificazione catastale**

- Proprietà 1000/1000, foglio 70, particella 487, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 Vani, superficie catastale Totale: 220 mq. - Totale escluse aree scoperte: 209 mq., piano T - 1, rendita Euro 460,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

## **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

## **STATO DI POSSESSO**

Occupato dal proprietario dell'immobile

In fase di sopralluogo era presente il proprietario ed il legale.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **ISCRIZIONE DI IPOTECA**

\_\_\_\_\_ Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione 11/06/2012, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da \_\_\_\_\_  
Atto

07-07-2023

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA  
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

1



Importo ipoteca: Euro

Importo capitale: Euro

A firma di Atto Petrachi Benedetto il 08/06/2012

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 11/06/2012 ai nn reg. gen. 19568 reg. part. 1591

Durata 10 Anni.

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 14/07/2016, a favore di \_\_\_\_ contro \_\_\_\_ e derivante da Atto

Importo ipoteca: Euro

Importo capitale: Euro

A firma di Colletti Federico il 13/07/2016

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 14/07/2013 ai nn reg. gen. 21565 reg. part. 2759

### **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_ \_ \_ \_ derivante da Atto Giudiziario

A firma di Uff. Giud. di Lecce il 09/11/2022 ai nn 4712

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 14/12/2022 ai nn reg. gen. 47832 reg. part. 37309

### **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. *ampliamento volumetrico costituito dalla veranda chiusa con vetrata, privo di autorizzazione urbanistica, e tale da precludere aerazione ed illuminazione diretta del vano letto 3;*
2. *presenza all'interno del vano scala al piano terra di porta di comunicazione con altra unità immobiliare non interessata dalla procedura;*
3. *presenza sul muro di confine del terrazzo al piano primo di porta di comunicazione con altra unità non interessata dalla procedura;*
4. *ampliamento volumetrico privo di autorizzazione urbanistica di porzione del vano wc a seguito di avanzamento della tamponatura del vano oltre quella autorizzata;*
5. *differente conformazione dei vani interni dell'immobile;*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui al punto 1. 2. e 3. non regolarizzabili, per cui, ai fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato, mentre si ritengono altresì essere le difformità di cui ai punti 4. e 5. regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Melendugno di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato e mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Melendugno di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, il tutto fatto salvo il parere di competenza del SUE.

- Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui al punto 1. 2. e 3. non regolarizzabili, per cui, ai fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato, mentre si ritengono altresì essere le difformità d: € 5.000,00

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, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *rappresentazione della veranda chiusa posta al piano primo differente da quella reale;*



2. *rappresentazione delle finestre poste sul fronte della Via Bologna differenti da quelle reali;*
3. *mancata rappresentazione all'interno del vano scala al piano terra di porta di comunicazione con altra unità immobiliare non interessata dalla procedura;*

*mancata rappresentazione sul muro di confine del terrazzo al piano primo di porta di comunicazione con altra unità non interessata dalla procedura*

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Lo scrivente ritiene estrasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

- Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.: € 500,00

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

### Attuali proprietari:

in forza di atto di donazione a firma di Notaio Mariella COSTA il 22/12/1982, trascritto a Conservatoria RR II di Lecce il 11/01/1983 ai nn. Reg. Part. 1023Durata 15 Anni.

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica 94/97 intestato a \_\_\_\_\_ per la pratica di Concessione per l'esecuzione di opere per lavori di completamento del fabbricato esistente, accertamento di conformità e suddivisione unità immobiliare.

Pratica presentata il 12/02/1997 al numero di protocollo 3313

Rilasciata il 24/12/1997 al numero di protocollo 94/97 **IL CTU EVIDENZIA CHE A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI AL SUE DEL COMUNE DI MELENDUGNO NON E' STATA RINVENUTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE. INOLTRE LO SCRIVENTE PRECISA CHE SONO STATI RINVENUTI I RIFERIMENTI DELL'ORIGINARIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 167/78 PUR NON AVENDO RISCONTRATO NESSUNA PRATICA PRESSO UFFICIO DI COMPETENZA DEL COMUNE DI MELENDUGNO.**

## 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 Melendugno



---

(LE).

**Dettaglio delle fonti**

- Catasto di Lecce.
  - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce.
  - Ufficio tecnico di: Melendugno.
  - 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	€ 125.812,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 106.940,63
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ <b>101.440,63</b>



---

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a \_\_\_\_ coniugato in regime di comunione dei beni

#### Identificazione catastale

- - Proprietà 1000/1000, foglio 70, particella 487, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 Vani, superficie catastale Totale: 220 mq. - Totale escluse aree scoperte: 209 mq., piano T - 1, rendita Euro 460,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano primo, è identificato al numero 15. L'altezza utile interna è di 2.91 mt.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1978 e ristrutturato nel 1997.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra. L'unità immobiliare presenta accesso dalla Via Bologna a mezzo di scala di pertinenza esclusiva posta al piano terra, e si compone di un ingresso, un soggiorno, tre vani letto, un disimpegno, una cucina, un pranzo, un vano wc in parte privo di autorizzazione urbanistica, ed una veranda chiusa priva di autorizzazione urbanistica, oltre ad un terrazzo sul fronte posteriore, un balcone ad angolo su fronti principale e laterale, e lastrici solari di pertinenza esclusiva. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 178,00 circa, quella lorda della porzione di vano wc priva di autorizzazione urbanistica è pari a mq 2,00 circa, quella lorda del vano scala è pari a mq 14,00 circa, quella lorda della veranda priva di autorizzazione urbanistica è pari a mq 16,00 circa, quella lorda del terrazzo è pari a mq 20,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 42,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 2,91 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri, travi e fondazioni in c.a. e solai piani latero cementizi. Sono presenti impianti elettrico, impianto idrico fognante ed impianto termico con alimentazione a gas da rete cittadina, in comune con altra unità non interessata dalla procedura. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione discrete.

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 (Nessuno strumento) come zona **ZONE B1 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI**, in forza di delibera PRG approvato con Delibera Giunta Regione Puglia n. 1691 28.11.2002 e variante approvata Delibera Giunta Regione Puglia n. 2148 11.12.2007.

Norme tecniche ed indici:

Costituiscono gli insediamenti di più recente formazione rispetto alle zone A e privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali delle stesse; le caratteristiche degli isolati sono unitarie con edificazione prevalentemente a filo





stradale e con fronti su strada pressochè saturi. Tutte le maglie urbane sono urbanisticamente definite.

Destinazioni d'uso consentite:

- p.t. esistente: destinazione di tipo residenziale, commerciale, per attività legate al tempo libero e ad uffici e studi professionali, piccoli locali artigianali, con esclusione dei locali per il commercio all'ingrosso e dei locali artigianali con attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- primo piano e sopraelevazioni: abitazioni, uffici;
- sostituzioni edilizie e nuove costruzioni: uffici pubblici, sedi di istituzioni di diritto pubblico, di Enti ecc., abitazioni, studi professionali, attività commerciali, laboratori artigianali e depositi limitatamente allo scantinato e al p.t. e con esclusione delle attività nocive, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

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

RC = 70%

Numero piani fuori terra: 2 compreso il p.t.

È consentita una edilizia perimetrale chiusa.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

Sopraelevazioni

Nelle sopraelevazioni si dovrà tenere conto delle condizioni igienico-sanitarie del piano terra esistente ed anzi tendere ad un loro miglioramento.

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5.

L'altezza max dei fabbricati, ivi compreso il p.t. esistente, dovrà essere contenuta in ml 8,50; sarà consentita un'altezza maggiore - con un massimo, comunque di ml 9,00 - solo se l'estradosso della copertura del p.t. è ad una quota superiore a m 5,00.

Distacchi dagli edifici e dai confini: le sopraelevazioni saranno realizzate in aderenza o sul confine se il fabbricato sottostante è in aderenza o sul confine; se il fabbricato a p.t. non è realizzato in aderenza o sul confine, la sopraelevazione deve rispettare un distacco minimo pari a ml 1,50 da tutti i confini (anche quello interno) e di ml 3,00 dai fabbricati prospicienti siti nei lotti confinanti. Questi distacchi devono essere misurati nei punti di massima sporgenza di tutti gli elementi dei fabbricati, e quindi anche di eventuali balconi in aggetto, di qualsiasi luce.

I distacchi di cui sopra valgono sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata.

Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse.

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Parcheggi: nella quantità prevista dalla legislazione vigente.

Ampliamenti, sostituzioni edilizie e nuove costruzioni In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5.

Il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscano la realizzazione di un'opera pubblica ovvero ogni qualvolta sia necessario allargare la sede stradale su cui il lotto prospetta, nonché tutte le volte che ciò sia richiesto dalla C.E.C. per armonizzare l'intervento con i fabbricati adiacenti; l'area relativa dovrà essere ceduta a titolo gratuito, ma la relativa superficie potrà essere considerata per il calcolo del volume realizzabile e del rapporto di copertura.

Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse.

Distacchi dagli edifici e dai confini: i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o sul confine; se viceversa



non saranno realizzati in aderenza o sul confine, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini (anche di quello interno) di ml 1,50 e di ml 3,00 dagli edifici ubicati sui lotti confinanti. Ciò sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata.

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi in aggetto, di qualsiasi luce, di porticati ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Occorre in ogni caso, in presenza di distacchi dai confini, che siano rispettate contemporaneamente anche le norme relative agli spazi interni (vedere Regolamento Edilizio); pertanto il fabbricato che, distaccatosi dal confine nella parte anteriore del lotto, voglia riportarsi sul confine stesso in aderenza al fabbricato edificato sul lotto adiacente, potrà farlo solo se saranno verificate anche le norme sugli spazi interni stessi, ed in particolare quelle sulle chiostrine, tenendo conto anche delle pareti del fabbricato adiacente.

Parcheggi: nella quantità prevista dalle norme vigenti.

Nelle sostituzioni edilizie, previo piano particolareggiato riferito ad un'intera maglia, con intervento limitato da un intero fronte stradale con risvolto di almeno ml 10,00 sulle strade laterali, saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

- $R_c = 75\%$ ;
- $I_f = 5,00$  mc/mq o quello preesistente, con esclusione del volume di eventuali porticati di uso pubblico;
- $H_{max} = 10,50$  ml
- Numero dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Porzione autorizzata abitazione.</b>			
- Superficie reale lorda	178.00 mq	1.00	178.00 mq
<b>Vano scala</b>			
- Superficie reale lorda	14.00 mq	1.00	14.00 mq
<b>Porzione abitazione NON autorizzata.</b>			
- Superficie reale lorda	2.00 mq	1.00	2.00 mq
<b>Veranda NON autorizzata</b>			
- Superficie reale lorda	16.00 mq	0.30	4.80 mq
<b>Terrazzo</b>			
- Superficie reale lorda	20.00 mq	0.30	6.00 mq
<b>Balcone</b>			
- Superficie reale lorda	42.00 mq	0.30	12.60 mq
<b>Lastrici Solari</b>			
- Superficie reale lorda	227.00 mq	0.05	11.35 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	499.00 mq		228.75 mq



## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 125.812,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 125.812,50
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 125.812,50</b>

