



TRIBUNALE CIVILE - LECCE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N° 63/2023 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2023

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Timo

con studio in LECCE (LE) Viale Ugo Foscolo n. 3
email: timogiuseppe@gmail.com
pec: Giuseppe.timo@geopec.it



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 63/2023 R.G.E.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A CIVILE ABITAZIONE in Alliste (LE) località Felline alla via Bolognini civ. 9 (catastale), piano primo, della superficie commerciale di mq 98,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXX XXX.

Immobile a destinazione residenziale con accesso indipendente da via Bolognini in località Felline di Alliste (LE), a mezzo di scala a rampa unica si accede al piano primo dove sono presenti tre vani oltre accessori e balcone posteriore.

L'unità immobiliare è collocata nel centro storico in località Felline del Comune di Alliste (LE), all'interno sono in corso interventi edilizi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi autorizzativi; rispetto alla planimetria catastale originaria all'impianto sono state rinvenute oltre ad una diversa distribuzione interna, modifiche alle aperture e sui prospetti.

La superficie coperta è di mq 88 circa al piano primo, la scala di accesso 8 mq circa e il balcone retrostante mq 4 circa.

Si compone di un vano soggiorno con angolo cottura, due vani di cui uno avente superficie di 8 mq circa e quindi non abitabile ed il secondo di 15 mq circa, oltre ad un disimpegno e bagno.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare è difforme catastalmente e urbanisticamente non sono stati reperiti titoli autorizzativi.

Identificazione catastale:

- Comune di Alliste, foglio 17, particella 154, sub 1, categoria A/4, classe 1°, consistenza 3 vani, sup catastale 80 mq, escluso aree scoperte mq 79, rendita € 74,37, indirizzo catastale: Via Bolognini n. 9, piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **98,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.800,00**

Data della valutazione: **09/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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.*

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale del 09/06/2021, reg. part. 2015, reg. gen. 19945, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 1027/2020 del 23/05/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXX XXX, XXXXXX XXXXXXXX. Importo ipoteca: € 70.000,00.
Importo capitale: € 35.810,98.

Ipoteca Giudiziale del 14/02/2023, reg. part. 533, reg. gen. 5612, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 88/2023 del 10/01/2023 – in favore di XXXX XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXX contro XXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX. Importo ipoteca: € 100.000,00.
Importo capitale: € 160.660,95.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili del 27/05/2020, reg. part. 10072, reg. gen. 13514, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 1298/2020 del 02/03/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 05/07/2021, reg. part. 18493, reg. gen. 23522, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 2244/2021 del 24/05/2021 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 02/03/2023, reg. part. 6485, reg. gen. 8024, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: Uffiziale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce, rep. 832/2023 del 22/02/2023 – in favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non rilevate**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non rilevate**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXX con sede in Ugento (LE), XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di "Decreto di Trasferimento Immobil" del TRIBUNALE DI LECCE del 14/02/2018, rep. 228/2018, Trascritto in Lecce il 21/02/2018 al reg. part. 4451 e reg. gen. 5729.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Compravendita" per Notaio Dr Antonio NOVELLI rep. 68273/17639 del 09/10/2006, Trascritto in Lecce il 20/10/2006 al n. reg. gen. 41853 e reg. part. 29926, fino al 14/02/2018.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione Ante 1942;

Non sono stati reperiti titoli edilizi originari, pertanto si fa riferimento alla planimetria catastale all'impianto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**:

L'immobile allo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna, oltre alla presenza di aperture non indicate in planimetria catastale all'impianto.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 380/01;
Costi per spese tecniche, Diritti di segreteria, Sanzioni – € 5.000,00;
Qualora la modifica delle aperture esterne non si possano sanare (perché centro storico), parte dei costi di regolarizzazione saranno compensati per le opere edili di ripristino ante operam.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria in atti è quella all'impianto, pertanto andrà aggiornata con la nuova distribuzione interna mediante procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali e spese tecniche: €. 1.000,00

BENI IN ALLISTE LOC. FELLINE ALLA VIA BOLOGNINI

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

CIVILE ABITAZIONE in Alliste (LE) località Felline alla via Bolognini civ. 9 (catastale), piano primo, della superficie commerciale di mq 98,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX.

Ingresso al piano terra	8,00	x	100 %	=	8,00
Abitazione al piano primo	88,00	x	100 %	=	88,00
Balcone posteriore	4,00	x	50%	=	2,00
Totale					98,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo stato conservativo dell'unità immobiliare, visto le opere di completamento necessarie all'utilizzo per la destinazione d'uso a cui esso è destinato, si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 98,00 x €/mq 600,00 = **€. 58.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 58.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO(OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	98,00	0,00	58.800,00 €	58.800,00 €
				58.800,00 €	58.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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:	€. 7.920,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in tondo.	€. 44.800,00

Lecce 09/08/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 63/2023 R.G.E.

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A TERRENO DESTINATO A FASCIA DI RISPETTO STRADALE in Gagliano del Capo (LE), della superficie commerciale di mq 1.160 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

Il terreno è sito lungo la S.P. 358 che collega Santa Maria di Leuca a Otranto, in prossimità del ponte “CIOLO”.

Il terreno è terrazzato posto a monte rispetto alla direttrice della strada provinciale, di difficile accesso pedonale e senza accesso carrabile in quanto terrazzato con muretti a secco del tipo locale.

Tipizzato H1 (rispetto stradale) dal programma di fabbricazione vigente.

Identificazione catastale:

- Comune di Gagliano del Capo, foglio 11, particella 1679, qualità Ficheto, classe 4°, sup. mq 1.160, R.D. € 3,29, R.A. € 3,29.

B TRULLI SEMIDIRUTI in Gagliano del Capo (LE), della superficie commerciale di mq 30 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

Le costruzioni tipiche della zona sono in pietra a secco locale in parte semidirute, poste all'interno del terreno individuato al “Corpo A” sito lungo la S.P. 358 che collega Santa Maria di Leuca a Otranto, in prossimità del ponte “CIOLO”.

Ricadono in zona tipizzato H1 (rispetto stradale) dal programma di fabbricazione vigente.

Identificazione catastale:

- Comune di Gagliano del Capo, foglio 11, particella 1677, categoria F/2, indirizzo catastale: Strada provinciale 195 snc, piano T.
- Comune di Gagliano del Capo, foglio 11, particella 1678, categoria F/2, indirizzo catastale: Strada provinciale 195 snc, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: CORPO A **1.160,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: CORPO B **30,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.500,00**

Data della valutazione: **09/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da arredi e libero.

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.*
- 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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale del 09/06/2021, reg. part. 2015, reg. gen. 19945 (limitatamente al CORPO B), derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 1027/2020 del 23/05/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX.
Importo ipoteca: € 70.000,00.
Importo capitale: € 35.810,98.

Ipoteca Giudiziale del 14/02/2023, reg. part. 533, reg. gen. 5612, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 88/2023 del 10/01/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX.
Importo ipoteca: € 100.000,00.
Importo capitale: € 160.660,95.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili del 27/05/2020, reg. part. 10072, reg. gen. 13514 (limitatamente al CORPO B), derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 1298/2020 del 02/03/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 05/07/2021, reg. part. 18493, reg. gen. 23522 (limitatamente al CORPO B), derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 2244/2021 del 24/05/2021 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 02/03/2023, reg. part. 6485, reg. gen. 8024, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce, rep. 832/2023 del 22/02/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate
non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXX con sede in Ugento (LE), XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Compravendita" per Notaio Dr. Egidio FERRARA rep. 87134/35768 del 22/02/2019, Trascritto in Lecce il 05/03/2019 al reg. part. 6397 e reg. gen. 8029.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Compravendita" per Notaio Dr Egidio FERRARA rep. 79700 del 19/10/2011 Trascritto in Lecce il 11/11/2011, al n. reg. gen. 38807 e reg. part. 27310, fino al 22/02/2019.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1, in forza di "Decreto di trasferimento immobili" TRIBUNALE DI LECCE rep. 72 del 26/01/2011, Trascritto in Lecce il 21/02/2011, fino al 19/10/2011.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Compravendita" per Notaio Dr.ssa Stefania MONOSI rep. 14533 del 18/12/2004, Trascritto in Lecce il 30/12/20004, fino al 26/01/2011.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Strumento Urbanistico: **P.diF. tipizzata Zona H1** (Rispetto stradale),

La normativa della predetta zona è la seguente:

"Queste aree ricadono sotto il vincolo di inedificabilità per rispetto stradale secondo il D.M. 1.4.1968.

E' vietato costruire nei limiti

previsti dal P. di F. o, quando questo non porta alcun segno di rispetto stradale, secondo i limiti di rispetto dovuto alle strade secondo il DM. 1.4.1968. La cubatura relativa alla superficie posta sotto il vincolo, con l'indice di 0,01 mc./mq., può essere trasferita oltre il limite di rispetto. Tale criterio è valido anche

-~~OMISSEDITI~~ ammessi..... Edifici isolati e a schiera.

- Paesaggistico con Decreto Ministeriale del 26.3.1970 e di cui al Digs. n. 42/2004;
- Idrogeologico con deliberazione della Camera di Commercio I.A.A. n. 251 del 27.06.1973, ai sensi dell'art. 5 del RD.L.. 30.12.23, n. 3267;
- Parco Naturale Regionale "Costa Otranto - Santa Maria di Leuca - Bosco di Tricase" istituito con Legge Regionale n. 30 del 26.10.2006;
- Territori costieri e versanti del nuovo P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015;
- Parco Naturale Regionale "Costa Otranto - Santa Maria di Leuca - Bosco di Tricase" istituito con Legge Regionale n. 30 del 26.10.2006;
- Geomorfologico, area a pericolosità geomorfologica elevata PG3 approvata dall'Autorità di Bacino della Puglia con deliberazione n. 64 del 20.12.2011;
- S.I.C. (Sito di Importanza Comunitaria) "Costa Otranto - Santa Maria di Leuca", cod. TI 915002, di cui alla Legge Regionale n. 1 del 12.04.2001 e ss.mm.ll.;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORME

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONEFORME



TERRENO DESTINATO A FASCIA DI RISPECTO STRADALE in Gagliano del Capo (LE), della superficie commerciale di mq 1.160 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX.

Il terreno è sito lungo la S.P. 358 che collega Santa Maria di Leuca a Otranto, in prossimità del ponte "CIOLO".

Il terreno è terrazzato posto a monte rispetto alla direttrice della strada provinciale, di difficile accesso pedonale e senza accesso carrabile in quanto terrazzato con muretti a secco del tipo locale.

Tipizzato H1 (rispetto stradale) dal programma di fabbricazione vigente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

In zona periferica del Comune di Gagliano del Capo (LE) lungo la litoranea Santa Maria di Leuca – Otranto

COLLEGAMENTI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima si presenta con diversi dislivelli terrazzati dovuti al costone roccioso che scende verso il mare, in località "Il CIOLO" della marina di Gagliano del Capo. Allo stato attuale inaccessibile in quanto privo di accesso pedonale e carribile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale					1.160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo la posizione panoramica dell’immobile ma l’impossibilità di utilizzo in base alle normative Urbanistiche, Paesaggistiche, Idrogeologiche e dei Parchi all’interno del quale l’immobile è inserito vigenti, si può attribuire un **valore a corpo pari ad € 15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 15.000,00**



TRULLI SEMIDIRUTI in Gagliano del Capo (LE), della superficie commerciale di mq 30 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX.

Le costruzioni tipiche della zona sono in pietra a secco locale in parte semidirute, poste all'interno del terreno individuato al "Corpo A" sito lungo la S.P. 358 che collega Santa Maria di Leuca a Otranto, in prossimità del ponte "CIOLO".

Ricadono in zona tipizzato H1 (rispetto stradale) dal programma di fabbricazione vigente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

In zona periferica del Comune di Gagliano del Capo (LE) lungo la litoranea Santa Maria di Leuca – Otranto

COLLEGAMENTI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: ottima

panoramicità: ottima

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due strutture in pietra locale a secco di cui una crollata e l'altra in condizioni statiche precarie. Prive di impianti, infissi, finiture di ogni tipo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: assenti

pavimentazione interna: assenti

protezioni infissi esterni: assenti

rivestimento interno: assenti

Degli Impianti:

elettrico: assenti

idrico: assenti

Delle Strutture:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Trulli 2 x 15 mq circa	30,00	x	100 % = 30,00
Totale	30,00		

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo la posizione panoramica delle unità ma l'impossibilità di utilizzo in base alle normative Urbanistiche, Paesaggistiche, Idrogeologiche e dei Parchi all'interno del quale sono inserite, si può attribuire un **valore a corpo cadauno pari ad € 7.500,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

€/cad 7.500,00 x 2 = **€. 15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno	1.160,00	0,00	15.000,00 €	15.000,00 €
B	Trulli	30,00	0,00	15.000,00 €	15.000,00 €
					30.000,00 €
					30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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:

€. 4.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. **€. 25.500,00**

Lecce 09/08/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 63/2023 R.G.E.

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A CIVILE ABITAZIONE indipendente in Ruffano (LE) alla via Fiume n. 35, piano terra e scantinato, completa dei lastrici solari, della superficie commerciale di mq 223,50, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

Immobile a destinazione residenziale con accesso da via Fiume n. 35, realizzato ad un piano fuori terra della superficie coperta di mq 190 circa oltre ad un piano scantinato di mq 45 circa, completa no l'unità immobiliare il lastricato solare di copertura ed uno scoperto interno di mq 100 circa.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/soggiorno con zona tinello e cottura, tre vani, due servizi igienici, al piano scantinato è presente un unico vano con volta a botte. Nello scoperto è presente un vano chiuso superiormente con tettoia in legno non autorizzato.

Lo stato generale manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è buono.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare è difforme catastalmente ed urbanisticamente.

Identificazione catastale:

- Comune di Ruffano, foglio 29, particella 183, sub 1, categoria A/3, classe 3°, consistenza 7,5 vani, sup catastale 212 mq, escluso aree scoperte mq 191, rendita € 298,25, indirizzo catastale: Via Fiume n. 31, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **223,50 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.150,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.000,00**

Data della valutazione: **09/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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.**

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: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale del 19/01/2023, reg. part. 145, reg. gen. 2140, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 88/2023 del 10/01/2023 – in favore di XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 160.660,95.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili del 02/03/2023, reg. part. 6485, reg. gen. 8024, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce, rep. 832/2023 del 22/02/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXX con sede in Ugento (LE), XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. Gigino ROLLO del 28/07/2021, rep. 2893/1986, Trascritto in Lecce il 05/08/2021 al reg. part. 22602 e reg. gen. 28631.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, in forza di “Ricongiungimento di usufrutto” in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fino al 28/07/2021.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nudo proprietario per la quota di 1/1, in forza di “Successione Testamentaria” in morte di XXXXXXXXXXXXXXX il 1XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data XXXXXX giusta Denuncia di Successione Trascritta in Lecce il 24/05/2017 reg. part. 12276, reg. gen. 16328, fino al 10/05/2018.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, usufruttuaria per la quota di 1/1, in forza di “Successione Testamentaria” in morte di XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in data XXXXXX, giusta Denuncia di Successione Trascritta in Lecce il 24/05/2017 reg. part. 12276, reg. gen. 16328, fino al 10/05/2018.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, in forza di “Atto di divisione” per Notaio Dr. Francesco PEDACI del 13/09/1979 registrato a Casarano

il 01/10/1979 al n. 4890 e Trascritto in Lecce in data 03/10/1979, reg. gen 26943 reg. part 23585, fino al 08/12/2015.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione Ante 1967;

C.E. n. 23/99 del 19/04/1999 intestata a XXXXXXXX, per “Costruzione di un locale parcheggio in ampliamento ad una civile abitazione esistente”.

CILA del 29/11/2019 protocollata in data 02/12/2019 al n. 19110 per lavori di “ristrutturazione edilizia, su un fabbricato adibito a civile abitazione, atti al superamento delle barriere architettoniche garantendo dunque la facile mobilità e fruibilità degli spazi interni ed esterni a persone diversamente abili”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme ed in parte regolarizzabile**:

Con la CILA è stata variata, la destinazione d'uso degli ambienti originari del garage e veranda in superficie residenziale; il cambio di destinazione d'uso richiede un diverso titolo edilizio oltre alla verifica dei parametri urbanistici e il versamento degli oneri concessori.

Si evidenzia inoltre che nei due titoli edilizi non è riportato il vano scantinato di fatto esistente sul posto, tale vano sicuramente era una vecchia cisterna di raccolta delle acque.

Le regolarizzazioni necessitano di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e qualora non vi sia la disponibilità volumetrica il ripristino dello stato dei luoghi dei due ambienti garage e veranda.

Nella porzione di scoperto in adiacenza alla cucina/pranzo indicata nella CILA e Garage indicato nella C.E. 23/99 è stato ricavato un ulteriore ambiente coperto con tettoia in legno e delimitato posteriormente da muratura.

Il vano realizzato non può essere sanato in quanto non rispetta i parametri urbanistici relativi alla superficie coperta e il rispetto delle distanze legali, pertanto occorrerà il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione.

Costi di regolarizzazione:

- **Pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 380/01** per: “cambio di destinazione d'uso del garage e veranda, in superficie residenziale; diversa distribuzione degli spazi interni; recupero della cisterna interrata da adibire a cantina”;
Costi per spese tecniche, Diritti di segreteria, Oneri concessori, Sanzioni – € 10.000,00;
Qualora il cambio della destinazione d'uso non sia consentito per il rispetto dei parametri urbanistici, parte dei costi di regolarizzazione saranno compensati per le opere edili di ripristino ante operam.
- **Pratica edilizia di demolizione** del vano in ampliamento;
Costi per spese tecniche, Diritti di segreteria, – € 2.000,00;
Costi di demolizione – € 3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, pertanto bisognerà presentare aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali e spese tecniche: €. 1.500,00

BENI IN RUFFANO ALLA VIA FIUME n. 35

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

CIVILE ABITAZIONE indipendente in Ruffano (LE) alla via Fiume n. 35, piano terra e scantinato, completa dei lastrici solari, della superficie commerciale di mq 223,50, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX.

Immobile a destinazione residenziale con accesso da via Fiume n. 35, realizzato ad un piano fuori terra della superficie coperta di mq 190 circa oltre ad un piano scantinato di mq 45 circa, completano l'unità immobiliare il lastricato solare di copertura ed uno scoperto interno di mq 100 circa.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/soggiorno con zona tinello e cottura, tre vani, due servizi igienici, al piano scantinato è presente un unico vano con volta a botte. Nello scoperto è presente un vano chiuso superiormente con tettoia in legno non autorizzato.

Lo stato generale manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è buono.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare è difforme catastalmente ed urbanisticamente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Ruffano (LE), ben collegata alle arterie principali e a circa 400 mt dal centro del Comune.

COLLEGAMENTI

Strada provinciale distante 0,5 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	buono
luminosità:	buono
panoramicità:	buono
impianti tecnici:	oltre la media
stato di manutenzione generale:	oltre la media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si sviluppa ad un piano fuori terra, la pavimentazione è in ceramica effetto legno di buona qualità, le pareti dei servizi igienici e angolo cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica. Tutte le pareti interne sono intonacate e Pitturate.

Gli impianti tecnologici sono regolarmente funzionanti.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e schermature solari, ove presenti, con sistema avvolgibile in alluminio.

Le porte interne sono in legno

Negli ambienti pranzo/cucina e vano cantinato sono presenti camini in pietra locale.

Le coperture sono in parte a solaio piano in parte con volte in pietra locale, la struttura verticale è su muratura portante.

Delle Componenti Edilizie:

Della Componente Estetica:
infissi esterni: alluminio con doppio vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

<i>protezioni infissi esterni:</i>	buona
<i>rivestimento interno:</i> realizzato con intonaco di cemento e pitture	buona
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato con intonaco di cemento e pitture	buona
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> incassato	buono
<i>idrico/fognante:</i> incassato	buono
<i>clima:</i>	buono
Delle Strutture:	
<i>coperture:</i> parte in solaio latero/cementizio e parte con volte in pietra	buone
<i>verticali:</i> muratura portante in pietra locale	buone

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Abitazione al piano terra	190,00	x 100 %	= 190,00
Vano cantinato	45,00	x 20 %	= 9,00
Scoperto interno	100,00	x 15%	= 15,00
Lastricato solare	190	x 5%	= 9,50
Totale			223,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo stato conservativo dell'unità immobiliare, si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 223,50 x €/mq 900,00 = **€. 201.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 201.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	223,50	0,00	201.150,00 €	201.150,00 €
				201.150,00 €	201.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: **€. 27.222,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in tondo. **€. 156.000,00**

Lecce 09/08/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 63/2023 R.G.E.

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A TERRENO AGRICOLO con destinazione di salvaguardia e interesse ambientale in Ugento (LE) in Contrada Casale, della superficie commerciale di mq 5.768, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

Terreno tipizzato E/3 dal vigente PRG, destinato ad attività agricola salvaguardia, con orografia pianeggiante e di forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo, con due lati prospicienti due strade vicinali asfaltate non frazionate, ancora in carico ai privati e non acquisite dal comune.

I lati prospicienti le strade sono recintati con muretto a secco alto mediamente 1,50 mt, sormontato da struttura metallica zincata di sostegno ad una futura recinzione.

Sul terreno sono presenti alberi di Ulivo oltre a vegetazione spontanea mediterranea e roccia affiorante.

Identificazione catastale:

- Comune di Ugento, foglio 87, particella 93, qualità Uliveto, classe 4°, sup. 5768 mq, R.A. 7,45 euro, R.A. 8,94 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **5.768 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.750,00**

Data della valutazione: **09/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale del 14/02/2023, reg. part. 533, reg. gen. 5612, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 88/2023 del 10/01/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXX contro XXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 160.660,95.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili del 02/03/2023, reg. part. 6485, reg. gen. 8024, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, rep. 832/2023 del 22/02/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non rilevate**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non rilevate**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXX con sede in Ugento (LE), XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di “Atto di compravendita” per Notaio Dr. Luca DI PIETRO del 05/07/2018, rep. 4171/2853, Trascritto in Lecce il 10/07/2018 al reg. part. 18022 e reg. gen. 23259.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, in forza di “Atto di divisione” per Notaio Dr. Italo AROMOLO del 23/05/1997 rep. 186713, Trascritto in Lecce il 21/06/1997 reg. part. 16326, reg. gen. 19917, fino al 05/07/2018.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NON PRESENTI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG Vigente approvato con D.G.C. n. 3846 del 01/08/1989 e n. 1031 del 02/03/1990:

- Zona E/3 di “Salvaguardia e interesse ambientale;

- Ubicato nel perimetro urbano: NO
- Costruzioni esistenti: agli ati non risultano fabbricati;
- Indice fondiario: 0,00 mc/mq. Zona E/3

PPTR delibera n. 176 del 16/02/2015:

- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - beni paesaggistici;
- 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici;

La particella ricade all'interno del perimetro dell'Istituto Parco Naturale Ragionale "Litorale di Ugento" e pertanto sottoposta alle norme di tutela di cui alla L.R. n. 13 del 28/05/2007.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NON RICHIESTA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORME

BENI IN UGENTO CONTRADA CASALE

TERRENO AGRICOLO DI SALVAGUARDIA

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO AGRICOLO con destinazione di salvaguardia e interesse ambientale in Ugento (LE) in Contrada Casale, della superficie commerciale di mq 5.768, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

Terreno tipizzato E/3 dal vigente PRG, destinato ad attività agricola salvaguardia, con orografia pianeggiante e di forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo, con due lati prospicienti due strade vicinali asfaltate non frazionate, ancora in carico ai privati e non acquisite dal comune.

I lati prospicienti le strade sono recintati con muretto a secco alto mediamente 1,50 mt, sormontato da struttura metallica zincata di sostegno ad una futura recinzione.

Sul terreno sono presenti alberi di Ulivo oltre a vegetazione spontanea mediterranea e roccia affiorante.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona agricola del Comune di Ugento, di non facile accesso dalla S.P. 91 e S.P. 325.

COLLEGAMENTI

Strada provinciale 91 - 1,5 km	sciarso
Strada provinciale 325 - 3 km	sciarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è tipizzato E/3 dal vigente PRG destinato ad attività agricola salvaguardia, con orografia pianeggiante e di forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo, con due lati prospicienti due strade vicinali asfaltate non frazionate, ancora in carico ai privati e non acquisite dal comune.

I lati prospicienti la strada sono recintati con muretto a secco alto mediamente 1,50 mt, sormontato da struttura metallica zincata di sostegno ad una futura recinzione metallica.

Presente vegetazione spontanea e roccia affiorante, pertanto di difficile utilizzo agricolo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno agricolo	5.768,00	x	100 % = 5.768,00
Totale			5.768,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 presenza delle recinzioni con muri a secco lungo le strade, si può attribuire un valore a corpo pari ad € 35.000,00.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo	5.768	0,00	35.000,00 €	35.000,00 €
				35.000,00 €	35.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: **€. 5.250,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in tondo: **€. 29.750,00**

Lecce 09/08/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 63/2023 R.G.E.

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A TERRENO DESTINATO AD ATTIVITA' AGRICOLA VERDE / VERDE DI RISPETTO
in Ugento (LE), località Martani, della superficie commerciale di mq 14.245 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

I terreni di forma complessiva trapezoidale hanno accesso da strada vicinale che diparte dalla S.P. 350, tale provinciale conduce dal Comune di Ugento alla S.S. 274.

L'andamento orografico è pianeggiante, non sono presenti colture e/o piantagioni di nessun tipo.

Il terreno non è delimitato lungo nessuno dei lati.

Tipizzato E/9 Verde di rispetto – cimiteriale.

Identificazione catastale:

- Comune di Ugento, foglio 41, particella 138, qualità: semin. irrig., classe U, sup. mq 2.006, R.D. € 16,58, R.A. € 9,84.
- Comune di Ugento, foglio 41, particella 644,
 - porz AA: qualità: semin. irrig., classe U, sup. mq 3.954, R.D. € 32,67, R.A. € 19,40.
 - porz AB: qualità: seminativo, classe 3°, sup. mq 2.733, R.D. € 9,17, R.A. € 7,76.
- Comune di Ugento, foglio 41, particella 649, qualità: semin. irrig., classe U, sup. mq 796, R.D. € 6,58, R.A. € 3,91.
- Comune di Ugento, foglio 41, particella 651, qualità: seminativo, classe 3°, sup. mq 650, R.D. € 2,18, R.A. € 1,85.
- Comune di Ugento, foglio 41, particella 653,
 - porz AA: qualità: semin. irrig., classe U, sup. mq 3.790, R.D. € 31,32, R.A. € 18,60.
 - porz AB: qualità: seminativo, classe 3°, sup. mq 316, R.D. € 1,06, R.A. € 0,90.

B LOCALE ARTIGIANALE in Ugento (LE), località Martani, della superficie commerciale di mq 175 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

L'edificio di forma regolare, è composto da due vani comunicanti delle dimensioni di mt 6,00 x 12,00 circa, altezza interna netta di mt 3,90 circa.

All'interno del secondo vano sono presenti servizi igienici a servizio dell'attività.

La pavimentazione è del tipo industriale, le pareti ed i soffitti all'interno sono intonacati, mentre all'esterno la muratura si presenta a vista.

I portoni di accesso sono metallici.

L'impianto elettrico è fuori traccia, l'impianto fognante dispone di recapito in fossa posto nella zona retrostante del locale.

Identificazione catastale:

- Comune di Ugento, foglio 41, particella 642, categoria C/3, classe 2°, cons. 141 mq, sup. cat. 176 mq, rendita € 364,10: Strada Statale 274 snc, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: CORPO A	14.245 m²
Consistenza commerciale complessiva unità principali: CORPO B	175,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.887,50	
Data della valutazione: 09/08/2023	

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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.*

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Giudiziale del 09/06/2021, reg. part. 2015, reg. gen. 19945 (limitatamente al CORPO B), derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 1027/2020 del 23/05/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.810,98.

Ipoteca Giudiziale del 14/02/2023, reg. part. 533, reg. gen. 5612, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 88/2023 del 10/01/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 160.660,95.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di Pignoramento immobili del 27/05/2020, reg. part. 10072, reg. gen. 13514 (limitatamente al CORPO B), derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 1298/2020 del 02/03/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 05/07/2021, reg. part. 18493, reg. gen. 23522 (limitatamente al CORPO B), derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 2244/2021 del 24/05/2021 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 02/03/2023, reg. part. 6485, reg. gen. 8024, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, rep. 832/2023 del 22/02/2023 – in favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX,

XXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**non rilevate
non rilevate**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXX con sede in Ugento (LE), XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Compravendita" per Notaio Dr. Luca DI PIETRO rep. 4381/2976 del 17/09/2018, Trascritto in Lecce il 20/09/2018 al reg. part. 18022 e reg. gen. 23259.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

P.lle 644-642-649-651-653

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Donazione" per Notaio Dr Donato COLUCCIA in Tricase del 02/06/1971, rep. 29170, Registrato in Casarano il 21/06/1971 al n. 576, fino al 17/09/2018.

P.lla 138

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Divisione" per Notaio Dr Antonio NOVELLI in Gallipoli del 15/05/2013, rep. 80360, Trascritto in Lecce il 05/06/2013 al n. 12816 di formalità, fino al 17/09/2018.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 11/A, pratica edilizia n. 5497, rilasciata dal comune di Ugento in data 10/10/1985;

DIA per "Cambio di destinazione d'uso da deposito a Locale Artigianale" del 27/02/2007 prot. 4331;

Agibilità n. 07 del 24/01/2008 per immobile ad uso artigianale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG Vigente approvato con D.G.C. n. 3846 del 01/08/1989 e n. 1031 del 02/03/1990:

- Zona E/9 "Verde di rispetto – cimiteriale";

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**:

L'immobile allo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 380/01; Costi per spese tecniche, Diritti di segreteria, Sanzioni – € 4.500,00;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, pertanto bisognerà presentare aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali e spese tecniche: €. 1.000,00



TERRENO DESTINATO AD ATTIVITA' AGRICOLA VERDE / VERDE DI RISPETTO in Ugento (LE), località Martani, della superficie commerciale di mq 14.245 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

I terreni di forma complessiva trapezoidale hanno accesso da strada vicinale che diparte dalla S.P. 350, tale provinciale conduce dal Comune di Ugento alla S.S. 274.

L'andamento orografico è pianeggiante, non sono presenti colture e/o piantagioni di nessun tipo.

Il terreno non è delimitato lungo nessuno dei lati.

Tipizzato E/9 Verde di rispetto - cimiteriale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

In zona periferica del Comune di Ugento (LE) confinante con la S.S. 274.

COLLEGAMENTI

Strada provinciale distante 0,3 km nella media

Strada statale distante 0,4 km nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'andamento orografico è pianeggiante, non sono presenti colture e/o piantagioni di nessun tipo.

Il terreno non è delimitato su nessuno dei lati

Tipizzato E/9 Verde di rispetto – cimiteriale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno	14.245,00	x	100 % = 14.245,00

Totale 14.245,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 si può attribuire un **valore a corpo pari ad € 20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 20.000,00**



LOCALE ARTIGIANALE in Ugento (LE), località Martani, della superficie commerciale di mq 175 circa, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX.

L'edificio di forma regolare, è composto da due vani comunicanti delle dimensioni di mt 6,00 x 12,00 circa, altezza interna netta di mt 3,90 circa.

All'interno del secondo vano sono presenti servizi igienici a servizio dell'attività.

La pavimentazione è del tipo industriale, le pareti ed i soffitti all'interno sono intonacati, mentre all'esterno la muratura si presenta a vista.

I portoni di accesso sono metallici.

L'impianto elettrico è fuori traccia, l'impianto fognante dispone di recapito in fossa posto nella zona retrostante del locale.

COLLEGAMENTI

Strada statale distante 0,4 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di forma regolare, è composto da due vani delle dimensioni di mt 6,00 x12,00 circa, altezza interna netta di mt 3,30 circa.

All'interno del secondo vano sono presenti servizi igienici a servizio dell'attività

La pavimentazione è del tipo industriale con spolvero di quarzo, le pareti ed i soffitti sono intonacati all'interno, mentre all'esterno la muratura si presenta a vista.

I portoni di accesso sono metallici.

L'impianto elettrico è fuori traccia, l'impianto fognante dispone di recapito in fossa posto nella zona retrostante del locale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni: metallici</i>	nella media
<i>pavimentazione interna: pavimento industriale</i>	nella media
<i>rivestimento interno: realizzato con intonaco di cemento e pitture</i>	al disotto della media
<i>rivestimento esterno:</i>	assente

Degli Impianti:

<i>elettrico: fuori traccia</i>	nella media
<i>idrico/fognante: incassato</i>	nella media
<i>clima:</i>	nella media

Delle Strutture:

<i>coperture: in solaio latero/cementizio</i>	nella media
<i>verticali: muratura portante in pietra locale</i>	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Locale Artigianale	175,00	x	100 % = 175,00
Totale			175,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Visto lo stato conservativo dell'unità immobiliare, si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 175,00 x €/mq 750,00 = **€. 131.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 131.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori

economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno	14.24500	0,00	20.000,00 €	20.000,00 €
B	Locale Artigianale	175,00	0,00	131.250,00 €	131.250,00 €
				151.250,00 €	151.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: **€. 21.862,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. **€. 123.887,50**

Lecce 09/08/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 63/2023 R.G.E.

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A LOCALE DEPOSITO in Ugento (LE) località Torre San Giovanni alla via Malta snc., piano terra, della superficie commerciale di mq 70,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXX.

L'unità immobiliare benché sia accatastata e utilizzata come abitazione è autorizzata con destinazione d'uso deposito. Si compone di tra vani utili di cui uno con altezza netta interna di mt 3,50, mentre gli altri due hanno altezza interna netta di mt 2,20.

Il vano n. 2 ed il bagno indicati in planimetria allegata non hanno aperture di aerazione diretta all'esterno, il vano n. 3, ha areazione diretta verso l'esterno, ma insufficiente rispetto ai requisiti minimi igienico sanitari.

La destinazione d'uso abitativa non può essere ottenuta in quanto l'unità immobiliare non presenta l'altezza interna idonea all'uso (minimo 2,70 mt) ed il vano alto mt 3,50 non raggiunge la superficie minima di alloggio monostanza (30 mq), oltre alle superfici di aerazioni minime insufficienti.

Lo stato generale manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è nella media della zona in cui è inserita.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare non è conforme catastalmente e urbanisticamente.

Identificazione catastale:

- Comune di Ugento, foglio 72, particella 650, sub 8, categoria A/3, classe 3°, consistenza 4 vani, sup catastale 59 mq, rendita € 216,91, indirizzo catastale: Via Giano Bifronte n. 36, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **70,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.000,00**

Data della valutazione: **09/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con arredi e libero da persone.

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.*

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale del 09/06/2021, reg. part. 2015, reg. gen. 19945, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 1027/2020 del 23/05/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.810,98.

Ipoteca Giudiziale del 14/02/2023, reg. part. 533, reg. gen. 5612, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LECCE rep. 88/2023 del 10/01/2023 – in favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 160.660,95.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento immobili del 27/05/2020, reg. part. 10072, reg. gen. 13514, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 1298/2020 del 02/03/2020 – in favore di XXXXXXXXXXXX X, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 05/07/2021, reg. part. 18493, reg. gen. 23522, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: U.U.N.C.A., rep. 2244/2021 del 24/05/2021 – in favore di XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Verbale di Pignoramento immobili del 02/03/2023, reg. part. 6485, reg. gen. 8024, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili, pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello, rep. 832/2023 del 22/02/2023 – in favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXX, C.F./P.IVA 04843810757.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXX XXXX con sede in Ugento (LE), XXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di “Decreto di trasferimento Immobili” TRIBUNALE DI LECCE del 26/06/2018, rep. 1049/2018, Trascritto in Lecce il 03/07/2018 al reg. part. 17364 e reg. gen. 22406.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di "Atto di Compravendita" per notaio Dr. Bruno FRANCO in Lecce del 30/04/1994 rep. 243430, Trascritto in Lecce il 07/05/1994, reg. part. 11875, reg. gen., 14295, fino al 26/06/2018.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/2, in forza di "Successione Legittima" del padre Potenza Romano apertasi in data 05/06/1986, Denuncia di successione n. 54, vol 138 del Registro di Ancona, fino al 30/04/1994.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/2, in forza di "Successione Legittima" del padre Potenza Romano apertasi in data 05/06/1986, Denuncia di successione n. 54, vol 138 del Registro di Ancona, fino al 30/04/1994.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 404 del 09/12/1999 ai sensi della Lg. 47/85 intestata a POTENZA Stefania.

Con il titolo in sanatoria si sanava un fabbricato a due piani fuori terra e uno interrato destinato il piano scantinato e terra a depositi, il piano primo a civile abitazione e deposito.

Sul modello ministeriale di richiesta di Condono Edilizia veniva riportata la S.U. abitabile di mq 97,20 e la S.U. per accessori di mq 248,00, abitazioni 1, stanze 5, accessori 3, il tutto in conformità all'elaborato grafico allegato alla domanda di Condono.

In data 24/03/1994 è stato presentato atto di aggiornamento catastale che frazionava l'intero stabile e variava la destinazione d'uso. Tale variazione non era accompagnata da alcun valido titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ed in parte regolarizzabile**:

La destinazione d'uso abitativa non può essere ottenuta in quanto l'unità immobiliare non presenta l'altezza interna idonea all'uso (minimo 2,70 mt) ed il vano alto mt 3,50 non raggiunge la superficie minima di alloggio monostanza (30 mq), oltre alle mancanza delle superfici minime di aerazione.

Si dovrà presentare pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per frazionamento e diversa distribuzione interna con destinazione d'uso deposito.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 380/01;
Costi per spese tecniche, Diritti di segreteria, Sanzioni – € 4.500,00;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi, pertanto bisognerà presentare aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali e spese tecniche: €. 1.000,00

BENI IN UGENTO ALLA VIA MALTA snc

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

LOCALE DEPOSITO in Ugento (LE) località Torre San Giovanni alla via Malta snc., piano terra, della superficie commerciale di mq 70,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX.

L'unità immobiliare benché sia accatastata e utilizzata come abitazione è autorizzata con destinazione d'uso deposito. Si compone di tra vani utili di cui uno con altezza netta interna di mt 3,50, mentre gli altri due hanno altezza interna netta di mt 2,20.

Il vano n. 2 ed il bagno indicati in planimetria allegata non hanno aperture di aerazione diretta all'esterno, il vano n. 3, ha areazione diretta verso l'esterno, ma insufficiente rispetto ai requisiti minimi igienico sanitari.

La destinazione d'uso abitativa non può essere ottenuta in quanto l'unità immobiliare non presenta l'altezza interna idonea all'uso (minimo 2,70 mt) ed il vano alto mt 3,50 non raggiunge la superficie minima di alloggio monostanza (30 mq), oltre alle superfici di aerazioni minime insufficienti.

Lo stato generale manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è nella media della zona in cui è inserita

Allo stato attuale, l'unità immobiliare non è conforme catastalmente e urbanisticamente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale della marina di Ugento Torre San Giovanni.

COLLEGAMENTI

Strada provinciale distante 1,0 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	al disotto della media
luminosità/aerazione:	al disotto della media
panoramicità:	al disotto della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al disotto della media

DESCRIZIONE PETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita al piano terra di un edificio a due piani fuori terra ed un piano interrato, sviluppa una superficie coperta di mq 70 circa non dispone di spazi scoperti.

La pavimentazione è in ceramica, gli impianti tecnologici incassati, le pereti intonacate e pitturate.

Gli infissi esterni sono in alluminio e con schermature solari, ove presenti, con sistema avvolgibile in PVC.

Le porte interne sono in legno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni: alluminio</i>	nella media
<i>pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica</i>	nella media
<i>protezioni infissi esterni: avvolgibili in PVC</i>	nella media
<i>rivestimento interno: realizzato con intonaco di cemento e Pitture</i>	nella media
<i>rivestimento esterno: realizzato con intonaco di cemento e Pitture ed in parte in ceramica</i>	nella media

Degli Impianti:

Degli Implanti:
elettrico: incassato nella media

<i>idrico/fognante:</i> incassato	nella media
<i>clima:</i>	nella media
Delle Strutture:	
<i>coperture:</i> parte in solaio latero/cementizio	nella media
<i>verticali:</i> muratura portante in pietra locale	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Deposito	70,00	x	100 % = 70,00
Totale			70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 e dello stato di manutenzione e conservazione si può attribuire un valore unitario di mercato pari ad €/mq 700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 70,00 x €/mq 700,00 = **€. 49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (piena proprietà): **€ 49.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	70,00	0,00	49.000,00 €	49.000,00 €
				49.000,00 €	49.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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:

€. 6.525,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in tondo. **€. 37.000,00**

Lecce 09/08/2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo

