



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

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

contro:

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

R.G.E. 44/2021

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Del: 28/03/2023

Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto

CF: CRTPTR76H27E506R

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

telefono: 3338156382

email: studiocaretto@yahoo.it

email (pec): studiocaretto@pec.it



Lotto 7: Beni in Via XXIV Maggio a Presicce - Acquarica (73054) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via XXIV Maggio a Presicce - Acquarica (73054) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano interrato, è identificato al numero 15/c e sviluppa una superficie reale lorda di 41.00 mq

Identificazione catastale

****DATO OSCURATO**** nato il 04/02/1951- Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni;
****DATO OSCURATO**** nato il 02/10/1968 - Proprietà per 1/2 bene personale; ****DATO OSCURATO**** nata il 05/12/1953 - Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni; , foglio 3, particella 533, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale Totale mq. 53, piano S.I, rendita Euro 42,35, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. 2/2019 DEL 22/02/2019 provvedimento dal Comune di Presicce H047, trsferito al Comune di Presicce Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019),

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

STATO DI POSSESSO

Libero



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 17/02/2023, a favore di ****DATO OSCURATO**** contro ****DATO OSCURATO**** e derivante da Sentenza di separazione personale Importo ipoteca: Euro 96.000,00

Importo capitale: Euro 48.000,00

A firma di Tribunale di Lecce il 21/01/2013 ai nn 669/2013

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

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

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

A firma di Tribunale di Lecce Sez. Dist. di Casarano (LE) il 20/07/2011 ai nn 794/2011

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 22/07/2011 ai nn Reg. Gen. nn. 26814 Reg. Part. nn. 18456

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

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

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

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 abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*
3. *differente conformazione interna dell'unità immobiliare;*

In merito alla difformità di cui ai punti 1. e 2. si ipotizza intervento relativo alla delimitazione della perimetrazione autorizzata ed all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere di adeguamento e la relativa pratica urbanistica, da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 3.

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

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 2.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CONFORMITA' CASTALE

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state appurate difformità relativa alla corretta rappresentazione del vano caldaia dismesso. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 250,00



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

Attuali proprietari:

- ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO**** dal 21/06/2010, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Novelli Antonio il 21/06/2010 ai nn. 76358/23063, trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 23/06/2010 ai nn. Reg. Gen. 24319 Reg. Part. 16169 Per la quota di 1/2
 - **PRECEDENTI PROPRIETARI** ****DATO OSCURATO**** nato a UGENTO (LE) il 21/03/1933 C.F. ****DATO OSCURATO**** per la quota di 1/1 (fino al 27/07/2006) ****DATO OSCURATO**** nato a GALLIPOLI (LE) il 02/10/1968 C.F. ****DATO OSCURATO**** per la quota di 1/1 bene personale, in forza di Atto del 27/07/2006 Pubblico ufficiale DI PERSIA LUIGI Sede OTRANTO (LE) Repertorio n. 2008 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 25370.1/2006. Reparto PI di LECCE in atti dal 04/09/2006 (dal 27/07/2006 fino al 21/06/2010)
-

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 26 del 1973 - Protocollo 1356 intestato a ****DATO OSCURATO**** per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di abitazioni civili e popolari
Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1356 PRESSO UTC DEL COMUNE DI PRESICCE-ACQUARICA NON RISULTANO PRATICHE DI ABITABILITA'.
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

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

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

Dettaglio delle fonti

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



VALORE DEL LOTTO

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Valore medio ponderale intero | € 5.680,00 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 4.828,00 |
| Valore complessivo a corpo degli oneri | € 2.250,00 |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti : | € 2.578,00 |



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 7

CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- ****DATO OSCURATO**** nato il 04/02/1951- Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni; ****DATO OSCURATO**** nato il 02/10/1968 - Proprietà per 1/2 bene personale; ****DATO OSCURATO**** nata il 05/12/1953 - Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni; , foglio 3, particella 533, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq., superficie catastale Totale mq. 53, piano S.1, rendita Euro 42,35, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. 2/2019 DEL 22/02/2019 provvedimento dal Comune di Presicce H047, trsferito al Comune di Presicce Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano interrato, è identificato al numero 15/c. L'altezza utile interna è di 2.20 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1976

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

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ambiente principale ad uso garage, all'interno del quale è ubicata una centrale termica dismessa. L'immobile è risultato presentare difformità urbanistiche sostanziali quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda urbanisticamente autorizzata è pari a mq 27,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata è pari anch'essa a mq 27,00 circa. L'altezza utile dell'unità è pari a ml 2,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico in comune con l'immobile di cui al Corpo 6. All'interno dell'unità sono ubicati i serbatoi e l'autoclave a servizio dell'immobile di cui al Lotto 6 e di altro immobile non interessato dalla procedura. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere 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 (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento"** normato dall'art. 35, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

Norme tecniche ed indici:

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

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

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

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



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

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

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

.

Consistenza

| | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|-----------------------------|----------|--------------|-------------|
| Garage (Autorizzato) | | | |
| - Superficie reale lorda | 27.00 mq | 1.00 | 27.00 mq |
| Rampa di accesso. | | | |
| - Superficie reale lorda | 14.00 mq | 0.10 | 1.40 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 41.00 mq | | 28.40 mq |

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

| | |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Valore medio ponderale intero: | € 11.360,00 |
| Valore complessivo a corpo degli accessori: | € 0,00 |
| Valore complessivo intero: | € 11.360,00 |
| Valore complessivo quote e diritto: | € 5.680,00 |

