



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 4: Beni in Via I Maggio, 59/C a Presicce - Acquarica (73054) LE,
Italia**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via I Maggio, 59/C a Presicce - Acquarica (73054) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Primo, è identificato al numero 59/A e sviluppa una superficie reale lorda di 503.50 mq

Identificazione catastale

****DATO OSCURATO**** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 1/3 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/3 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/3 Bene Personale; foglio 2, particella 347, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie catastale Totale mq. 176 - Totale escluse aree scoperte: mq. 166, piano primo, rendita Euro 388,38, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. NR 2/2019 del 22.02.2019 proveniente dal comune di Presicce H047, trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019),



DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

STATO DI POSSESSO

Occupato da ****DATO OSCURATO**** e il ****DATO OSCURATO**** senza alcun titolo

In fase di sopralluogo con accesso consentito dal ****DATO OSCURATO**** era presente nell'unità immobiliare in oggetto la ****DATO OSCURATO**** la quale comunicava al sottoscritto che occupava l'immobile in qualità di affittuaria.

Lo scrivente dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non ha riscontrato nessun contratto di locazione in corso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

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

Importo capitale: €. 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 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 volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile relativo all'intero cucinino;*
2. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente l'intero fronte posteriore;*



3. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
4. *differente conformazione di alcuni vani dell'unità immobiliare;*

Si ritengono essere la difformità di cui al punto 1. non suscettibile di regolarizzazione, con conseguente rimozione delle opere abusive e messa in pristino, mentre si ritengono le difformità di cui ai punti 2., 3. e 4. regolarizzabili a seguito di richiesta di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Presicce Acquarica, fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio, nell'ambito della quale ipotizzare la regolarizzazione quale balcone della superficie occupata dal cucinino. Ai fini della valutazione sono pertanto stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri amministrativi e quelli delle opere edili occorrenti per la regolarizzazione.

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

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 3.000,00

Per la quota di 1/3

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della definizione delle pertinenze comuni. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri relativi alla variazione catastale quali allestimento di elaborato planimetrico.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 500,00

Per la quota di 1/3

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

Attuali proprietari:

- *****DATO OSCURATO**** c.f. *****DATO OSCURATO**** dal 30/04/2012, in forza di Denuncia di successione, registrato a nome di Ufficio del Registro di Casarano il 06/05/2013 ai nn ai nn. 647/9990/13, trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 18/09/2013 ai nn. Reg. Gen. 27983 Reg. Part. 21616 Proprietario per la quota 1/3 - Bene Personale.

Proprietari precedenti:

- *****DATO OSCURATO**** c.f. *****DATO OSCURATO****, proprietario ante ventennio al 30/04/2012

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica N. 16 del 1973 - Protocollo 1355 intestato a *****DATO OSCURATO**** per la pratica di Licenza Edilizia per lavori di sopraelevazione della casa di abitazione Rilasciata il 22/03/1973 al numero di protocollo 1355 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 | € 38.885,00 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 33.052,25 |
| Valore complessivo a corpo degli oneri | € 3.500,00 |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti : | € 29.552,25 |



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a **DATO OSCURATO** c.f. **DATO OSCURATO**, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- **DATO OSCURATO** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 1/3 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/3 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/3 Bene Personale; foglio 2, particella 347, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie catastale Totale mq. 176 - Totale escluse aree scoperte: mq. 166, piano primo, rendita Euro 388,38, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15.05.2019 in atti dal 16.05.2019 L.R. NR 2/2019 del 22.02.2019 proveniente dal comune di Presicce H047, trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A (n. 7/2019),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Primo, è identificato al numero 59/A. L'altezza utile interna è di 3.20 mt.
L'intero fabbricato è stato edificato nel 1973

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

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna di pertinenza esclusiva posta a ridosso della sede stradale, e compone di un ingresso, un soggiorno, tre vani letto, un disimpegno, una cucina, due vani wc, uno studio ed un cucinino privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore ed un balcone posto sul fronte posteriore comunicante a mezzo scala esterna con pertinenze in comune con l'immobile di cui al Lotto 3. Queste sono costituite, oltre alla scala stessa, da un giardino posteriore, da un intercapedine coperto, in parte non legittimato, posto all'interno di questo, e dai lastrici solari. L'abitazione è risultata presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 154,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo relativo al cucinino è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone anteriore è pari a mq 34,00 circa, quella lorda del balcone posteriore è pari a mq 16,00 circa, e quella lorda della scala esterna di accesso è pari a mq 10,00 circa. Per quanto concerne le pertinenze in comune con l'immobile di cui al Lotto 3 posto al piano rialzato, il giardino presenta superficie lorda pari a mq 109,00 circa, la porzione autorizzata dell'intercapedine superficie lorda pari a mq 4,00 circa, quella non legittimata dell'intercapedine superficie lorda pari a mq 1,50 circa, la scala esterna superficie lorda pari a mq 8,00 circa, ed i lastrici solari superficie lorda pari a mq 158,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è mista costituita da maglie murarie pilastri e travi in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico con relativa utenza, impianto idrico con utenza autonoma da acquedotto collegato ad autoclave posta all'interno dell'immobile di cui al Lotto 3, impianto fognante collegato alla rete pubblica, ed impianto termico con caldaia a sansa in comune con l'immobile di cui al Lotto 3, posta all'interno dell'immobile di cui al Corpo 5. 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 (Piano regolatore generale) come zona **"B-1 residenziali esistenti e di completamento" normato dall'art. 35**, in forza di delibera n. 8470 del 10.03.1997.

Norme tecniche ed indici:

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

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

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

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

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

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

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

Consistenza

| | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|---|-----------|--------------|-------------|
| Abitazione (Autorizzata). | | | |
| - Superficie reale lorda | 154.00 mq | 1.00 | 154.00 mq |
| Ampliamento Abitazione Fronte Posteriore. (Non Autorizzato). | | | |
| - Superficie reale lorda | 3.00 mq | 1.00 | 3.00 mq |
| Cucinino (Non AUtorizzato). | | | |
| - Superficie reale lorda | 6.00 mq | 0.30 | 1.80 mq |
| Balcone (Anteriore) | | | |
| - Superficie reale lorda | 34.00 mq | 0.30 | 10.20 mq |
| Balcone (Posteriore). | | | |
| - Superficie reale lorda | 16.00 mq | 0.30 | 4.80 mq |
| Scala d'accesso anteriore scoperta. | | | |
| - Superficie reale lorda | 10.00 mq | 0.50 | 5.00 mq |
| Giardino Posteriore Comune (Quota di pertinenza). | | | |
| - Superficie reale lorda | 109.00 mq | 0.05 | 5.45 mq |
| Intercapedine posteriore (Quota di pertinenza) | | | |
| - Superficie reale lorda | 5.50 mq | 0.05 | 0.28 mq |
| Scala posteriore comune. (Quota di pertinenza) | | | |



| | | | |
|---|-----------|------|-----------|
| - <i>Superficie reale lorda</i> | 8.00 mq | 0.25 | 2.00 mq |
| Lastrici Comuni (Quota di pertinenza) | | | |
| - <i>Superficie reale lorda</i> | 158.00 mq | 0.05 | 7.90 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 503.50 mq | | 194.43 mq |

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

| | |
|---|--------------|
| Valore medio ponderale intero: | € 116.655,00 |
| Valore complessivo a corpo degli accessori: | € 0,00 |
| Valore complessivo intero: | € 116.655,00 |
| Valore complessivo quote e diritto: | € 38.885,00 |

