



# 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 5: 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 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via I Maggio, 59/C a Presicce - Acquarica (73054) LE, Italia.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 80.00 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 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq., superficie catastale Totale mq. 79, piano S.1, rendita Euro 57,84, 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

Libero

## 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 09/05/2020 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 comprendente l'intero fronte posteriore;*
2. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*
3. *differente conformazione interna dell'unità immobiliare;*
4. *comunicazione con il giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4 priva di autorizzazione.*

Per quanto concerne la difformità di cui al punto 2., poiché l'altezza utile dell'unità inferiore a quella minima prevista per la destinazione d'uso, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere occorrenti all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40 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 delle difformità di cui ai punti 1. e 3 ed alla chiusura del collegamento con il giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4.

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:

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 relative alla rappresentazione quale ripostiglio dell'intercapedine comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4., ed alla mancata definizione delle pertinenze comuni. Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri relativi alla variazione catastale quali variazione della planimetria ed allestimento di elaborato planimetrico.

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

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

---

## **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 18/05/2013 ai nn. Reg. Gen. 27983 Reg. Part. 21616Proprietario 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 1355PRESSO 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	€ 9.466,67
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 8.046,67
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 2.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 5.546,67</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5

### CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

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, comunicante con il retrostante giardino comune agli immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4, e da una adiacente centrale termica. L'immobile è risultato presentare alcune difformità urbanistiche quali incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda urbanisticamente autorizzata è pari a mq 69,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento abusivo eccedente la perimetrazione autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 1,00 circa. L'altezza utile dell'unità è pari a ml 2,25 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 3. All'interno dell'unità sono presenti autoclave e caldaia a sansa a servizio dei soprastanti immobili di cui al Lotto 3 ed al Lotto 4. 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.

#### 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 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq., superficie catastale Totale mq. 79, piano S.1, rendita Euro 57,84, 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),

#### 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
<b>Garage (Autorizzato)</b>			
- Superficie reale lorda	69.00 mq	1.00	69.00 mq
<b>Garage Ampliamento ( Non Autorizzato).</b>			
- Superficie reale lorda	1.00 mq	1.00	1.00 mq
<b>Rampa di accesso.</b>			
- Superficie reale lorda	10.00 mq	0.10	1.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	80.00 mq		71.00 mq

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 28.400,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 28.400,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 9.466,67