
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000117/24

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefano Bidetti
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 848
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 225
C.F. BDTSFN66T281059W

con studio in Sannicola (Lecce) Via Grassi, 145

cellulare: 337/358409

email: stefano.bidetti@tiscali.it



Beni in Ugento (Lecce) Via Malta n.13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ugento (Lecce) frazione Torre San Giovanni Via Malta n.13.
 Appartamento al piano primo e secondo con accesso da vano scala indipendente al civico n.13 di Via Malta. Si compone da soggiorno, cucina, angolo cottura, bagno e letto per una superficie lorda di circa mq 88,00. Una scala interna si collega con il piano secondo ove è collocato un vano pluriuso e un bagno per una ulteriore superficie lorda di circa mq 33,00. E' presente un terrazzo a livello della superficie complessiva di mq 26,00 da cui si accede al piano coperture ove è presente un vano tecnico della superficie coperta di circa mq 8,60 con altra terrazza della superficie di circa mq 27,00 (Sono presenti difformità urbanistiche).
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 77 mq, composto da 4 vani, posto al piano T-1, - rendita: €216,91.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale-turistica (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
 Servizi della zona: negozio al dettaglio, parco giochi, farmacie, supermercato, verde attrezzato.
 Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali e turistiche i principali centri limitrofi sono Ugento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località marina Torre San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di

importo ipoteca.

importo capitale:

Ipoteca giudiziale iscritta il 21.07.2023 RG n. _____ ed RP n. _____ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 09.07.2023 rep. n. _____ a garanzia della somma di _____. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari ubicate in Ugento (LE) alla Via Giano Bifronte n.36 distinte nel NCEU al Foglio 72 P.la 650 Subb. 4-5-7-9.



Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore

Trascrizione domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti, RG RP del 19.04.2002, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Lecce del 08.04.2002, riguardante le unità immobiliari ubicate in Ugento (LE) alla Via Malta Foglio 72 P.lla 650 Subb.4-5-7-9.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di - Atto Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce 26.04.2024
Trascrizione RG 13450 RP 11298 in data 09.04.2024. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari ubicate ad Ugento (LE) alla Via Giano Bifronte n.36 distinte nel NCEU al Foglio 72 P.lla 650 subb.4-5-7-9.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto all'unico titolo abilitativo agli atti, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.404 del 09.12.1999, vi sono importanti difformità. Attualmente sono presenti diverse unità immobiliari che scaturiscono da un frazionamento catastale non collegato a nessuna ulteriore pratica edilizia, successiva alla Sanatoria. La realizzazione postuma di più unità immobiliari all'interno del fabbricato condonato, ha portato ad una diversa configurazione degli spazi interni, al parziale cambio di destinazione d'uso e alla modifica evidente dei prospetti. Nel caso dell'unità immobiliare individuata catastalmente al Sub.9, essa dispone di un vano scala indipendente con accesso dal civico n.13 di Via Malta e al piano primo è stata edificata la terrazza assentita con la Sanatoria, ottenendo una camera da letto e un bagno. Un'ulteriore scala interna conduce ad una sovrastante camera pluriuso con bagno e terrazza a livello, totalmente abusive. Un ulteriore vano tecnico è stato realizzato abusivamente in corrispondenza di un terzo livello. In sintesi: dei circa 129 mq lordi edificati, circa 51,60 mq sono legittimi mentre, dei complessivi 53,00 mq circa delle attuali terrazze, solo 29,20 mq sono legittimi.

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, è stato accertato che non vi sono richieste di sanatoria a nome

Verificato che dal punto di vista urbanistico sono stati superati gli indici previsti dal vigente PRG e considerati i vari vincoli paesaggistici che insistono sull'area in cui è ubicato il fabbricato, gli abusi sono sanabili esclusivamente mediante ripristino delle volumetrie e delle superfici legittimamente approvate con la Concessione Edilizia in Sanatoria del 1999. Da evidenziare altresì che la destinazione d'uso condonata è per Deposito e che per cambiarla in residenziale si necessita di apposita pratica edilizia. L'altezza interna è pari a 2,40 m ma è possibile seguire il cambio d'uso in sanatoria applicando il D.Lgs. n.69 del 29.05.2024 c.d "Decreto salva-casa". Difformità regolarizzabili mediante Demolizione delle opere abusive e SCIA per Accertamento di Conformità ex art.36 DPR 380/2001 e cambio d'uso.

Demolizione delle opere abusive.: € 20.000,00

Accertamento di conformità e cambio d'uso. Spese tecniche e sanzioni.: € 5.000,00

Oneri totali: € 25.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato dei luoghi. A seguito di quanto espresso nella Sezione "Conformità Urbanistica/Edilizia" e della prevista demolizione degli abusi, si necessita di aggiornamento catastale. Difformità regolarizzabili mediante Redazione del DocFa.

DocFa: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: L'immobile ricade all'interno di area vincolata dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.). L'area in cui è ubicato l'immobile rientra nell'Ambito delle "Serre del Salento" ed insiste il Vincolo Idrogeologico, il Vincolo Paesaggistico-Territori Costieri e il Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale. L'area è classificata anche come Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1000/1000 in forza di Decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Lecce del 21/11/2000 Repertorio n. 1000 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il 21/11/2000 ai nn. 1000 del Reg. C.

6.2 Precedenti proprietari:

1000/1000 acquista da [redacted] e da [redacted] in forza di atto di compravendita a firma Notar Franco Bruno in data [redacted] registrato a Lecce in data [redacted] ai nn. 3294 trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.404 del 09.12.1999 per lavori di Sanatoria di costruzione allo stato grezzo a piano scantinato, piano terra e primo piano
Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 29/09/1986 - n. prot. 5748 rilasciata in data 09/12/1999. L'agibilità è stata rilasciata in data 11/07/2000.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Ugento (Lecce) frazione Torre San Giovanni Via Malta n.13.

Appartamento al piano primo e secondo con accesso da vano scala indipendente al civico n.13 di Via Malta. Si compone da soggiorno, cucina, angolo cottura, bagno e letto per una superficie lorda di circa mq 88,00. Una scala interna si collega con il piano secondo ove è collocato un vano pluriuso e un bagno per una ulteriore superficie lorda di circa mq 33,00. E' presente un terrazzo a livello della superficie complessiva di mq 26,00 da cui si accede al piano coperture ove è presente un vano tecnico della superficie coperta di circa mq 8,60 con altra terrazza della superficie di circa mq 27,00 (Sono presenti difformità urbanistiche).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 77 mq, composto da 4 vani, posto al piano T-1, - rendita: €216,91.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4 - Edificata (marina)



Norme tecniche ed indici: I.F.Fondiarìa = 2,00mc/mq

Superficie minima del lotto = -

Rapporto di copertura = 60%

Numero di piani fuori terra = n.2

Altezza max = 7,50 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (superficie condonata)	Sup. reale lorda	51,60	1,00	51,60
Terrazze (superficie condonata)	Sup. reale lorda	29,20	1,00	29,20
	Sup. reale lorda	80,80		80,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia.

Note: L'unità immobiliare non dispone di allaccio alla pubblica utenza.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Note: L'unità immobiliare non dispone di proprio contatore AQP ma dispone di contatore di sottrazione con prelievo da ulteriore utenza di altra unità immobiliare.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: pozzo perdente.

Note: L'area in cui ricade il fabbricato non dispone della rete fognaria collaudata.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio.

Note: L'impianto termico non è funzionante. Sono presenti i termosifoni.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche similari a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione. In particolare si è tenuto conto dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Per il primo semestre 2025, i valori di superficie lorda per abitazioni civili sono pari a un minimo di 920€/mq e a un massimo di 1.350€/mq.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione (superficie condonata)	51,60	€ 900,00	€ 46.440,00
Terrazze (superficie condonata)	29,20	€ 200,00	€ 5.840,00
	80,80		€ 52.280,00

- Valore corpo:	€ 52.280,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 52.280,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 52.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 52.280,00	€ 52.280,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 7.842,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 25.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 44.438,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 18.638,00

Relazione lotto 001 creata in data 09/12/2025
Codice documento: E067-24-000117-001

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Arch. Stefano Bidetti



**Beni in Ugento (Lecce) Via Giano Bifronte n.42 e Via Malta n.13
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito sito in Ugento (Lecce) frazione Torre San Giovanni Via Giano Bifronte n.42 e Via Malta n.13.

Deposito a piano terra con accesso da Via Giano Bifronte civico n.42 e da Via Malta civico n.12, della superficie lorda di circa mq 67,00, composto da vano deposito, disimpegno, wc, scala interna di collegamento con il piano sottostante ove è ubicato ulteriore vano deposito della superficie lorda di circa mq 64,00.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 67 mq, consistenza 57 mq, posto al piano S1, - rendita: €100,09.
- fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 5, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 64 mq, consistenza 72 mq, posto al piano T, - rendita: €174,77.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale-turistica (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: negozio al dettaglio, parco giochi, farmacie, supermercato, verde attrezzato.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali e turistiche i principali centri limitrofi sono Ugento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località marina Torre San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO:

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di

importo ipoteca:

importo capitale:

Ipoteca giudiziale iscritta il 21.07.2023 RG r. ed RP in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 09.07.2023 rep. a garanzia della somma di . Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari ubicate in Ugento (LE) alla Via Giano Bifronte n.36 distinte nel NCEU al Foglio 72 P.Ila 650 Subb. 4-5-7-9.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di

Trascrizione domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti, RG RP del , in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Lecce del , riguardante le unità immobiliari ubicate in Ugento (LE) alla Via Malta Foglio 72 P.Ila 650 Subb.4-5-7-9.



4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] - Atto
Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce [redacted] rep.
Trascrizione RG [redacted] RP [redacted] in data [redacted]. Pignoramento su intera
proprietà delle unità immobiliari ubicate ad Ugento (LE) alla Via Giano Bifronte
n.36 distinte nel NCEU al Foglio 72 P.Ila 650 subb.4-5-7-9.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto all'unico titolo abilitativo
agli atti, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.404 del 09.12.1999, vi sono
importanti difformità. Attualmente sono presenti diverse unità immobiliari che
scaturiscono da un frazionamento catastale non collegato a nessuna ulteriore
pratica edilizia, successiva alla Sanatoria. La realizzazione postuma di più unità
immobiliari all'interno del fabbricato condonato, ha portato ad una diversa
configurazione degli spazi interni, al parziale cambio d'uso e alla modifica
evidente dei prospetti. Riguardo l'unità immobiliare individuata catastalmente al
Sub.5 (piano terra), essa è attualmente destinata ad ufficio e rispetto all'unico titolo
abilitativo rilasciato, la Sanatoria del 1999, è stato ricavato un wc con accesso da
disimpegno differente da quello autorizzato, dunque apportando una diversa
distribuzione degli spazi interni.

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, è stato accertato che
non vi sono richieste di sanatoria

Da
evidenziare altresì che la destinazione d'uso condonata è per Deposito e che la
stessa non può essere modificata in quanto l'altezza interna è pari a 2,20 m.
Difformità regolarizzabili mediante SCIA per Accertamento di Conformità ai sensi
dell'art.36 DPR n.380/2001.

SCIA per Accertamento di Conformità. Spese tecniche e sanzioni: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: L'immobile ricade all'interno di area vincolata dal Piano Paesaggistico
Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.). L'area in cui è ubicato l'immobile rientra
nell'Ambito delle "Serre del Salento" ed insiste il Vincolo Idrogeologico, il Vincolo
Paesaggistico-Territori Costieri e il Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica
Regionale. L'area è classificata anche come Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] per
1000/1000 in forza di Decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Lecce del
[redacted] Repertorio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Lecce il C [redacted] ai nn [redacted] del Reg. [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

per 1000/1000 acquista da
di atto di compravendita a
firma Notar Franco Bruno in data 29/09/1986 ai nn. rep. 1000/1000 registrato a Lecce in data
ai nn. 1000/1000 trascritto a Lecce in data 11/07/2000 ai nn. RG 1000/1000 - RP

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.404 del 09.12.1999 per lavori di Sanatoria di costruzione allo stato grezzo a piano scantinato, piano terra e primo piano
Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 29/09/1986 - n. prot. 5748 rilasciata in data 09/12/1999. L'agibilità è stata rilasciata in data 11/07/2000.

Descrizione **Deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Deposito sito in Ugento (Lecce) frazione Torre San Giovanni Via Giano Bifronte n.42 e Via Malta n.13.

Deposito a piano terra con accesso da Via Giano Bifronte civico n.42 e da Via Malta civico n.12, della superficie lorda di circa mq 67,00, composto da vano deposito, disimpegno, wc, scala interna di collegamento con il piano sottostante ove è ubicato ulteriore vano deposito della superficie lorda di circa mq 64,00.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 67 mq, consistenza 57 mq, posto al piano S1, - rendita: €100,09.
- fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 5, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 64 mq, consistenza 72 mq, posto al piano T, - rendita: €174,77.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4 - Edificata (marina)

Norme tecniche ed indici: I.F.Fondiarìa = 2,00mc/mq

Superficie minima del lotto = -

Rapporto di copertura = 60%

Numero di piani fuori terra = n.2

Altezza max = 7,50 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito PT e P-1	Sup. reale lorda	131,00	1,00	131,00
	Sup. reale lorda	131,00		131,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare.

Note: Le unità immobiliari non dispongono di allaccio alla pubblica utenza.



Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
 Note: Le unità immobiliari non dispongono di proprio contatore AQP ma di contatore di sottrazione con prelievo di ulteriore utenza di altra unità immobiliare.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: pozzo perdente.
 Note: L'area in cui ricade il fabbricato non dispone della rete fognaria collaudata.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione. In particolare si è tenuto conto dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Per il primo semestre 2025, i valori di superficie lorda di Magazzini sono pari a un minimo di 300€/mq e a un massimo di 415€/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi**A. Deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito PT e P-1	131,00	€ 400,00	€ 52.400,00
- Valore corpo:			€ 52.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 52.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 52.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	0	€ 52.400,00	€ 52.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale
 Perito: Arch. Stefano Bidetti



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 44.540,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 42.040,00

Relazione lotto 002 creata in data 09/12/2025
Codice documento: E067-24-000117-002

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Arch. Stefano Bidetti



**Beni in Ugento (Lecce) Via Malta n.14
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Ugento (Lecce) frazione Torre San Giovanni Via Malta n.14.
Deposito al piano seminterrato con accesso da Via Malta civico n.14 della superficie lorda di circa mq 71,00 attualmente inagibile causa incendio.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 71 mq, consistenza 4 vani, posto al piano S-1, - rendita: €159,07.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale-turistica (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: negozio al dettaglio, parco giochi, farmacie, supermercato, verde attrezzato.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali e turistiche i principali centri limitrofi sono Ugento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: località marina Torre San Giovanni.

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di

importo ipoteca:

importo capitale:

Ipoteca giudiziale iscritta il 21.07.2023 RG n. 2. ed RP in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del rep. n. a garanzia della somma di . Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari ubicate in Ugento (LE) alla Via Giano Bifronte n.36 distinte nel NCEU al Foglio 72 P.Ila 650 Subb. 4-5-7-9.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di

Trascrizione domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti, RP del , in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Lecce del , riguardante le unità immobiliari ubicate in Ugento (LE) alla Via Malta Foglio 72 P.Ila 650 Subb.4-5-7-9..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Atto
Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce
T: in data . Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari ubicate ad Ugento (LE) alla Via Giano Bifronte n.36 distinte nel NCEU al Foglio 72 P.Ila 650 subb.4-5-7-9.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto all'unico titolo abilitativo agli atti, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.404 del 09.12.1999, vi sono importanti difformità. Attualmente sono presenti diverse unità immobiliari che scaturiscono da un frazionamento catastale non collegato a nessuna ulteriore pratica edilizia, successiva alla Sanatoria. La realizzazione postuma di più unità immobiliari all'interno del fabbricato condonato, ha portato ad una diversa configurazione degli spazi interni, al parziale cambio d'uso e alla modifica evidente dei prospetti. Riguardo l'unità immobiliare individuata catastalmente al Sub.7 (piano seminterrato), essa è attualmente inagibile causa incendio, ma dal sopralluogo svolto si è evinta una diversa distribuzione degli spazi rispetto all'unico titolo abilitativo rilasciato, la Sanatoria del 1999. L'unità immobiliare in questione, prima dell'incendio, era utilizzata come abitazione.

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, è stato accertato che non vi sono richieste di sanatoria

Da evidenziare che la destinazione d'uso condonata è per Deposito e che la stessa non può essere modificata in quanto l'altezza interna è pari a 2,00 m. Difformità regolarizzabili mediante SCIA per accertamento di conformità ex art.36 DPR n.380/2001.

SCIA per Accertamento di Conformità. Spese tecniche e sanzioni: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare è accatastata come "Abitazione cat. A/3" anziché come "Deposito C/2". regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale

DocFa per aggiornamento catastale: € 700,00

Oneri totali: € 700,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: L'immobile ricade all'interno di area vincolata dal Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.). L'area in cui è ubicato l'immobile rientra nell'Ambito delle "Serre del Salento" ed insiste il Vincolo Idrogeologico, il Vincolo Paesaggistico-Territori Costieri e il Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale. L'area è classificata anche come Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per 1000/1000 in forza di Decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Lecce del Repertorio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce il del Reg.

6.2 Precedenti proprietari:



1000/1000 acquista

Proprietaria in forza di atto di compravendita a
firma di Notar Franco Bruno in data ai nn. rep. registrato a Lecce in
data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. RP

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria n.404 del 09.12.1999 per lavori di Sanatoria di costruzione
allo stato grezzo a piano scantinato, piano terra e primo piano

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 29/09/1986 - n.
prot. 5748 rilasciata in data 09/12/1999. L'agibilità è stata rilasciata in data 11/07/2000.

Descrizione **deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Ugento (Lecce) frazione Torre San Giovanni Via Malta n.14.

Deposito al piano seminterrato con accesso da Via Malta civico n.14 della superficie lorda di circa mq 71,00 attualmente inagibile causa incendio.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 72 mappale 650 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 71 mq, composto da 4 vani, posto al piano S-I, - rendita: €159,07.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4 - Edificata (marina)

Norme tecniche ed indici: I.F.Fondiarìa = 2,00mc/mq

Superficie minima del lotto = -

Rapporto di copertura = 60%

Numero di piani fuori terra = n.2

Altezza max = 7,50 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	71,00	1,00	71,00
	Sup. reale lorda	71,00		71,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: pessime - da verificare.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e
completamento in opera, condizioni: pessime - da verificare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione. In particolare si è tenuto conto dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Per il primo semestre 2025, i valori di superficie lorda di Magazzini sono pari a un minimo di 300€/mq e a un massimo di 415€/mq. Si evidenzia che il valore di stima applicato, ribassato rispetto ai valori O.M.I., tiene conto della grave situazione di inagibilità.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	71,00	€ 250,00	€ 17.750,00
- Valore corpo:			€ 17.750,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 17.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 17.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	0	€ 17.750,00	€ 17.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 2.662,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 15.087,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 11.887,50

Relazione lotto 003 creata in data 09/12/2025
Codice documento: E067-24-000117-003

il perito
Arch. Stefano Bidetti

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale
Perito: Arch. Stefano Bidetti



TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000117/24**

Giudice Dr. Italo Mirko De Pasquale

RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

Tecnico incaricato: Arch. Stefano Bidetti

iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 848

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 225

C.F. BDTSFN66T28I059W

con studio in Sannicola (Lecce) Via Grassi, 145

cellulare: 337/358409

pec: stefano.bidetti@archiworldpec.it



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

preso atto della richiesta di cui al verbale _____, con la presente si ribadisce quanto già riportato in Perizia.

La demolizione riferita all'immobile di cui al LOTTO 1, si rende necessaria al fine di ripristinare le volumetrie e le superfici legittimate con la pratica di Condonò Edilizio n. 404 del 09.12.1999.

A tale demolizione non può seguire alcun tipo di ricostruzione.

Il solo costo della demolizione è già stato quantificato, forfettariamente, in euro 20.000,00.

Una eventuale ipotesi di demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato non trova riscontro in quanto, allo stato attuale, il corpo di fabbrica si compone di unità immobiliari di proprietari diversi.

Rimanendo a disposizione per eventuali e/o ulteriori chiarimenti, si porgono distinti ossequi.

Lo Stimatore incaricato

Arch. Stefano Bidetti

