



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

R.G.E. 381/2022

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Del: 07/07/2023

Tecnico incaricato: GEOMETRA Pietro Caretto
CF: CRTPTR76H27E506R
con studio in Surbo (Lecce) Via Sindaco Perrone, 4
telefono: 3338156382
email: studiocaretto@yahoo.it
email (pec): studiocaretto@pec.it



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Bologna, Civ. 15 a Melendugno (73026) LE, Italia 1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 1
 Corpo 1..... 1
DESCRIZIONE SOMMARIA 1
STATO DI POSSESSO 1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 1
 ISCRIZIONE DI IPOTECA 1
 TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE 2
 CONFORMITA' IMMOBILE 2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI..... 3
 Attuali proprietari: 3
PRATICHE EDILIZIE..... 3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE 3
 Dettaglio delle fonti 4
VALORE DEL LOTTO 4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 5
 CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE..... 5
 Definizione quote e tipologia del diritto 5
 Identificazione catastale 5
 Descrizione sommaria 5
 Destinazione urbanistica..... 5
 Strumento urbanistico vigente 5
 Consistenza..... 7
 Valorizzazione 8
Lotto 2: Beni in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE, Italia..... 8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 8
 Corpo 1 8
 Corpo 2 8
DESCRIZIONE SOMMARIA 9
STATO DI POSSESSO 9
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9
 ISCRIZIONE DI IPOTECA 9
 TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE 9
 CONFORMITA' IMMOBILE 10
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI..... 11
 Attuali proprietari: 11
PRATICHE EDILIZIE..... 11
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE 11
 Dettaglio delle fonti 11
VALORE DEL LOTTO 12
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2 13
 CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE 13
 Definizione quote e tipologia del diritto 13
 Identificazione catastale 13
 Descrizione sommaria 13



<i>Destinazione urbanistica</i>	13
Strumento urbanistico vigente.....	13
<i>Consistenza</i>	15
<i>Valorizzazione</i>	15
CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	16
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	16
<i>Identificazione catastale</i>	16
<i>Descrizione sommaria</i>	16
<i>Destinazione urbanistica</i>	16
Strumento urbanistico vigente.....	16
<i>Consistenza</i>	17
<i>Valorizzazione</i>	18



Lotto 1: Beni in Via Bologna, Civ. 15 a Melendugno (73026) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, , classificato come Abitazione di tipo popolare, sito in Via Bologna, Civ. 15 a Melendugno (73026) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano primo, è identificato al numero 15 e sviluppa una superficie reale lorda di 499.00 mq

Identificazione catastale

- Proprietà 1000/1000, foglio 70, particella 487, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 Vani, superficie catastale Totale: 220 mq. - Totale escluse aree scoperte: 209 mq., piano T - 1, rendita Euro 460,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

STATO DI POSSESSO

Occupato dal proprietario dell'immobile

In fase di sopralluogo era presente il proprietario ed il legale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

_____ Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione 11/06/2012, a favore di _____ contro _____ derivante da _____
Atto

07-07-2023

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

1



Importo ipoteca: Euro

Importo capitale: Euro

A firma di Atto Petrachi Benedetto il 08/06/2012

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 11/06/2012 ai nn reg. gen. 19568 reg. part. 1591

Durata 10 Anni.

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 14/07/2016, a favore di ____ contro ____ e derivante da Atto

Importo ipoteca: Euro

Importo capitale: Euro

A firma di Colletti Federico il 13/07/2016

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 14/07/2013 ai nn reg. gen. 21565 reg. part. 2759

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di _____ contro _ _ _ _ derivante da Atto Giudiziario

A firma di Uff. Giud. di Lecce il 09/11/2022 ai nn 4712

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 14/12/2022 ai nn reg. gen. 47832 reg. part. 37309

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 costituito dalla veranda chiusa con vetrata, privo di autorizzazione urbanistica, e tale da precludere aerazione ed illuminazione diretta del vano letto 3;*
2. *presenza all'interno del vano scala al piano terra di porta di comunicazione con altra unità immobiliare non interessata dalla procedura;*
3. *presenza sul muro di confine del terrazzo al piano primo di porta di comunicazione con altra unità non interessata dalla procedura;*
4. *ampliamento volumetrico privo di autorizzazione urbanistica di porzione del vano wc a seguito di avanzamento della tamponatura del vano oltre quella autorizzata;*
5. *differente conformazione dei vani interni dell'immobile;*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui al punto 1. 2. e 3. non regolarizzabili, per cui, ai fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato, mentre si ritengono altresì essere le difformità di cui ai punti 4. e 5. regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Melendugno di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato e mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Melendugno di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, il tutto fatto salvo il parere di competenza del SUE.

- Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui al punto 1. 2. e 3. non regolarizzabili, per cui, ai fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato, mentre si ritengono altresì essere le difformità d: € 5.000,00

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 riscontrate le seguenti difformità:

1. *rappresentazione della veranda chiusa posta al piano primo differente da quella reale;*



2. *rappresentazione delle finestrate poste sul fronte della Via Bologna differenti da quelle reali;*
3. *mancata rappresentazione all'interno del vano scala al piano terra di porta di comunicazione con altra unità immobiliare non interessata dalla procedura;*

mancata rappresentazione sul muro di confine del terrazzo al piano primo di porta di comunicazione con altra unità non interessata dalla procedura

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Lo scrivente ritiene estrasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

- Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.: € 500,00

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

Attuali proprietari:

in forza di atto di donazione a firma di Notaio Mariella COSTA il 22/12/1982, trascritto a Conservatoria RR II di Lecce il 11/01/1983 ai nn. Reg. Part. 1023Durata 15 Anni.

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica 94/97 intestato a _____ per la pratica di Concessione per l'esecuzione di opere per lavori di completamento del fabbricato esistente, accertamento di conformità e suddivisione unità immobiliare.

Pratica presentata il 12/02/1997 al numero di protocollo 3313

Rilasciata il 24/12/1997 al numero di protocollo 94/97 **IL CTU EVIDENZIA CHE A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI AL SUE DEL COMUNE DI MELENDUGNO NON E' STATA RINVENUTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE. INOLTRE LO SCRIVENTE PRECISA CHE SONO STATI RINVENUTI I RIFERIMENTI DELL'ORIGINARIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 167/78 PUR NON AVENDO RISCONTRATO NESSUNA PRATICA PRESSO UFFICIO DI COMPETENZA DEL COMUNE DI MELENDUGNO.**

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili 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 Melendugno



(LE).

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce.
- Ufficio tecnico di: Melendugno.
- 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	€ 125.812,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 106.940,63
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 101.440,63



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a ____ coniugato in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

- - Proprietà 1000/1000, foglio 70, particella 487, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 Vani, superficie catastale Totale: 220 mq. - Totale escluse aree scoperte: 209 mq., piano T - 1, rendita Euro 460,94, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano primo, è identificato al numero 15. L'altezza utile interna è di 2.91 mt.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1978 e ristrutturato nel 1997.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra. L'unità immobiliare presenta accesso dalla Via Bologna a mezzo di scala di pertinenza esclusiva posta al piano terra, e si compone di un ingresso, un soggiorno, tre vani letto, un disimpegno, una cucina, un pranzo, un vano wc in parte privo di autorizzazione urbanistica, ed una veranda chiusa priva di autorizzazione urbanistica, oltre ad un terrazzo sul fronte posteriore, un balcone ad angolo su fronti principale e laterale, e lastrici solari di pertinenza esclusiva. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 178,00 circa, quella lorda della porzione di vano wc priva di autorizzazione urbanistica è pari a mq 2,00 circa, quella lorda del vano scala è pari a mq 14,00 circa, quella lorda della veranda priva di autorizzazione urbanistica è pari a mq 16,00 circa, quella lorda del terrazzo è pari a mq 20,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 42,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 2,91 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri, travi e fondazioni in c.a. e solai piani latero cementizi. Sono presenti impianti elettrico, impianto idrico fognante ed impianto termico con alimentazione a gas da rete cittadina, in comune con altra unità non interessata dalla procedura. 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 (Nessuno strumento) come zona **ZONE B1 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI**, in forza di delibera PRG approvato con Delibera Giunta Regione Puglia n. 1691 28.11.2002 e variante approvata Delibera Giunta Regione Puglia n. 2148 11.12.2007.

Norme tecniche ed indici:

Costituiscono gli insediamenti di più recente formazione rispetto alle zone A e privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali delle stesse; le caratteristiche degli isolati sono unitarie con edificazione prevalentemente a filo



stradale e con fronti su strada pressochè saturi. Tutte le maglie urbane sono urbanisticamente definite.

Destinazioni d'uso consentite:

- p.t. esistente: destinazione di tipo residenziale, commerciale, per attività legate al tempo libero e ad uffici e studi professionali, piccoli locali artigianali, con esclusione dei locali per il commercio all'ingrosso e dei locali artigianali con attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- primo piano e sopraelevazioni: abitazioni, uffici;
- sostituzioni edilizie e nuove costruzioni: uffici pubblici, sedi di istituzioni di diritto pubblico, di Enti ecc., abitazioni, studi professionali, attività commerciali, laboratori artigianali e depositi limitatamente allo scantinato e al p.t. e con esclusione delle attività nocive, rumorose e comunque incompatibili con la residenza.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

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

RC = 70%

Numero piani fuori terra: 2 compreso il p.t.

È consentita una edilizia perimetrale chiusa.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

Sopraelevazioni

Nelle sopraelevazioni si dovrà tenere conto delle condizioni igienico-sanitarie del piano terra esistente ed anzi tendere ad un loro miglioramento.

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5.

L'altezza max dei fabbricati, ivi compreso il p.t. esistente, dovrà essere contenuta in ml 8,50; sarà consentita un'altezza maggiore - con un massimo, comunque di ml 9,00 - solo se l'estradosso della copertura del p.t. è ad una quota superiore a m 5,00.

Distacchi dagli edifici e dai confini: le sopraelevazioni saranno realizzate in aderenza o sul confine se il fabbricato sottostante è in aderenza o sul confine; se il fabbricato a p.t. non è realizzato in aderenza o sul confine, la sopraelevazione deve rispettare un distacco minimo pari a ml 1,50 da tutti i confini (anche quello interno) e di ml 3,00 dai fabbricati prospicienti siti nei lotti confinanti. Questi distacchi devono essere misurati nei punti di massima sporgenza di tutti gli elementi dei fabbricati, e quindi anche di eventuali balconi in aggetto, di qualsiasi luce.

I distacchi di cui sopra valgono sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata.

Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse.

In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Parcheggi: nella quantità prevista dalla legislazione vigente.

Ampliamenti, sostituzioni edilizie e nuove costruzioni In tutti gli interventi previsti, i distacchi dalla strada dovranno seguire gli allineamenti preesistenti.

Rapporto massimo tra altezza degli edifici e larghezza stradale: 1,5.

Il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qualvolta impediscano la realizzazione di un'opera pubblica ovvero ogni qualvolta sia necessario allargare la sede stradale su cui il lotto prospetta, nonché tutte le volte che ciò sia richiesto dalla C.E.C. per armonizzare l'intervento con i fabbricati adiacenti; l'area relativa dovrà essere ceduta a titolo gratuito, ma la relativa superficie potrà essere considerata per il calcolo del volume realizzabile e del rapporto di copertura.

Per i lotti interclusi si dovrà tenere adeguato conto delle costruzioni esistenti sui lotti adiacenti, nel senso che si dovrà tendere ad un decoroso livellamento delle altezze delle fronti prospicienti su spazi pubblici o almeno, essendo nella impossibilità di garantire una tale soluzione, si dovrà garantire un idoneo raccordo delle altezze diverse.

Distacchi dagli edifici e dai confini: i fabbricati potranno essere realizzati in aderenza o sul confine; se viceversa



non saranno realizzati in aderenza o sul confine, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini (anche di quello interno) di ml 1,50 e di ml 3,00 dagli edifici ubicati sui lotti confinanti. Ciò sia nel caso che si aprano che nel caso non si aprano finestre e sia che la parete frontistante del fabbricato edificato sul lotto adiacente sia finestrata o non finestrata.

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi in aggetto, di qualsiasi luce, di porticati ecc. e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Occorre in ogni caso, in presenza di distacchi dai confini, che siano rispettate contemporaneamente anche le norme relative agli spazi interni (vedere Regolamento Edilizio); pertanto il fabbricato che, distaccatosi dal confine nella parte anteriore del lotto, voglia riportarsi sul confine stesso in aderenza al fabbricato edificato sul lotto adiacente, potrà farlo solo se saranno verificate anche le norme sugli spazi interni stessi, ed in particolare quelle sulle chiostrine, tenendo conto anche delle pareti del fabbricato adiacente.

Parcheggi: nella quantità prevista dalle norme vigenti.

Nelle sostituzioni edilizie, previo piano particolareggiato riferito ad un'intera maglia, con intervento limitato da un intero fronte stradale con risvolto di almeno ml 10,00 sulle strade laterali, saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

- $R_c = 75\%$;
- $I_f = 5,00$ mc/mq o quello preesistente, con esclusione del volume di eventuali porticati di uso pubblico;
- $H_{max} = 10,50$ ml
- Numero dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Porzione autorizzata abitazione.			
- Superficie reale lorda	178.00 mq	1.00	178.00 mq
Vano scala			
- Superficie reale lorda	14.00 mq	1.00	14.00 mq
Porzione abitazione NON autorizzata.			
- Superficie reale lorda	2.00 mq	1.00	2.00 mq
Veranda NON autorizzata			
- Superficie reale lorda	16.00 mq	0.30	4.80 mq
Terrazzo			
- Superficie reale lorda	20.00 mq	0.30	6.00 mq
Balcone			
- Superficie reale lorda	42.00 mq	0.30	12.60 mq
Lastrici Solari			
- Superficie reale lorda	227.00 mq	0.05	11.35 mq
Totali			
Superficie reale lorda	499.00 mq		228.75 mq



Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 125.812,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 125.812,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ 125.812,50

**Lotto 2: Beni in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE,
Italia**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____, classificato come Abitazione di tipo civile, sito in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano rialzato., è identificato al numero 16 e sviluppa una superficie reale lorda di 644.00 mq

Identificazione catastale

, foglio 24, particella 169, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 Vani, superficie catastale Totale: 219 mq. - Totale escluse aree scoperte: 192 mq., piano rialzato., rendita Euro 488,05, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Zeno, 16 a Melendugno Loc. Roca Vecchia (73026) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano S.1, è identificato al numero 16 e sviluppa una superficie reale lorda di 68.00 mq

Identificazione catastale

- foglio 24, particella 169, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 51

07-07-2023

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

8



Mq., piano S.1, rendita Euro 89,55, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:* ROCA VECCHIA
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 11/06/2012, a favore di _____ contro _____ e derivante da Atto

Importo ipoteca: Euro

Importo capitale: Euro

A firma di Petrachi Benedetto il 08/06/2012

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 11/06/2012 ai nn reg. gen. 19568 reg. part. 1591

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 14/07/2016, a favore di _____ contro _____ e derivante da Atto

Importo ipoteca: Euro

Importo capitale: Euro

A firma di Colletti Federico il 13/07/2016

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 14/07/2016 ai nn reg. gen. 21565 reg. part. 2759

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di _____, contro _____ e derivante da Atto Giudiziario

07-07-2023

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA

9

Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto



A firma di Uff. Giud. di Lecce il 09/11/2022 ai nn 4712

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 14/12/2022 ai nn reg. gen. 47832 reg. part. 37309

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. *realizzazione priva di autorizzazione urbanistica di tettoia costituita da pilastri e trave in c.a. e solaio latero cementizio inclinato su cortile interno in adiacenza ai confino nord est;*
2. *differente conformazione di alcuni dei vani interni dell'immobile;*

Lo scrivente ritiene essere la difformità di cui al punto 1. non regolarizzabile, tanto più tenuto conto che l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia per cui, al fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato, mentre si ritiene altresì essere la difformità di cui al punti 2. regolarizzabile mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Melendugno di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: rimozione, ripristino con richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria.

- rimozione, ripristino con richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria.: € 2.000,00

CORPO 1

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 riscontrate le seguenti difformità:

1. *mancata rappresentazione dei gradini di accesso alla veranda anteriore dell'immobile;*
2. *mancata rappresentazione della tettoia posta all'interno del cortile interno in adiacenza al confine nord est;*
3. *differente rappresentazione della conformazione di alcuni dei vani interni dell'immobile*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

- trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.: € 500,00

CORPO 1

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, pur riscontrando la conformità tra gli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L. 47/1985, prot. n. 5176 del 30.04.1986, n. d'ordine 1722, è stata appurata la mancata corresponsione del saldo degli oneri concessori, già richiesti dall'Ufficio Condono del Comune di Melendugno in data 03.04.2003, propedeutica al rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria, fatto comunque salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria, fatto comunque salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

- rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria, fatto comunque salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.: € 1.000,00



CORPO 2

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

Attuali proprietari:

- _____ in forza di Decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce il 23/03/2001, trascritto a Conservatoria RR II di Lecce il 11/05/2001 ai nn. Reg. Part. 12600Per la quota di 1/2
 - _____ dal 07/07/2023, in forza di Decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce il 23/03/2001, trascritto a Conservatoria RR II di Lecce il 11/05/2001 ai nn. Reg. Part. 12600Per la quota di 1/2
-

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Protocollo n. 5176 del 30.04.1986 intestato a _____ per la pratica di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per lavori di costruzione abusiva di un garage. Pratica presentata il 30/04/1986 al numero di protocollo 5176 **Lo scrivente precisa che a seguito della su citata richiesta NON è stata mai rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. Inoltre lo scrivente evidenzia che il progetto originario è stato approvato dalla C.E.C. in data 29/05/1973 come evidenziato sugli elaborati grafici allegati alla pratica di condono.**
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili 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 Melendugno (LE).

Dettaglio delle fonti

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

07-07-2023

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

11



VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 307.240,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 261.154,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 3.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 257.654,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a _____, coniugato in regime di separazione beni
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a _____, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- , foglio 24, particella 169, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 Vani, superficie catastale Totale: 219 mq.
- Totale escluse aree scoperte: 192 mq., piano rialzato., rendita Euro 488,05, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano rialzato., è identificato al numero 16. L'altezza utile interna è di mt. 2.97.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1973

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

L'immobile è costituito da un'abitazione posta al piano rialzato, facente parte di in edificio ad un piano fuori terra ed uno interrato. L'unità immobiliare presenta accesso dalla Via Zeno a mezzo di scoperto di pertinenza esclusiva, e si compone di due ingressi - soggiorno, quattro vani letto, tre disimpegni, due cucine, e tre vani wc, oltre ad un ripostiglio esterno posto al di sotto della scala di accesso ai lastrici solari, due verande, un cortile di pertinenza esclusiva, all'interno del quale è posta tettoia priva di autorizzazione urbanistica, porzione a cielo aperto di rampa di accesso all'unità immobiliare di cui al Lotto 2 – Corpo 2, e lastrici solari di pertinenza esclusiva serviti da scala esterna. La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 191,00 circa, quella lorda della veranda anteriore è pari a mq 16,00 circa, quella lorda della veranda interna è pari a mq 14,00 circa, quella lorda del ripostiglio esterno sottoscala è pari a mq 7,00 circa, quella lorda della tettoia priva di autorizzazione urbanistica è pari a mq 19,00 circa, quella della scala di accesso ai lastrici solari è pari a mq 5,00 circa, quella lorda del cortile è pari a mq 160,00 circa, quella lorda della porzione a cielo aperto della rampa di accesso all'immobile di cui al Lotto 2 – Corpo 2, è pari a mq 10,00 circa, e quella lorda dei lastrici solari è pari a mq 222,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 2,97 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è del tipo misto, costituita da maglie murarie, pilastri e travi in c.a. e solai piani latero cementizi. Sono presenti impianti elettrico, impianto idrico ed impianto fognante. 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 **ZONE B5 DI**



COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI , in forza di delibera PRG approvato con Delibera Giunta Regione Puglia n. 1691 28.11.2002 e variante approvata Delibera Giunta Regione Puglia n. 2148 11.12.2007.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono anche le aree per le quali sono vigenti gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica già redatti su prescrizioni della Regione Puglia in sede di approvazione del Programma di Fabbricazione (ved. allegato 7 di P.R.G.).

Destinazioni ammesse: residenze, commercio al dettaglio, piccolo artigianato compatibile con la residenza, uffici pubblici e privati, ristoranti, alberghi e pensioni a camere.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 1,5 mc / mq

Rc : 40 %

H max : 8,00 ml

Distacchi dal filo stradale: si seguiranno gli allineamenti preesistenti.

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

Potranno essere effettuati interventi sui lotti liberi (ovvero su edilizia esistente) che prevedano la realizzazione di alberghi e pensioni a camere.

Per tali interventi di tipo alberghiero saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 2,5 mc/mq

Rc: 25 %

H max.: 10,50 ml

n. dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

Restano ferme le indicazioni sui distacchi prima riportate.

E' esclusa la realizzazione di residence e simili.

Nel caso di interventi di tipo alberghiero ottenuti mediante ristrutturazione di edilizia esistente con altra destinazione e con Rc maggiore del 25%, è consentito un rapporto di copertura pari all'esistente (e comunque mai maggiore del 40%) anche nei piani superiori, ma sempre mantenendosi, come I.f.f., nel limite massimo dei 2,5 mc/mq.

Per eventuali alberghi e pensioni esistenti e funzionanti con I.f.f. maggiore di 2,5 mc/mq è consentita la sostituzione edilizia come al primo capoverso delle prescrizioni comuni delle zone B, ma con mantenimento della destinazione.

Per tutti gli interventi di tipo alberghiero realizzati mediante cambio di destinazione e aumento dell'If è previsto il vincolo di destinazione della durata minima di anni 20 regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Parcheggi: per gli interventi di tipo alberghiero nella misura di 20 mq ogni 100 mc di costruzione, nella misura stabilita dalla legislazione vigente per tutte le altre destinazioni.

È fatto obbligo di piantumare le aree libere con essenze, anche d'alto fusto, caratteristiche della flora locale e mediterranea.

Per le aree comprese in strumenti attuativi vigenti e approvati a norma di legge (vedere allegati 7B e 7C) gli interventi dovranno rispettare le previsioni degli stessi e prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n.1444 o dagli strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita da strumenti attuativi operanti e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutata a prezzo vigente di esproprio.

L'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, nella fattispecie in area sottoposta a Vicolo Paesaggistico istituito ai sensi L. 1497 – Galassino ed a Vincolo Idrologico dei Territori Costieri, oltre a Vincolo di Inedificabilità nella fascia di rispetto del Demanio Marino, in



quanto posta a distanza inferiore a ml 300,00 dalla costa.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione			
- Superficie reale lorda	191.00 mq	1.00	191.00 mq
Ripostiglio sotto scala			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	0.50	3.50 mq
Veranda anteriore			
- Superficie reale lorda	16.00 mq	0.30	4.80 mq
Veranda interna			
- Superficie reale lorda	14.00 mq	0.30	4.20 mq
Scala accesso ai lastrici solari			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.30	1.50 mq
Cortile			
- Superficie reale lorda	160.00 mq	0.10	16.00 mq
Tettoia NON autorizzata.			
- Superficie reale lorda	19.00 mq	0.10	1.90 mq
Porzione a cielo aperto di rampa.			
- Superficie reale lorda	10.00 mq	0.10	1.00 mq
Lastrici Solari			
- Superficie reale lorda	222.00 mq	0.05	11.10 mq
Totali			
Superficie reale lorda	644.00 mq		235.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 282.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 282.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 282.000,00



CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a _____, coniugato in regime di separazione beni
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente _____, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- foglio 24, particella 169, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 51 Mq., piano S.1, rendita Euro 89,55, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano S.1, è identificato al numero 16. L'altezza utile interna è di Mt. 2.17.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1973

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

L'immobile è costituito da un garage posto al piano seminterrato, facente parte di un edificio ad un piano fuori terra ed uno interrato. L'unità immobiliare presenta accesso dalla Via Zeno a mezzo di rampa carrabile, e si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 61,00 circa, oltre a porzione di rampa sotto solaio con superficie lorda pari a mq 7,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 2,17 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è del tipo misto, costituita da maglie murarie, pilastri e travi in c.a. e solai piani latero cementizi. E' presente impianto elettrico. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione mediocri.

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 **ZONE B5 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI**, in forza di delibera PRG approvato con Delibera Giunta Regione Puglia n. 1691 28.11.2002 e variante approvata Delibera Giunta Regione Puglia n. 2148 11.12.2007.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono anche le aree per le quali sono vigenti gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica già redatti su prescrizioni della Regione Puglia in sede di approvazione del Programma di Fabbricazione (ved. allegato 7 di P.R.G.).

Destinazioni ammesse: residenze, commercio al dettaglio, piccolo artigianato compatibile con la residenza, uffici pubblici e privati, ristoranti, alberghi e pensioni a camere.

Sono consentite le costruzioni in aderenza o sul confine.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi singoli sulla base dei seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 1,5 mc / mq

Rc : 40 %

H max : 8,00 ml



Distacchi dal filo stradale: si seguiranno gli allineamenti preesistenti.

Distacchi dai confini: H/2

Distacchi dagli edifici: maggiore o uguale alla semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00 se si aprono finestre all'erigendo edificio.

Potranno essere effettuati interventi sui lotti liberi (ovvero su edilizia esistente) che prevedano la realizzazione di alberghi e pensioni a camere.

Per tali interventi di tipo alberghiero saranno consentiti i seguenti indici e parametri:

I.f.f. : 2,5 mc/mq

Rc: 25 %

H max.: 10,50 ml

n. dei piani fuori terra: 3, compreso il p.t.

Restano ferme le indicazioni sui distacchi prima riportate.

E' esclusa la realizzazione di residence e simili.

Nel caso di interventi di tipo alberghiero ottenuti mediante ristrutturazione di edilizia esistente con altra destinazione e con Rc maggiore del 25%, è consentito un rapporto di copertura pari all'esistente (e comunque mai maggiore del 40%) anche nei piani superiori, ma sempre mantenendosi, come I.f.f., nel limite massimo dei 2,5 mc/mq.

Per eventuali alberghi e pensioni esistenti e funzionanti con I.f.f. maggiore di 2,5 mc/mq è consentita la sostituzione edilizia come al primo capoverso delle prescrizioni comuni delle zone B, ma con mantenimento della destinazione.

Per tutti gli interventi di tipo alberghiero realizzati mediante cambio di destinazione e aumento dell'If è previsto il vincolo di destinazione della durata minima di anni 20 regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Parcheggi: per gli interventi di tipo alberghiero nella misura di 20 mq ogni 100 mc di costruzione, nella misura stabilita dalla legislazione vigente per tutte le altre destinazioni.

È fatto obbligo di piantumare le aree libere con essenze, anche d'alto fusto, caratteristiche della flora locale e mediterranea.

Per le aree comprese in strumenti attuativi vigenti e approvati a norma di legge (vedere allegati 7B e 7C) gli interventi dovranno rispettare le previsioni degli stessi e prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (di cui alla l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni) e secondaria nella misura stabilita dal D.M. 02.04.68 n.1444 o dagli strumenti attuativi vigenti; in alternativa alla cessione, ma solo se tale possibilità è stabilita da strumenti attuativi operanti e solo nel caso delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, è consentita la monetizzazione delle stesse ai sensi della l.r. n. 6/1979 e successive modifiche ed integrazioni, valutata a prezzo vigente di esproprio.

L'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, nella fattispecie in area sottoposta a Vicolo Paesaggistico istituito ai sensi L. 1497 – Galassino ed a Vincolo Idrologico dei Territori Costieri, oltre a Vincolo di Inedificabilità nella fascia di rispetto del Demanio Marino, in quanto posta a distanza inferiore a ml 300,00 dalla costa.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Garage			
- Superficie reale lorda	61.00 mq	1.00	61.00 mq
Porzione di rampa sotto solaio			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	0.30	2.10 mq



Totali

Superficie reale lorda	68.00 mq	63.10 mq
------------------------	----------	----------

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 25.240,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 25.240,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 25.240,00

