



TRIBUNALE DI LECCE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 201 anno 2025

G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA PERRONE

ESPERTO STIMATORE GEOM. CARACCILO FRANCESCO

RELAZIONE DI STIMA CTU

Immobili in vendita:

- **Abitazione** sita in Ugento (LE) alla Via della Luce, piano T-1°, nel CATASTO FABBRICATI al foglio 40, p.lla 175, categ. A/3 classe 1 di consistenza vani 5,5;
- **Box auto** sito in Ugento (LE) alla Via Della Luce, piano T, nel CATASTO FABBRICATI al foglio 40, p.lla 1259, categ. C/6 classe 3 di consistenza 38 mq;
- **Terreno** sito in Ugento (LE) riportato nel NCT al Foglio 40 p.lla 1167, di superficie 12 ca.

Esperto incaricato
Geom. Caracciolo Francesco
Via Bellinzona n.7 Lecce (LE)
Cell. 3476275891
email: geom.caracciolo@libero.it
PEC: francesco.caracciolo@geopec.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Identificazione dei beni

- 1- Appartamento ubicato nel Comune di Ugento (LE), al Vico Della Luce n. 32, piano Terra e 1° P..
L'appartamento fa parte di un fabbricato indipendente, si compone di due piani fuori terra e confina a Nord con Vico della Luce, ad Est con box auto della stessa proprietà, ad Ovest  e a Sud con proprietà identificata nel Catasto Fabbricati: Fog. 40, P.Illa 172.

- 2- Garage con ripostiglio retrostante ubicato nel Comune di Ugento (LE), al Vico Della Luce, piano Terra e confina a Nord con Vico della Luce, ad Est con proprietà  ad Ovest con l'immobile della stessa proprietà e a Sud con proprietà identificata nel Catasto Fabbricati: Fog. 40, P.Illa 186.

- 3- Area scoperta antistante di pertinenza (area compresa nel Vico della Luce).

1.2. Dati catastali degli immobili

- Appartamento riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 40, p.Illa 175, categ. A/3, classe 1^, consistenza vani 5,5, Rendita: Euro 218,72. Dati di superficie: totale: 203 m², escluse aree scoperte: 197 m², (come da visura catastale)
- Garage riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 40, p.Illa 1259, categ. C/6 classe 3^ di consistenza 38 m², Rendita Euro 78,50, (come da visura catastale)
- Terreno sito in Ugento (LE) riportato nel NCT al Foglio 40 p.Illa 1167, di superficie 12 ca., Reddito Dominicale Euro 0,04, (come da visura catastale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'immobile è costituito da un unico fabbricato articolato su piano terra e primo piano, situato in zona prossima al centro storico, ben servita e dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante è in muratura, così come le pareti. Le coperture del piano terra sono in parte a volta (vani 2 e 3) e in parte con solai piani in latero-cemento; il primo piano presenta invece copertura interamente a solaio piano in latero-cemento.

Il piano terra comprende: ingresso, vano scala, tre vani, un w.c., un disimpegno e un garage, oltre a una piccola area scoperta antistante adibita a corte aperta, collegata direttamente alla strada.

Il primo piano è composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto, bagno, scala di accesso all'area solare, lavanderia esterna e terrazzo a livello, in parte coperto da tettoia.

Tutti gli ambienti dell'abitazione, ad eccezione della sala da pranzo e del bagno, sono dotati di infissi esterni.

La scala è rivestita in marmo; le pareti del vano scala sono parzialmente rivestite in marmo nella parte inferiore e tinteggiate nella restante parte.

L'immobile è dotato di impianti idrico, fognante ed elettrico, tutti collegati alle reti pubbliche. Il riscaldamento è garantito da una stufa e da un camino a legna.

Le finiture sono così caratterizzate:

pareti esterne intonacate e rifinite con pittura resino-plastica;

pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;

davanzali in marmo;

porte interne in parte in legno impiallacciato noce;

infissi esterni in alluminio, legno e PVC con vetrocamera, in parte protetti da tapparelle avvolgibili in plastica e in parte da grate di sicurezza in ferro verniciato.

La maggior parte delle finiture e degli impianti si presenta in buono stato di manutenzione.

Tuttavia, gran parte del piano terra (ad esclusione di ingresso, vano scala, vano 2 e garage) è attualmente interessata da lavori di manutenzione riguardanti il rifacimento degli impianti, di parte degli intonaci, dei pavimenti e dei rivestimenti, oltre ad altre opere di finitura.

Il garage presenta:

pavimentazione in mattoni compressi di graniglia e cemento;

pareti parzialmente rivestite con piastrelle e per la restante parte intonacate e pitturate;

accesso tramite ampia saracinesca motorizzata;

impianto elettrico e pilozza con impianto idrico e di scarico.

Anche in questo caso, le condizioni generali risultano buone.

Superfici

Piano primo (abitazione): 99,79 mq

Terrazzo a livello: 54,56 mq

Garage: 31,82 mq

Piano terra (escluso garage): 113,53 mq

Pozzo luce al piano terra: 11,70 mq

Nota: le superfici indicate escludono quelle considerate abusive.

L'appartamento all'interno è in buono stato di conservazione e necessita di qualche intervento di manutenzione ordinaria.

L'intero fabbricato è in discreto stato di conservazione. Necessitano alcuni interventi di manutenzione periodica per riparare e preservare alcune parti strutturali in c.a., causate dall'ossidazione delle armature, piccoli ripristini di intonaci ed altri conseguenti lavori di rifinitura, oltre quelli in corso in alcuni ambienti del piano terra.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

6. ACCESSIBILITÀ DEL FABBRICATO AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Il fabbricato soddisfa solo parzialmente i requisiti di adattabilità e necessita pertanto di interventi di adeguamento.

7. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

È possibile procedere a una comoda divisione tra piano terra e primo piano, mantenendo un ingresso comune al piano terra; tale soluzione richiede tuttavia interventi di adeguamento, in particolare per il piano terra.

8. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE – AGIBILITÀ

Il fabbricato è di vecchia costruzione, come evidenziato anche dalla presenza, al piano terra, di alcuni vani voltati e da ulteriori caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca.

A seguito degli accessi agli atti e delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, è stato rinvenuto esclusivamente il titolo edilizio relativo al garage (C.E. n. 77 del 03/05/1980, P.E. 3879/80), oltre a una ulteriore pratica edilizia (n. 3294/94), intestata al precedente proprietario e riferita a un immobile prospiciente quello oggetto di perizia.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce è emerso che, nella banca dati catastale e nella documentazione storica ("busta – Modello 58"), sono presenti: due planimetrie dell'immobile (piano terra e primo piano), con data di presentazione 20/02/1974 all'impianto; una planimetria del garage, con data di presentazione 27/05/1996 all'impianto.

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Ugento (LE)

Per il solo garage risulta rilasciato il seguente titolo edilizio: C.E. n. 77 del 03/05/1980 (P.E. 3879/80).

Gli immobili sono privi di certificazioni di abitabilità/agibilità.

Tutto come risulta dalla certificazione sulle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, riportata di seguito.

CITTÀ DI UGENTO

8.2. R

Premesso che il fabbricato è di vecchia costruzione, come attestato anche dalla presenza, al piano terra, di alcuni vani voltati e da ulteriori caratteristiche costruttive tipiche, e considerato che, a seguito degli accessi agli atti e delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Lecce e l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, è stato rinvenuto esclusivamente il titolo edilizio relativo al garage (C.E. n. 77 del 03/05/1980, P.E. 3879/80), nonché accertata, tramite visure catastali, la presenza di due planimetrie dell'immobile (piano terra e primo piano) con data di presentazione 20/02/1974 all'impianto, si può ra-

giunevolmente presumere che l'abitazione, ad eccezione del garage, regolarmente autorizzato, sia stata realizzata in epoca antecedente al primo strumento urbanistico del Comune di Ugento.

Dalle informazioni assunte presso il medesimo Comune, risulta che il primo Programma di Fabbricazione è stato approvato in data 09/07/1974 dal Capo dell'Ufficio Urbanistico Regionale, con relativo Regolamento Edilizio deliberato dal Consiglio Comunale in data 25/08/1972.

Dal confronto tra le planimetrie catastali di impianto, l'elaborato grafico allegato alla suddetta concessione edilizia del garage e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

Piano terra

- modifiche interne ed esterne consistenti nella realizzazione di una nuova tramezzatura, nella chiusura di due aperture (porte/finestre) sul retro, nella modifica di una porta interna e nella chiusura del vano 1 rispetto all'ingresso mediante opere murarie e infisso in legno;
- arretramento del fabbricato sul fronte principale di circa 1,50 m;
- il ripostiglio retrostante al garage, collegato agli altri vani mediante apertura e coperto con solaio in latero-cemento, pur risultando nella planimetria catastale del 1996, è privo di titolo edilizio e pertanto da ritenersi abusivo;
- presenza di un piccolo soppalco in ferro e legno di circa 13,00 mq all'interno del garage.

Piano primo

- modifiche interne ed esterne consistenti nell'ampliamento di alcune porte interne, nella chiusura di una finestra sul retro, nell'apertura di una nuova finestra nello stesso vano e di un finestrino nel vano scala;
- arretramento del fabbricato sul fronte principale di circa 1,50 m. in analogia con il piano terra;
- sul terrazzo a livello, nella parte antistante, è stata realizzata una tettoia in struttura metallica con pannelli sandwich coibentati; sul lato sinistro del medesimo terrazzo è stato inoltre realizzato un vano chiuso con struttura in ferro, vetrate, profili in alluminio e copertura in pannelli sandwich coibentati. Per tali opere non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e pertanto sono da considerarsi abusive.

8.3. Regolarità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

Piano terra

- modifiche interne ed esterne consistenti nella realizzazione di una nuova tramezzatura interna, nella chiusura di due aperture (porte/finestre) sul retro, nella modifica di una porta interna e nella chiusura del vano 1 rispetto all'ingresso;
- arretramento del fabbricato sul fronte principale di circa 1,50 m;
- presenza di un piccolo soppalco in ferro e legno di circa 13,00 mq all'interno del garage.

Piano primo

- modifiche interne ed esterne consistenti nell'ampliamento di porte interne, nella chiusura di una finestra sul retro e nell'apertura di una nuova finestra nello stesso vano;
- arretramento del fabbricato sul fronte principale di circa 1,50 m, in analogia con il piano terra;
- sul terrazzo a livello, nella parte antistante, è stata realizzata una tettoia in struttura metallica con pannelli sandwich coibentati; sul lato sinistro del medesimo terrazzo è stato inoltre realizzato un vano chiuso con struttura in ferro, vetrate, profili in alluminio e copertura in pannelli sandwich coibentati.

8.4. Sanabilità delle opere abusive

Considerata la parte di fabbricato di vecchia costruzione, già accatastata all'impianto e presumibilmente realizzata in epoca antecedente all'adozione degli strumenti urbanistici, le opere interne, nonché l'arretramento del prospetto sul fronte stradale, risultano sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01.

Per le ulteriori opere, in assenza di idoneo titolo edilizio e non suscettibili di sanatoria, si dovrà procedere alla loro rimozione, ed in particolare:

- demolizione del ripostiglio al piano terra;
- rimozione del vano lavanderia e della tettoia realizzati sul terrazzo del primo piano;
- rimozione del soppalco realizzato all'interno del garage.

8.5. Certificato di Abitabilità - Agibilità

Gli immobili sono privi di certificazioni di abitabilità/agibilità.

8.6. Destinazione urbanistica

L'area di sedime dell'immobile risulta classificata, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Ugento, in zona omogenea "B/2 – Completamento edilizio", con indice fondiario pari a 3,00 mc/mq.

Ai sensi del P.P.T.R., la medesima area ricade tra le Componenti Culturali e Insediative, ed in particolare negli "Ulteriori contesti paesaggistici – Città consolidata", come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



STRALCIO DEL PRG ZONA B2

Stralcio P.R.G. del Comune di Ugento

Si riporta di seguito il paragrafo delle NTA del P.R.G. riguardanti le zone B/2.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA®

CITTÀ DI UGENTO

*Città di Ugento**Provincia di Lecce*SETTORE URBANISTICA - AMBIENTE - S.U.A.P.
Tel. 0833/555091 - Fax 0833/556496 - Codice Fiscale 81003470754www.comune.ugento.le.it e-mail: urbanistica.comune.ugento@pec.rupar.puglia.itASTE
GIUDIZIARIE®**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
(Art. 30 D.P.R. N° 380 del 06/06/2001)

Il Responsabile del Settore

Le particelle ricadono all'interno dell'area racchiusa dal circuito delle Mura Messapiche e pertanto sottoposte alle norme di attuazione della variante alla Tav. A del P.R.G. del Comune di Ugento approvato con delibera della Giunta Regionale n.1031 del 02.03.1990 relativamente al tracciato della cinta muraria messapica, adeguate alle precisazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia di cui alla nota n.15493 del 12.07.2005 (vedi art. 3-4 delle predette norme disponibili sul nostro sito internet).

- avvenuta notifica: è stato notificato tipo di frazionamento n.1809 del 24/07/1995 per la p.lla 1259;

TERRENI DESTINATI AD ATTIVITA' EDILIZIA

- strumenti urbanistici vigenti:

Piano Regolatore Generale approvato con del. Giunta Regionale n.3846 del 01.08.89 e n.1031 del 02.03.90

- indice fondiario 3,00 mc./mq. Zona B/2;
- ubicati nel perimetro urbano: Si;

CONSISTENZA

Si allega l'elaborato grafico contenente le planimetrie aggiornate allo stato attuale redatto a seguito di rilievo effettuato durante il sopralluogo.

8.7. Calcolo della superficie utile

La superficie utile è calcolata allo stato attuale, compreso le parti ritenute abusive, al netto di murature, tramezzi e vani porte, come di seguito riportato.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE UTILI			
PIANO TERRA			
AMBIENTE	LARGH.	LUNGH.	TOT.
VANO 1	4,5	2,85	12,82
	4,65	2,80	13,02
VANO 2	4,80	4,65	22,32
VANO 3	3,85	2,90	11,17
INGRESSO	5,05	2,35	11,87
WC	1,00	3,25	3,25
DISIMPEGNO	3,00	1,90	5,70
	0,65	0,82	0,53
MQ.			80,67
VANO SCALA	1,75	4,45	7,79
	1,10	1,10	1,21
MQ.			9,00
GARAGE	4,60	6,00	27,60
RIPOSTIGLIO *	3,65	3,00	10,95
PIANO PRIMO			
SOGGIORNO	3,70	4,90	18,13
LETTO	5,70	4,85	27,65
PRANZO	2,75	4,50	12,38
K	2,30	1,00	2,30
	1,80	4,50	8,10
	1,20	1,00	1,20
BAGNO	2,05	2,30	4,72
MQ.			74,47
LAVANDERIA *	3,60	3,00	10,80

* Ambienti abusivi

8.8. Calcolo della superficie commerciale

La superficie "lorda commerciale" degli immobili è stata calcolata dal rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, escludendo le parti ritenute abusive, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M	Sup.Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano terra	mq.	113,53	100%	113,53
Pozzo di luce derivante dalla demolizione del rip. al P.T.	mq.	11,70	25%	2,93
				TOT. 116,46 MQ.
Abitazione 1° P.	mq.	99,79	100%	99,79
Terrazzo MQ. 54,56	mq.	25,00	25%	6,25
(quota ecc. i 25mq)	mq.	29,56	10%	2,96
				TOT. 109,00 MQ.
Garage	mq.	31,82	100%	TOT. 31,82 MQ.

9. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto esperto, nella determinazione del valore dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, delle caratteristiche costruttive, della vetustà, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie e della dotazione impiantistica, così come rilevate in sede di sopralluogo peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Ai fini della stima, è stata adottata una metodologia comparativa integrata, mediante l'applicazione congiunta del criterio del confronto con i prezzi di mercato e del metodo della capitalizzazione dei redditi, assumendo quale risultato finale la media aritmetica dei valori ottenuti.

Il valore così determinato è da intendersi quale "più probabile valore di mercato" del bene.

9.1. Stima secondo il criterio sintetico comparativo

A seguito di ricerche di mercato, per gli immobili simili agli immobili in questione, si sono stabiliti i seguenti valori medi di mercato.

Tipologia	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Piano Terra		116,46	€ 450,00	€ 52.407,00
Abitazione Piano primo		109,00	€ 750,00	€ 81.750,00
Garage		31,82	€ 600,00	€ 19.092,00
			Tot. Valore € = 153.249,00	

9.2. Stima analitica tramite la capitalizzazione dei redditi

Il procedimento di stima di tipo analitico-ricostruttivo prende il nome di capitalizzazione dei redditi. Si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuo degli immobili, che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni economici, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

TIPOLOGIA	Valore di locazione mensile €/mq. valore desunto dal mercato degli affitti	Superficie utile mq	Reddito lordo mensile €	Reddito lordo annuale €
P. TERRA (valore ridotto per gli oneri necessari di finitura)	2,00	80,67	161,34	1.936,08
Abitazione P. PRIMO	2,50	74,47	186,18	2.234,10
BOX AUTO	2,20	27,60	60,72	728,64

Tot. reddito annuo affitti € = 4.898,82

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si ipotizza:

- Quote spese di manutenzione, 4%	=	-195,95 €
- Quota assicurazione, 0,5%	=	-24,49 €
- Quota amministrazione, 2%	=	-98,00 €
- Quota sfitto, 2%	=	-98,00 €
- Imposte pari al 11,25%	=	-55,34 €
Reddito netto annuale	=	3.931,04 €

Assumendo, in funzione delle caratteristiche dell'immobile, un saggio di capitalizzazione del 2,5% si ha:

Valore stima analitica = R.N. / r = 3.931,04 / 0,25 = € 157.241,52

9.3. Valore dell'immobile

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è dato dalla media aritmetica dei valori ricavati dai due diversi metodi che si riportano in sintesi di seguito:

- Valore metodo ricerche mercato immobiliare 153.249,00€ +
 - Valore metodo procedura analitica 157.241,52 €
- € 310.490,52 / 2 =

VALORE DELL'IMMOBILE = € 155.245,26

9.4. Calcolo oneri per la demolizione, rimozione e smaltimento dei manufatti abusivi

- Ripostiglio P. terra - Demolizione: mc. 25,00 circa X 40,00/mq. = € 1.000,00
 - Oneri per trasporto manuale e di smaltimento regolare: a corpo = € 800,00
 - Lavanderia 1°P. – Tettoia 1°P. – Soppalco Garage, compreso oneri: a corpo = € 900,00
- Tot. € 2.700,00**

9.5. Adeguamenti e correzioni di stima

Dal valore stimato di mercato dell'immobile sono detratti gli importi relativi alla regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, comprensivi della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia.

Sono inoltre detratti i costi stimati per la demolizione, rimozione e smaltimento dei manufatti abusivi, come di seguito dettagliato:

	€
Valore dell'immobile da stima	155.245,26
Pratica Edilizia in Sanatoria	- 1.500,00
Sanzione amministrativa comunale per Pratica Edilizia in sanatoria	- 1.032,00
Pratica Catastale per mappale "PREGEO" per parziale demolizione	- 600,00
Pratica Catastale per "DOCFA" per parziale demolizione	- 400,00
Tasse per Pratiche Catastali	- 226,00
Oneri per la demolizione, rimozione e smaltimento dei manufatti abusivi	- 2.700,00
VALORE DEGLI IMMOBILI CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI	148.787,26

- Si propone il prezzo base d'asta di **€ 149.000,00** tenendo presente quanto appresso riportato:

a) Si precisa che:

- (a) la vendita è soggetta all'imposta di registro;
- (b) il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è la possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa dell'acquirente.
- (c) Non sussistono presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Tanto in espletamento dell'incarico conferitomi.

Lecce li, 20/04/2026

L'esperto nominato

Geom. Caracciolo Francesco