



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

ORTOPEDIA FE.VI. SRL

contro:

*****DATO OSCURATO*****

R.G.E. 299/2022

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Del: 03/01/2024

Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto

CF: CRTPTR76H27E506R

con studio in Surbo (Lecce) Via Sindaco Perrone, 4

telefono: 3338156382

email: studiocaretto@yahoo.it

email (pec): studiocaretto@pec.it

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Brindisi n. 8/10 a Surbo (73010) 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	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
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	4
Dettaglio delle fonti	4
VALORE DEL LOTTO	4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	5
<i>Identificazione catastale</i>	5
<i>Descrizione sommaria</i>	5
<i>Destinazione urbanistica</i>	6
Strumento urbanistico vigente	6
Consistenza	7
Valorizzazione	7

Lotto 1: Beni in Via Brindisi n. 8/10 a Surbo (73010) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a **DATO OSCURATO** c.f. **DATO OSCURATO**, classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Brindisi n. 8/10 a Surbo (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano S.1 -T-1-2, è identificato al numero 8/10 e sviluppa una superficie reale lorda di 365.00 mq

Identificazione catastale

DATO OSCURATO, foglio 22, particella 509, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie catastale Totale: 158 mq. Totale escluse aree scoperte: mq. 150, piano T-1, rendita Euro 357,90, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2021 Pratica n. LE0030529 in atti dal 25/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 13738.1/2021),

DATO OSCURATO, foglio 22, particella 509, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 68 mq., superficie catastale Totale: 72 mq., rendita Euro 126,43, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2021 Pratica n. LE0030529 in atti dal 25/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 13738.1/2021),

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: di espansione
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parceggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*:

Caratteristiche zone limitrofe:

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

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da **DATO OSCURATO** In qualità di proprietario dell'immobile

In fase di sopralluogo oltre la presenza dello scrivente Geometra Pietro Caretto in qualità di CTU, era presente l'ausiliare dello stesso Geom. Paolo Gallucci, il custode Giudiziario Dr. Salvatore Martalò, il Sig. Paolo Stella, il Sig. Franco Argese, il Brigatiere Tedesco e il M.llo Capo Mauro Marra entrambi in servizio presso la Stazione dei

03-01-2024

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA

Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

1

Carabinieri di Surbo (LE).

Inoltre, lo Scrivente precisa che la **DATO OSCURATO consegna al sottoscritto copia del documento "TRUST ESTERO DI **DATO OSCURATO** CON ALLEGATO APOSTILLA" ALLEGATO ALLA SEGUENTE PERIZIA.**

Inoltre si allega copia del verbale di sopralluogo, parte integrante della perizia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 27/04/2007, a favore di **UNICREDIT BANCA SPA** contro ****DATO OSCURATO**** e derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: Euro 135.000,00

Importo capitale: Euro 93.160,00

A firma di Notaio Stellacci Maria il 27/04/2007 ai nn 17066/7361

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 02/05/2007 ai nn Reg. Gen. nn. 18655 Reg. Part. nn. 3726

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Ortopedia FE.VI. Srl, contro ***dato oscurato*** e derivante da Atto Giudiziario

A firma di UNEP Corte D'Appello Tribunale di Lecce il 22/07/2022 ai nn 3215/2022

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 05/09/2022 ai nn Reg. Part. nn. 26183 Reg. Gen. 32961

Tipologia Atto di citazione, a favore di Della Rosa Patrizia, contro ***dato oscurato*** e derivante da Sentenza di condanna

A firma di Tribunale di Lecce il 05/11/2019 ai nn 3793/2019

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 28/11/2019 ai nn Reg. Gen. nn. 39871 Reg. Part. nn. 4852

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. *assenza di autorizzazione urbanistica in merito a destinazione d'uso residenziale di fatto riscontrata per il piano seminterrato, tramezzature dei vani letto e ripostiglio, costituzione di zona cottura e trasformazione in vano wc e porzione di doccia di locale accessorio;*
2. *ampliamento privo di autorizzazione urbanistica costituito da porzione di vano ad uso doccia posto al di sotto del vano scala esterno per accesso al piano rialzato;*
3. *differente conformazione dei vani interni ai piani rialzato, primo e secondo dell'abitazione, della scala di accesso esterna al piano rialzato e della scala di accesso al cortile posteriore;*
4. *ampliamento privo di autorizzazione urbanistica costituito da vano posto in adiacenza al vano scala a ridosso del fronte stradale.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui al punto 1. 2. e 4. non regolarizzabili, per cui, ai fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato a seguito di demolizione e trasposto a rifiuto delle tramezzature e degli impianti non autorizzati al piano seminterrato e dell'ampliamento al piano secondo, oltre a realizzazione di setto a delimitare la porzione legittimata del locale accessorio, mentre si ritiene regolarizzabile la difformità di cui al punto 3., il tutto mediante

03-01-2024

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

2

trasmissione presso lo SUE del Comune di Surbo di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratiche Amministrative e messa in pristino dello stato autorizzato.

- Pratiche Amministrative e messa in pristino dello stato autorizzato.: € 12.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. mancata rappresentazione delle tramezzature e differente indicazione della destinazione d'uso al piano seminterrato;
2. differente rappresentazione della conformazione degli ambienti ai piani rialzato, primo e secondo, della scala di accesso esterna al piano rialzato e della scala di accesso al cortile posteriore ;
3. mancata rappresentazione della planimetria del piano secondo;
4. errata rappresentazione della sagoma del piano secondo sull'elaborato planimetrico.

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: Pratiche presso Agenzia delle Entrate Territorio

- Pratiche presso Agenzia delle Entrate Territorio: € 1.000,00

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

Attuali proprietari:

DATO OSCURATO c.f. DATO OSCURATO dal 29/01/2001, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Rocco MANCUSO il 29/01/2001 ai nn. 4984, trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce il 30/01/2001 ai nn. Reg. Gen. nn. 3452 Reg. Part. nn. 2817

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Concessione Edilizia n. 9 Prot. 11725 del 3/3/1998 intestato a EDILTUTTO Srl per la pratica di Concessione Edilizia N. 9 del 1998 per lavori di costruzione di n. 3 villette
Pratica presentata il 13/10/1997 al numero di protocollo 11725
Rilasciata il 03/03/1998 al numero di protocollo 11725
Agibilità/Abitabilità del 24/10/2005 al numero di protocollo n. 30
- Codice identificativo: Protocollo Gen. 5843 del 22/03/2011 intestato a ENERVENTI SPA per la pratica di C.E.L. per lavori di installazione di pannelli fotovoltaici a servizio dell'edificio
Pratica presentata il 22/03/2011 al numero di protocollo 776 **Lo scrivente precisa che in fase di sopralluogo NON risultano presenti pannelli fotovoltaici al servizio dell'unità immobiliare come da comunicazione C.E.L.**

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 Surbo (LE).

Dettaglio delle fonti

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

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 198.900,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 169.065,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 13.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 156.065,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a ****dato oscurato**** c.f. ****dato oscurato****, coniugato in regime di separazione beni, residente in Via Brindisi, 8/10 , 73010 - Surbo (LE)

Identificazione catastale

- ****DATO OSCURATO****, foglio 22, particella 509, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie catastale Totale: 158 mq. Totale escluse aree scoperte: mq. 150, piano T-1, rendita Euro 357,90, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2021 Pratica n. LE0030529 in atti dal 25/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 13738.1/2021),
- ****DATO OSCURATO****, foglio 22, particella 509, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 68 mq., superficie catastale Totale: 72 mq., rendita Euro 126,43, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2021 Pratica n. LE0030529 in atti dal 25/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 13738.1/2021),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano S.1 -T-1-2, è identificato al numero 8/10. L'altezza utile interna è di mt. 2.52/2.77.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1998

Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrati.

L'immobile sito in Surbo (LE) Loc. Giorgilorio è costituito da un'abitazione posta ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo di un edificio a schiera a tre piani fuori terra ed uno interrato, comprendente tre unità immobiliari.

Il piano seminterrato si compone di un vano letto, con accesso diretto da rampa, comunicante con un soggiorno all'interno del quale è posta sul fronte posteriore zona cottura, oltre ad un ripostiglio posto al di sotto di vano scala interno ed un vano wc comunicante con altro vano ad uso doccia in parte privo di autorizzazione urbanistica, posti al di sotto di scala di esterna di accesso al piano rialzato. La destinazione d'uso residenziale di fatto riscontrata per l'intero seminterrato e le tramezzature delimitanti gli ambienti risultano essere prive di autorizzazione urbanistica.

Il piano rialzato, con accesso da piazzola e scala esterna, si compone di un ingresso soggiorno ed una cucina, oltre ad una veranda sul fronte anteriore, una veranda ed un cortile sul fronte posteriore. Il piano primo si compone di un disimpegno, tre vani letto, ed un ripostiglio, oltre ad un balcone sul fronte anteriore ed uno sul fronte posteriore. Il piano secondo si compone di un disimpegno ed un vano posto sul fronte posteriore privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad un terrazzo posto sul fronte anteriore ed uno posto sul fronte posteriore, all'interno del quale è posto pergolato coperto costituito da struttura metallica precaria. Tutti i piani dell'abitazione sono collegati da vano scala interno. Al piano seminterrato la superficie lorda è pari a mq 66,00 circa, quella lorda legittimata di vano wc e porzione di doccia è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda della rampa è pari a mq 31,00 circa, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,52 circa. Al piano rialzato la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 69,00 circa, quella lorda delle verande è pari a mq 8,00 circa, quella lorda del cortile è pari a mq 22,00 circa, e quella lorda di piazzola e scala esterna di accesso è pari a mq 11,00 circa, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,76 circa. Al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 68,00 circa, e quella lorda dei balconi è pari a mq 7,00 circa, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,77 circa. Al piano secondo la superficie lorda legittimata costituita dal disimpegno è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del vano privo di autorizzazione urbanistica è pari a mq 22,00 circa, quella lorda del terrazzo

anteriore è pari a mq 12,00 circa, e quella lorda del terrazzo posteriore è pari a mq 31,00 circa, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,28 circa. La superficie lorda del vano scala interno è pari a mq 7,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri travi e fondazioni in c.a. e coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianto di adduzione idrica, impianto elettrico ed impianto adduzione gas con utenze in essere, oltre ad impianto fognante. L'unità immobiliare è risultata presentvare are buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Surbo è stato accertato essere stata rilasciata autorizzazione di agibilità pratica n. 30 del 24.01.2005 relativa all'intero edificio a schiera del quale l'immobile oggetto della procedura fa parte.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **Art. 65- Prescrizioni per le zone di espansione B1 C1 C2**, in forza di delibera Consiglio Comunale, ed approvato dall'Ente Regione, ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765..

Norme tecniche ed indici:

Queste zone le cui delimitazioni sono riportate nella planimetria dell'annesso "Programma di fabbricazione" sono destinate alla residenza e relative pertinenze nei nuovi quartieri di espansione.

Fanno parte delle zone residenziali le aree per i servizi secondo le quantità stabilite dalla legge. L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate relativi alla intera maglia urbana. Tale maglia viene individuata nel grafico di "zonizzazione" dell'allegato programma di fabbricazione. Nel caso la lottizzazione interessi solo una parte della maglia, i lottizzanti devono seguire le indicazioni che il Comune darà loro, tramite un disegno interessante l'intera maglia, e indicante posizioni, superficie e tipo di servizi calcolati in base alle vigenti leggi.

L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è infine subordinata alla stipula da parte dei privati della regolare convenzione col Comune nella quale sono stabilite le modalità e gli oneri di attuazione dell'urbanizzazione stessa, perfezionata legalmente secondo le norme delle vigenti leggi in materia.

Ove il Comune non intenda procedere alla esecuzione di piani particolareggiati per l'edilizia popolare, i privati possono procedere alle lottizzazioni previa autorizzazione da parte del Comune.

Va comunque osservato il 6° comma dell'art. 17 della legge 6/8/1967 n.765. In alternativa si potranno redigere studi particolareggiati ai sensi della circolare dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP: n. 344 del 4/5/1972.

Il rilascio della licenza edilizia potrà essere subordinato alla preventiva relazione ed approvazione di un piano quadro. Questo è uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, ma con dimensioni urbanisticamente valide; contiene la individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione e dà le direttive per l'edilizia residenziale. Inoltre il piano quadro va adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, ed approvato dall'Ente Regione, ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Art. 68 – Prescrizioni per la zona di espansione C1

Nella zona C1 indicata nella planimetria dell'annesso programma di fabbricazione dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- 1-) Iff. – indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq
- 2-) H – altezza massima : 14 ml
- 3-) Rc - rapporto di copertura: 50%
- 4-) Dc – distanza dai confini: vedi art. 66.1
- 5-) Df - distanza tra i fabbricati: vedi art. 66.2
- 6-) Ds - distacco dalle strade: vedi legisl. Vigente
- 7-) - spazi interni: sono ammessi tutti e quattro i tipi di spazi interni considerati nel presente regolamento
- 8-) - parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.

Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Piano Seminterrato			
- Superficie reale lorda	66.00 mq	0.50	33.00 mq
Porzione legittimata Locale accessorio piano scantinato			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.30	1.50 mq
Rampa Piano Scantinato			
- Superficie reale lorda	31.00 mq	0.10	3.10 mq
Abitazione Piano Rialzato			
- Superficie reale lorda	69.00 mq	1.00	69.00 mq
Piazzola e scala esetrna Piano Rialzato			
- Superficie reale lorda	11.00 mq	0.10	1.10 mq
Verande Piano Rialzato			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	0.30	2.40 mq
Cortile Piano Rialzato			
- Superficie reale lorda	22.00 mq	0.10	2.20 mq
Abitazione Piano Primo			
- Superficie reale lorda	68.00 mq	1.00	68.00 mq
Balconi Piano Primo			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	0.30	2.10 mq
Disimpegno accesso terrazzi per Piano Secondo			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.50	3.00 mq
Vano Privo di Autorizzazione Urbanistica Piano Secondo			
- Superficie reale lorda	22.00 mq	0.10	2.20 mq
Terrazzi Piano Secondo			
- Superficie reale lorda	43.00 mq	0.10	4.30 mq
Vano Scala Interno			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	1.00	7.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	365.00 mq		198.90 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

03-01-2024

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

7

Valore medio ponderale intero:

€ 198.900,00

Valore complessivo a corpo degli accessori:

€ 0,00

Valore complessivo intero:

€ 198.900,00

Valore complessivo quote e diritto:

€ 198.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®