



ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 347/2022

Giudice: Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Del: 16/03/2023

Tecnico incaricato: GEOM. Pietro Caretto

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via del Mare, N.18 a Gagliano del Capo (73034) 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.....	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 CIVILE.....	5
Definizione quote e tipologia del diritto.....	5
Identificazione catastale.....	5
Descrizione sommaria.....	5
Destinazione urbanistica.....	6
Strumento urbanistico vigente.....	6
Consistenza.....	7
Valorizzazione.....	7

Lotto 1: Beni in Via del Mare, N.18 a Gagliano del Capo (73034) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a
, classificato come Abitazione di tipo civile, al 58%, sito in Via del Mare, N.18 a
Gagliano del Capo (73034) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Primo, è identificato al numero 18 e sviluppa una superficie reale lorda di 354.00
mq

Identificazione catastale

- USUFRUTTO 1/1 ;
- NUDA PROPRIETA' 1/1; , foglio 6, particella
644, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 Vani, superficie
catastale Totale: 170 Mq. - Totale escluse aree scoperte: 161 mq., piano Primo, rendita Euro 436,41,
derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA**Caratteristiche zona:**

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

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

Libero

Lo scrivente precisa che l'accesso è stato permesso dal Sig.
dell'immobile oggetto di stima.

in qualità di "nudo proprietario"

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Atto di citazione,

Tipologia Atto di citazione,

Tipologia Atto di citazione,

Tipologia Pignoramento,

Tipologia Pignoramento,

Tipologia Pignoramento,

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. *frazionamento dello scoperto al piano terra con costituzione della porzione di pertinenza esclusiva come da atto di donazione del 23.08.1983 per notaio reg. a*
2. *differente conformazione di alcuni dei vani al piano primo;*
3. *altezza dell'unità immobiliare pari a ml 3,23 circa contro quella autorizzata pari a ml 3,38;*
4. *chiusura con vetrata di parte della veranda;*
5. *ampliamento costituito dalla realizzazione su parte della veranda, compreso all'interno della sagoma*

16-03-2023

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

2

- autorizzata, del vano wc e di parte della lavanderia;*
 6. *ampliamento costituito dalla realizzazione di parte della lavanderia, ricadente all'esterno della sagoma autorizzata;*

Si ritengono essere le difformità di cui ai punti 1., 2., e 3. regolarizzabili mediante richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Gagliano del Capo, fatto salvo il pare di competenza dello stesso, mentre si ritengono non regolarizzabili quelle di cui ai punti 4. e 5. in merito ai quali è stata ipotizzata ai fini della stima la rimozione con ripristino della veranda aperta, nonché di quella di cui al punto 6. in merito alla quale è stata ipotizzata ai fini della stima la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE; Ripristino; Demolizione.

- richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE; Ripristino; Demolizione.: € 7.500,00

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:

- *mancata rappresentazione dello scoperto di pertinenza esclusivo al piano terra come da atto di donazione del 23.08.1983 per notaio*
- *differente rappresentazione della conformazione di alcuni dei vani al piano primo;*
- *erronea rappresentazione di porta esterna nella veranda;*
- *mancata indicazione dell'altezza;*
- *mancata rappresentazione del lastricato solare;*

Tale difformità risultano essere regolarizzabili a mezzo di presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di dichiarazione di variazione.

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

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

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

Attuali proprietari:

.

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 673/67 intestato a nt. 18/02/1923 per la pratica di
 Licenza Edilizia n. 673 del 17/10/1967 per lavori di sopraelevazione a piano primo di una casa per civile
 abitazione composta da quattro vani e servizi.
 Pratica presentata il 22/04/1967 al numero di protocollo 1001
 Rilasciata il 17/10/1967 al numero di protocollo 673Lo scrivente precisa che a seguito di richiestadi accesso agli
 atti avvenuta per mezzo pec inviata al protocollo del Comune di Gagliano del Capo, a seguita di presa visione
 della documentazione presso UTC il sottoscritto NON ha riscontrato la presenza del documento di "Rilascio di
 Licenza Edilizia" pur il riferimento a tale autorizzazione e stato riscontrato sia sull'elaborato grafico che nel

16-03-2023

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

3

Certificato di Collaudo entrambi depositati presso UTC. LO SCRIVENTE PRECISA CHE NON E' STATA RISCONTRATA NESUNA RICHIESTA O ATTESTAZIONE RIFERITA ALLA PRATICA DI ABITABILITA'.

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 Gagliano del Capo (LE).

Dettaglio delle fonti

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

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 65.786,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 55.918,53
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 8.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 47.918,53

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Nuda proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a Usufruttuario

Identificazione catastale

- - USUFRUTTO 1/1 ;
- - NUDA PROPRIETA' 1/1; foglio 6, particella 644, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 Vani, superficie catastale Totale: 170 Mq. - Totale escluse aree scoperte: 161 mq., piano Primo, rendita Euro 436,41, 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 18. L'altezza utile interna è di 3.23 MT.. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1967 e ristrutturato nel 1967.

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra e 1 interrati.

L'immobile è composto da un'abitazione posta ai piani terra e primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra. L'unità si compone al piano terra di uno scoperto e da un androne di proprietà esclusiva, mentre al piano primo, servito da vano scala di proprietà esclusiva, di una veranda chiusa, un disimpegno, una cucina, due vani letto, un soggiorno, un vano wc 1, ed una porzione in corso di completamento adiacente alla veranda chiusa, priva di autorizzazione urbanistica, comprendente un vano wc 2 ed una lavanderia, oltre ad un balcone ad angolo posto sui fronti stradali, e lastrici solari di pertinenza esclusiva con accesso da vano scala terminale. Al piano terra la superficie lorda dello scoperto è pari a mq 6,00 circa, quella di androne e vano scala è pari a mq 13,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 128,00 circa, quella lorda relativa quella alla realizzazione di vano wc 2 e porzione della lavanderia insistente sulla sagoma dell'immobile autorizzata è pari a mq 6,00 circa, quella lorda costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata, costituita da porzione della lavanderia, è pari a mq 7,00 circa, quella del balcone è pari a mq 39,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano primo è pari a ml 3,23 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico con utenze in essere, impianto fognario collegato alla rete cittadina, mentre sono assenti impianto termico ed impianto adduzione gas. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti all'interno dei quali sono in corso interventi non completati; in particolare sono presenti tracce aperte relative ad adeguamento dell'impianto elettrico, e nel vano wc 1 non risultano essere completati il rifacimento dei rivestimenti con piastrelle e la sostituzione di sanitari e lavello. In alcuni punti dell'intradosso dei solai è stata inoltre riscontrata la presenza di esfoliazione della tinteggiatura e/o rigonfiamento del rivestimento con intonaco a causa di fenomeni di infiltrazioni provenienti dai lastrici solari. 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.

CONFORMITA' URBANISTICA

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. *frazionamento dello scoperto al piano terra con costituzione della porzione di pertinenza esclusiva come da atto di donazione del 23.08.1983 per notaio* ;
2. *differente conformazione di alcuni dei vani al piano primo;*
3. *altezza dell'unità immobiliare pari a ml 3,23 circa contro quella autorizzata pari a ml 3,38;*
4. *chiusura con vetrata di parte della veranda;*
5. *ampliamento costituito dalla realizzazione su parte della veranda, compreso all'interno della sagoma autorizzata, del vano wc e di parte della lavanderia;*
6. *ampliamento costituito dalla realizzazione di parte della lavanderia, ricadente all'esterno della sagoma autorizzata;*

Si ritengono essere le difformità di cui ai punti 1., 2., e 3. regolarizzabili mediante richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Gagliano del Capo, fatto salvo il parere di competenza dello stesso, mentre si ritengono non regolarizzabili quelle di cui ai punti 4. e 5. in merito ai quali è stata ipotizzata ai fini della stima la rimozione con ripristino della veranda aperta, nonché di quella di cui al punto 6. in merito alla quale è stata ipotizzata ai fini della stima la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

CONFORMITA' CATASTALE

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:

- *mancata rappresentazione dello scoperto di pertinenza esclusivo al piano terra come da atto di donazione del 23.08.1983 per notaio CIARDO Francesco reg. a Casarano il 05.09.1983 al n.5771;*
- *differente rappresentazione della conformazione di alcuni dei vani al piano primo;*
- *erronea rappresentazione di porta esterna nella veranda;*
- *mancata indicazione dell'altezza;*
- *mancata rappresentazione del lastricato solare;*

Tale difformità risultano essere regolarizzabili a mezzo di presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di dichiarazione di variazione.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **P.P. delle Zone B - ZONA "B2" COMPLETAMENTO EDILIZIO**, in forza di delibera G.R. 21/07/1981 .

Norme tecniche ed indici:

ZONA "B2" COMPLETAMENTO EDILIZIO.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: CONCESSIONE EDILIZIA.

DESTINAZIONE D'USO: MISTA

INDICE DI F.F. : MC/MQ 3

TAPPOERTO DI COPERTURA 50%

ALTEZZA MASSIMA : 7,50 MT

NUMERO MASSIMO DEI PIANI: 2

DISTANZA DAI CONFINI: ML. 1,5 O SU CONFINE

DISTANZA DAGLI EDIFICI: ML. 3

DISTANZA DALLE STRADE: ML. 3 SALVO ALL'ESISTENTI EDIFICI ISOLATI A SCHIERA.

(*) E' CONSENTITO L'ALTEZZA MASSIMA DI ML. 8,00 PER LE SOPRAELEVAZIONI.

(SI ALLEGA STRALCIO E NTA DEL PIANO DI FABBRICAZIONE "PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA").

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Appartamento Piano Primo.			
- Superficie reale lorda	128.00 mq	1.00	128.00 mq
Androne e Vano Scala.			
- Superficie reale lorda	13.00 mq	1.00	13.00 mq
Scoperto Piano Terra.			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.30	1.80 mq
Veranda chiusa Piano Primo			
- Superficie reale lorda	10.00 mq	0.30	3.00 mq
Ampliamento NON autorizzato su zona veranda.			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.30	1.80 mq
Lastrico Solare			
- Superficie reale lorda	152.00 mq	0.10	15.20 mq
Balcone Piano Primo			
- Superficie reale lorda	39.00 mq	0.30	11.70 mq
Totali			
Superficie reale lorda	354.00 mq		174.50 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 113.425,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 113.425,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 65.786,50