



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

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

contro:

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

R.G.E. 44/2021

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Del: 28/03/2023

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



**Lotto 2: Beni in Via Cristofolo Colombo 81, 83, 85 a Ugento (73059) LE,
Italia**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/6 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Negozi, botteghe, sito in Via Cristofolo Colombo 81, 83, 85 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra - S.1, è identificato al numero 79 e sviluppa una superficie reale lorda di 183.00 mq

Identificazione catastale

****DATO OSCURATO**** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, graffato 6, categoria C/1, classe 3, consistenza 67 mq., superficie catastale Totale mq. 70, piano terra, rendita Euro 1.083,06, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183325 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87515.1/2016),

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1/6 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Negozi, botteghe, sito in Via Cristofolo Colombo 81, 83, 85 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra - S.1, è identificato al numero 81 e sviluppa una superficie reale lorda di 160.00 mq

Identificazione catastale

28-03-2023

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRINI
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

****DATO OSCURATO**** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale;, foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, graffato 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 71 mq., superficie catastale Totale mq. 83, piano terra, rendita Euro 1.147,72, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183326 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87516.1/2016),

Corpo 3

Piena proprietà per la quota di 1/6 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Negozi, botteghe, sito in Via Cristofolo Colombo 81, 83, 85 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra - S.1, è identificato al numero 83 e sviluppa una superficie reale lorda di 178.00 mq

Identificazione catastale

****DATO OSCURATO**** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale;, foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, graffato 8, categoria C/1, classe 3, consistenza 92 mq., superficie catastale Totale mq. 115, piano terra, rendita Euro 1.487,19, derivante da VARIAZIONE del 01.10.2018 Pratica n. LE0141571 in atti dal 01.10.2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 43967.1/2018),

Corpo 4

Piena proprietà per la quota di 1/6 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Cristofolo Colombo 81, 83, 85 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Primo e Piano terra., è identificato al numero 85 e sviluppa una superficie reale lorda di 187.00 mq

Identificazione catastale

****DATO OSCURATO**** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; ****DATO OSCURATO**** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale;, foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, graffato 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 Vani, superficie catastale Totale mq. 93 - Totale escluse aree scoperte: mq. 86, piano primo, rendita Euro 271,14, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183328 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87518.1/2016),

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:*
- *Area urbanistica:* mista
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

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

STATO DI POSSESSO

Libero

Lo scrivente precisa che in fase di sopralluogo, permesso dalla presenza ***DATO OSCURATO**, non ha riscontrato la presenza di affittuari.

Da richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce sono stati riscontrati N. 3 contratti di Locazione di cui N. 2 "Scrittura Privata di Locazione stagionale" e N. 1 "Scrittura Privata di Locazione".

Contratti ALLEGATI alla perizia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 21/01/2013, a favore di ***DATO OSCURATO** contro ***DATO OSCURATO** e derivante da Sentenza di separazione personale. Importo ipoteca: Euro 96.000,00

Importo capitale: Euro 48.000,00

A firma di Tribunale di Lecce il 21/01/2013 ai nn 669/2013

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 10/06/2020 ai nn Reg. Gen. nn. 14602 Reg. Part. nn. 1620

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di ***DATO OSCURATO**, contro ***DATO OSCURATO** e derivante da Atto Giudiziario

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 30/01/2021 ai nn 4/2021

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 15/02/2021 ai nn Reg. Gen. nn. 4991 Reg. Part. nn. 3951

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 abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *differente conformazione della sagoma dell'unità scaturente da frazionamento e fusione con l'adiacente immobile di cui al Corpo 2 del Lotto 2 privo di autorizzazione urbanistica;*
3. *delimitazione e sviluppo della scala di accesso al piano scantinato, tali da configurarla come pertinenza esclusiva, priva di autorizzazione urbanistica;*

28-03-2023

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRINI
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

14

4. *chiusura e copertura dello scoperto anteriore non legittimati;*
5. *altezza utile del piano scantinato inferiore a quella autorizzata;*
6. *differente conformazione di tutti i vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazioni delle difformità di cui ai punti 5. e 6., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 5.000,00

Corpo 1 (per la quota di 1/6).

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 appurate difformità costituite dalla mancata rappresentazione delle tramezzature al piano scantinato e della chiusura dello scoperto, oltre a difforme rappresentazione delle finestre. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale relativa ad immissione sul foglio di mappa della sagoma dell'intero fabbricato ed all'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 150,00

Corpo 1 (per la quota di 1/6).

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 abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *differente conformazione della sagoma dell'unità scaturente da frazionamento e fusione con gli adiacenti immobili di cui al Corpo 1 ed al Corpo 3 del Lotto 2 privo di autorizzazione urbanistica;*
3. *delimitazione del cortile posteriore tale da configurarlo come pertinenza esclusiva priva di autorizzazione urbanistica;*
4. *chiusura e copertura dello scoperto anteriore non legittimati;*
5. *altezza utile del piano scantinato inferiore a quella autorizzata;*
6. *differente conformazione di tutti i vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati gli oneri in relazione alla quota di proprietà occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazioni delle difformità di cui ai punti 5. e 6., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 5.000,00

Corpo 2 (per la quota di 1/6).

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 appurate difformità costituite dalla mancata rappresentazione delle tramezzature al piano scantinato e della chiusura dello scoperto, oltre a difforme rappresentazione delle finestre. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale relativa ad immissione sul foglio di mappa della sagoma dell'intero fabbricato ed all'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 150,00

Corpo 2 (per la quota di 1/6).

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 abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *differente conformazione della sagoma dell'unità scaturente da frazionamento e fusione con l'adiacente immobile di cui al Corpo 2 del Lotto 2, priva di autorizzazione urbanistica;*
3. *delimitazione del cortile posteriore tale da configurarlo come pertinenza esclusiva priva di autorizzazione urbanistica;*
4. *presenza all'interno dello scoperto anteriore di tettoia non legittimata;*
5. *altezza utile del piano scantinato inferiore a quella autorizzata;*
6. *differenti conformazioni di tutti i vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione, in relazione alla quota di proprietà, sono stati considerati gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazioni delle difformità di cui ai punti 5. e 6., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 5.000,00

Corpo 3 (per la quota di 1/6).

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 appurate difformità costituite dalla difforme rappresentazione delle tramezzature e delle finestre, e mancata rappresentazione delle tettoie poste sullo scoperto anteriore. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione, in relazione alla quota di proprietà, sono stati considerati i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale relativa ad immissione sul foglio di mappa della sagoma dell'intero fabbricato ed all'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 150,00

Corpo 3 (per la quota di 1/6).

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 abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile;*
2. *ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata del balcone posto sul fronte anteriore;*
3. *altezza utile dell'abitazione inferiore a quella autorizzata;*
4. *differente conformazione dei vani dell'unità immobiliare;*

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1. e 2. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui ai punti 3. e 4., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica e Opere Edili.

- Pratica Urbanistica e Opere Edili.: € 5.000,00

Corpo 4 (per la quota di 1/6).

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 appurate difformità costituite dalla difforme rappresentazione delle tramezzature, delle finestrature, e della sagoma dei balconi posteriori, e dalla mancata rappresentazione dei lastrici solari. In considerazione delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile, ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale relativa ad immissione sul foglio di mappa della sagoma dell'intero fabbricato ed all'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 150,00

Corpo 4 (per la quota di 1/6).

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

Attuali proprietari:

- ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO**** dal 30/04/2012, in forza di Denuncia di successione, registrato a nome di Ufficio del registro di Casarano il 06/05/2013 ai nn ai nn. 647/9990/13, trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 18/09/2013 ai nn. Reg. Gen. 27983 Reg. Part. 21616 Proprietario per la quota 1/6 - Bene Personale.

Proprietari precedenti:

- ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, proprietario ante ventennio al 30/04/2012

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 7005 del 1989 intestato a ****DATO OSCURATO**** e ****DATO OSCURATO**** per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione n. 4 locali a piano scantinato, n. 4 locali a piano terra e n. 3 case di abitazione al primo piano.

Rilasciata il 19/11/1990 al numero di protocollo 7005/89

Agibilità/Abitabilità del 28/05/1992 al numero di protocollo 225111 fabbricato in oggetto è dotato di certificato di

28-03-2023

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRI

Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

17

collaudo statico a firma dell'Ing. Stefanelli Salvatore. Il permesso d'uso è riferito per tre locali ad uso deposito a piano scantinato, tre locali commerciali a piano terra

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 Ugento (LE).

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Ugento (LE)
- 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	€ 86.841,67
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 73.815,42
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 20.600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 53.215,42

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/6, del corpo appartenente a ***DATO OSCURATO** c.f. ***DATO OSCURATO**, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- ***DATO OSCURATO** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; ***DATO OSCURATO** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; ***DATO OSCURATO** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, graffato 6, categoria C/1, classe 3, consistenza 67 mq., superficie catastale Totale mq. 70, piano terra, rendita Euro 1.083,06, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183325 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87515.1/2016),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra - S.1, è identificato al numero 79. L'altezza utile interna è di 3.50 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989 e ristrutturato nel 1989.

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

L'immobile è composto da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone al piano terra di un negozio e di un vano wc, oltre ad uno scoperto, posto ad angolo a ridosso delle sedi stradali delle Vie C. Colombo e Zanardelli, quasi interamente chiuso e coperto con struttura metallica e pannelli in alluminio, priva di autorizzazione urbanistica. Il piano scantinato non presenta collegamento diretto al piano terra, ha accesso indipendente a mezzo di scala posta sulla Via Zanardelli, ed è composto da quattro vani, un disimpegno ed un wc. Il locale commerciale è risultato presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati, oltre ad una perimetrazione differente da quella legittimata, risultante da frazionamento e fusione non autorizzato con l'adiacente immobile di cui al Corpo 2 del Lotto 2. Al piano terra la superficie lorda della porzione di immobile autorizzata è pari a mq 42,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata è pari a mq 10,00 circa, quella lorda dello scoperto è pari a mq 77,00 circa. Al piano scantinato la superficie lorda della porzione autorizzata è pari a mq 46,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata è pari a mq 18,00 circa, e la scala con delimitazione esclusiva priva di autorizzazione presenta porzione interna con superficie lorda pari a mq 5,00 circa e porzione esterna con superficie lorda pari a mq 3,00 circa. L'altezza utile del piano terra è pari a ml 3,50 circa, quella del piano scantinato è pari a ml 2,80 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, il tutto in comune con gli immobili di cui al Corpo 2, al Corpo 3 ed al Corpo 4 del Lotto 2. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. E' risultata essere stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 2566 del 03.06.1997 per il fabbricato del quale l'immobile fa parte.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-4 Edificata (MARINA)"**, in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Scoperto Anteriore			
- Superficie reale lorda	77.00 mq	0.30	23.10 mq
Negozio Piano Terra (Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	42.00 mq	1.00	42.00 mq
Negozio Piano Terra (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	10.00 mq	0.30	3.00 mq
Scala interna per accesso allo scantinato (Non Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.30	1.50 mq
Scala esterna per accesso allo scantinato (Non Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	3.00 mq	0.30	0.90 mq
Negozio Piano S.1 (Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	46.00 mq	0.50	23.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	183.00 mq		93.50 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 121.550,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 121.550,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 20.258,33

CORPO 2: NEGOZI, BOTTEGHE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/6, del corpo appartenente a **DATO OSCURATO** c.f. **DATO OSCURATO**, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- **DATO OSCURATO** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, graffato 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 71 mq., superficie catastale Totale mq. 83, piano terra, rendita Euro 1.147,72, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183326 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87516.1/2016),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra - S.1, è identificato al numero 81. L'altezza utile interna è di 3.50 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989

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

L'immobile è composto da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone al piano terra di un negozio e di un vano wc privo di autorizzazione urbanistica, oltre ad uno scoperto anteriore posto a ridosso della sede stradale della Via C. Colombo, interamente chiuso e coperto con struttura metallica e pannelli in alluminio, priva di autorizzazione urbanistica, ed un cortile posteriore, posto su due livelli, con delimitazione priva di autorizzazione urbanistica. Il piano scantinato ha accesso a mezzo di scala, priva di autorizzazione urbanistica, posta all'interno del cortile posteriore, ed è composto da quattro vani ed un wc esterno posto su sottoscala privo di autorizzazione. Il locale commerciale è risultato presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati, oltre ad una perimetrazione differente da quella legittimata, risultante da frazionamento e fusione non autorizzato con gli adiacenti immobili di cui ai Corpo 1 e Corpo 3 del Lotto 2. Al piano terra la superficie lorda della porzione di immobile autorizzata è pari a mq 47,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte anteriore è pari a mq 1,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 9,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 24,00 circa, quella lorda della porzione di cortile posteriore di livello è pari a mq 12,00 circa. Al piano scantinato la superficie lorda della porzione autorizzata è pari a mq 51,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte anteriore è pari a mq 1,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata sul fronte posteriore è pari a mq 4,00 circa, quella della scala priva di autorizzazione con sottostante wc è pari a mq 9,00 circa, quella lorda della porzione di cortile posteriore di livello è pari a mq 3,00 circa. L'altezza utile del piano terra è pari a ml 3,50 circa, quella del piano scantinato è pari a ml 2,83 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio con travi pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, il tutto in comune con gli immobili di cui al Corpo 1, al Corpo 3 ed al Corpo 4 del Lotto 2. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. E' risultata essere stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 2566 del 03.06.1997 per il fabbricato del quale l'immobile fa parte.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-4 Edificata (MARINA)"**, in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Scoperto Anteriore.			
- Superficie reale lorda	24.00 mq	0.30	7.20 mq
Negozi P.Terra (Autorizzata).			
- Superficie reale lorda	47.00 mq	1.00	47.00 mq
Negozi Ampliamento Anteriore P.Terra (Non Autorizzato).			
- Superficie reale lorda	1.00 mq	0.30	0.30 mq
Negozi Ampliamento Posteriore P. Terra (Non Autorizzato).			
- Superficie reale lorda	9.00 mq	0.30	2.70 mq
Cortile posteriore P.Terra			
- Superficie reale lorda	12.00 mq	0.30	3.60 mq
Scala esterna per accesso allo scantinato (Non Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	9.00 mq	0.30	2.70 mq
Negozi S.1 (Autorizzato).			
- Superficie reale lorda	51.00 mq	0.50	25.50 mq
Negozi S.1 Ampliamento (Non Autorizzato).			
- Superficie reale lorda	4.00 mq	0.10	0.40 mq
Cortile Posteriore Piano S.1.			
- Superficie reale lorda	3.00 mq	0.10	0.30 mq
Totali			
Superficie reale lorda	160.00 mq		89.70 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 116.610,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 116.610,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 19.435,00

CORPO 3: NEGOZI, BOTTEGHE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/6, del corpo appartenente a **DATO OSCURATO** c.f. **DATO OSCURATO**, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- **DATO OSCURATO** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, graffato 8, categoria C/1, classe 3, consistenza 92 mq., superficie catastale Totale mq. 115, piano terra, rendita Euro 1.487,19, derivante da VARIAZIONE del 01.10.2018 Pratica n. LE0141571 in atti dal 01.10.2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 43967.1/2018),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra - S.1, è identificato al numero 83. L'altezza utile interna è di 3.47.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989

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

L'immobile è composto da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone al piano terra di due differenti porzioni non direttamente comunicanti, con scoperto esterno comune posto sulla Via C. Colombo all'interno del quale è posta tettoia priva di autorizzazione. La maggiore delle porzioni comprendente un negozio, un vano wc ed un antibagno privi di autorizzazione urbanistica, ed un cortile posteriore con delimitazione priva di autorizzazione urbanistica. La minore delle porzioni comprende un negozio all'interno del quale è presente scala di accesso al livello inferiore. Il piano scantinato è composto da un unico grande ambiente e da un wc posto su sottoscala, con presenza di tramezzature non delimitate in corso di realizzazione. Il locale commerciale è risultato presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati, oltre ad una perimetrazione differente da quella legittimata, risultante da frazionamento e fusione non autorizzato con l'adiacente immobile di cui al Corpo 2 del Lotto 2. Al piano terra la superficie lorda della porzione di immobile autorizzata è pari a mq 63,00 circa, quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata è pari a mq 17,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 24,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 20,00 circa. Al piano scantinato la superficie lorda della porzione autorizzata è pari a mq 54,00 circa, e quella costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile del piano terra è pari a ml 3,47 circa, quella del piano scantinato è pari a ml 2,65 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, il tutto in comune con gli immobili di cui al Corpo 1, al Corpo 2 ed al Corpo 4 del Lotto 2. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. E' risultata essere stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 2566 del 03.06.1997 per il fabbricato del quale l'immobile fa parte.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona "**B-4 Edificata (MARINA)**", in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Scoperto Anteriore			
- Superficie reale lorda	24.00 mq	0.30	7.20 mq
Negozio P. Terra (Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	63.00 mq	1.00	63.00 mq
Negozio P.Terra Ampliamento (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	17.00 mq	0.30	5.10 mq
Cortile Posteriore			
- Superficie reale lorda	20.00 mq	0.30	6.00 mq
Negozio Piano S.1 (Autorizzato).			
- Superficie reale lorda	54.00 mq	0.50	27.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	178.00 mq		108.30 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 140.790,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 140.790,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 23.465,00

CORPO 4: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/6, del corpo appartenente a **DATO OSCURATO** c.f. **DATO OSCURATO**, coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- **DATO OSCURATO** nt. 21.03.1933 a Ugento - Proprietà 4/6 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 04.02.1976 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; **DATO OSCURATO** nt. 02.10.0968 a Gallipoli - Proprietà 1/6 Bene Personale; foglio 106, particella 1696, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, graffato 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 Vani, superficie catastale Totale mq. 93 - Totale escluse aree scoperte: mq. 86, piano primo, rendita Euro 271,14, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15.07.2016 Pratica n. LE183328 in atti dal 15.07.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 87518.1/2016),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Primo e Piano terra., è identificato al numero 85. L'altezza utile interna è di 2.95 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1989

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

L'immobile è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna, posta a ridosso di scoperto adiacente alla Via C. Colombo, e si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, un disimpegno, una cucina, un vano wc, ed un vano scala con accesso ai lastrici solari di pertinenza esclusiva, oltre ad un balcone posto sul fronte anteriore, in parte privo di autorizzazione urbanistica, e due balconi posti sul fronte posteriore. L'abitazione è risultata presentare, oltre a quella già citata, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 78,00 circa, quella lorda della scala autorizzata è pari mq 8,00 circa, quella lorda costituente ampliamento abusivo al di fuori della sagoma autorizzata, comprendente porzione dei vani letto e del vano wc, è pari a mq 11,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata del balcone anteriore è pari a mq 8,00 circa, quella lorda della porzione non legittimata del balcone anteriore è pari a mq 2,00 circa, quella lorda dei balconi posti sul fronte posteriore è pari a mq 8,00 circa, quella dello scoperto al piano terra è pari a mq 7,00 circa, quella lorda dell'accesso ai lastrici solari è pari a mq 2,00 circa, e quella autorizzata dei lastrici solari è pari a mq 76,00 circa. L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari a ml 2,95 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio con travi pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico, impianto fognario con recapito in pozzo nero, ed impianto a pannelli solari posto sui lastrici solari, il tutto in comune con gli immobili di cui al Corpo 1, al Corpo 2 ed al Corpo 3 del Lotto 2. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non. E' risultata essere stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 2566 del 03.06.1997 per il fabbricato del quale l'immobile fa parte.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"B-4 Edificata**

28-03-2023

Giudice: Pres. Dr. Alessandro SILVESTRI
Tecnico incaricato: Geometra Pietro Caretto

26

(MARINA)", in forza di delibera n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.09.1990..

Norme tecniche ed indici:

I.f.f. = mc. 2,00/mq;

R.C. = 0,60;

N. di piani fuori terra = 2;

H. massima fabbricati = 7,50 mt.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Scoperto Anteriore Piano Terra			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	0.30	2.10 mq
Vano scala			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	1.00	8.00 mq
Abitazione P.Primo (Autorizzata).			
- Superficie reale lorda	78.00 mq	1.00	78.00 mq
Balconi Anteriori (Autorizzati)			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	0.30	2.40 mq
Balconi Posteriori (Non Autorizzati)			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	0.30	2.40 mq
Accesso agli lastrici solari.			
- Superficie reale lorda	2.00 mq	0.50	1.00 mq
Lastrici Solari (Autorizzati)			
- Superficie reale lorda	76.00 mq	0.10	7.60 mq
Totali			
Superficie reale lorda	187.00 mq		101.50 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 142.100,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 142.100,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 23.683,33