



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 1: Beni in Eroi Ugentini, nn. 40 - 44 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 Abitazione di tipo economico, sito in Eroi Ugentini, nn. 40 - 44 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra., è identificato al numero 40 e sviluppa una superficie reale lorda di 193.00 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 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie catastale Totale mq. 119 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano Terra, rendita Euro 406,71, derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Corpo 2

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 Eroi Ugentini, nn. 40 - 44 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Primo, è identificato al numero 44 e sviluppa una superficie reale lorda di 211.00 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 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie catastale Totale mq. 113 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano primo, rendita Euro 379,60, derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Corpo 3

Piena proprietà per la quota di 1/6 del corpo pignorato, appartenente a ****DATO OSCURATO**** c.f. ****DATO OSCURATO****, classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Eroi Ugentini, nn. 40 - 44 a Ugento (73059) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano interrato, è identificato al numero 42 e sviluppa una superficie reale lorda di 38.00 mq

Identificazione catastale

DATO OSCURATO nt.21.03.1933 a Ugento Proprietà 4/6 Bene Personale; DATO OSCURATO

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 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale Totale mq. 26, piano S.1, rendita Euro 38,63, derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:*
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale
- Caratteristiche zone limitrofe:
- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

Libero

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 21/03/2013 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 all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;*

2. *ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
3. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente porzione della cucina e del vano wc;*
4. *ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
5. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
6. *ampliamento volumetrico non autorizzato costituito dalla realizzazione di corpi accessori all'interno del cortile posteriore comprendenti un wc, una doccia ed un deposito;*
7. *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., 2., 3., 4., 5. e 6. 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 al punto 7., 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.: € 3.500,00

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, ne è stata appurata la conformità a meno della mancata rappresentazione dei servizi accessori esterni. 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 quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare.

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

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 200,00

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 all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;*
2. *ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
3. *ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente porzione della cucina e del vano wc;*
4. *ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;*
5. *altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;*
6. *ampliamento di superficie non residenziale costituito dal balcone posteriore e dalla scala di accesso ai lastrici solari;*
7. *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., 2., 3., 4., 5. e 6. 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 al punto 7., 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.: € 3.500,00

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, ne è stata appurata la conformità a meno della mancata rappresentazione della completa delimitazione dell'ingresso e del soggiorno, della scala di accesso ai lastrici solari, e dei lastricati stessi. 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 quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare. Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.

- Pratica presso Agenzia delle Entrate - Territorio.: € 200,00

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 è stata riscontrata difformità in merito all'altezza utile, inferiore a quella minima prevista per la destinazione dell'unità, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti per le opere occorrenti all'estensione dell'altezza utile fino a ml 2,40 e la relativa pratica urbanistica, 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.: € 3.500,00

Corpo 3 (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 06/04/2013 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. 2262 Anno 77, e successive varianti, intestato a **DATO OSCURATO** per la pratica di concessione di costruzione per lavori di costruzione n. 3 appartamenti Pratica presentata il 01/04/1977 al numero di protocollo 4475/U.T. Rilasciata il 07/05/1977 al numero di protocollo 4475/U.T.
- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 2988/1978 intestato a **DATO OSCURATO** per la pratica di Variante non sostanziale per lavori di variazione prospetto Pratica presentata il 05/05/1978 al numero di protocollo 5584/U.T.

28-03-2023

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

4

Rilasciata il 01/09/1978 al numero di protocollo 2988

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
- 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	€ 48.868,67
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 41.538,37
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 10.900,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 30.638,37

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 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 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, partita 6449, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 Vani, superficie catastale Totale mq. 119 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano Terra, rendita Euro 406,71, derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra., è identificato al numero 40. L'altezza utile interna è di 3.20 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1977

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 terra, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad uno scoperto ed una veranda posti sul fronte stradale, ed un cortile posteriore all'interno del quale sono ubicati dei vani accessori consistenti in un wc, una doccia ed un deposito privi di autorizzazione urbanistica. L'abitazione è risultata presentare, oltre ai succitati accessori esterni, 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 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento volumetrico abusivo posteriore al di fuori della sagoma dell'immobile autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 17,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 54,00 circa, quella lorda del vano wc e della doccia esterni è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda del deposito esterno è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa, quella dei servizi esterni è pari a ml 2,10 circa, e quella del deposito esterno è pari a mq 2,45 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 in comune con gli immobili di cui al Corpo 2 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, mentre sono assenti impianto termico ed impianto adduzione gas. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"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
Cortile anteriore			
- Superficie reale lorda	17.00 mq	0.10	1.70 mq
Porzione Veranda Anteriore (Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.30	1.50 mq
Porzione Abitazione (Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	82.00 mq	1.00	82.00 mq
Ampliamento Volumetrico Veranda Anteriore (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	4.00 mq	0.30	1.20 mq
Veranda Posteriore (Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.30	1.50 mq
Ampliamento Volumetrico veranda Posteriore (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	3.00 mq	0.30	0.90 mq
Veranda Posteriore Ampliamento di Superficie (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	0.30	1.80 mq
Abitazione - Ampliamento Volumetrico oltre la sagoma autorizzata. (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	4.00 mq	0.10	0.40 mq
Servizi esterni (Non Autorizzati).			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.10	0.50 mq
Deposito (Non Autorizzato).			
- Superficie reale lorda	8.00 mq	0.10	0.80 mq
Cortile Posteriore.			
- Superficie reale lorda	54.00 mq	0.10	5.40 mq

28-03-2023

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

7

Totali

Superficie reale lorda	193.00 mq	97.70 mq
------------------------	-----------	----------

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 141.665,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 141.665,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 23.610,83

CORPO 2: 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 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, partita 6449, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 Vani, superficie catastale Totale mq. 113 - Totale escluse aree scoperte: mq. 108, piano primo, rendita Euro 379,60, 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 44. L'altezza utile interna è di 3.00 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1977

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 della sede stradale, collegata ad una veranda, e si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad un balcone posto sul fronte posteriore, privo di autorizzazione urbanistica, sul quale è ubicata scala a chiocciola, anch'essa abusiva, a servizio dei lastrici solari di pertinenza esclusiva. L'abitazione è risultata presentare, oltre a quelle già citate, 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 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento posteriore abusivo dell'immobile al di fuori della sagoma autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 7,00 circa, quella lorda della scala esterna è pari a mq 12,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone posteriore privo di autorizzazione urbanistica è pari a mq 8,00 circa, e quella lorda della porzione autorizzata dei lastrici solari è pari a mq 98,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,00 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 in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna posta all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero posto anch'esso all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, oltre ad impianto a pannelli solari posto sui lastrici solari. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona "**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
Scala ingreresso (esterna) con relativo scoperto.			
- Superficie reale lorda	12.00 mq	0.30	3.60 mq
Porzione Veranda Anteriore (Autorizzata).			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	0.30	2.10 mq
Abitazione (Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	82.00 mq	1.00	82.00 mq
Veranda Anteriore ampliamento Volumetrico (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	4.00 mq	0.30	1.20 mq
Veranda Posteriore (Autorizzata)			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	0.30	1.50 mq
Veranda Posteriore Ampliamento Volumetrico (Non Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	3.00 mq	0.30	0.90 mq
Lastricato Solare (Autorizzato)			
- Superficie reale lorda	98.00 mq	0.02	1.96 mq
Totali			
Superficie reale lorda	211.00 mq		93.26 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 135.227,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 135.227,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 22.537,83

CORPO 3: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

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 451, (Catasto Fabbricati), partita 6449, partita 6449, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie catastale Totale mq. 26, piano S.1, rendita Euro 38,63, derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano interrato, è identificato al numero 42. L'altezza utile interna è di 1.92 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1977

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

L'immobile è costituito da un garage posto al piano scantinato, con accesso diretto da sede stradale a mezzo di rampa, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato. L'unità si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 26,00 circa ed altezza utile è pari a ml 1,92 circa, oltre a rampa con superficie lorda pari a mq 12,00 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. E' presente impianto elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1. Rifiniture e condizioni di manutenzione risultano essere sufficienti.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **"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
Garage			
- Superficie reale lorda	26.00 mq	1.00	26.00 mq

28-03-2023

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

11

Rampa di Accesso

- Superficie reale lorda

12.00 mq

0.10

1.20 mq

Totali

Superficie reale lorda

38.00 mq

27.20 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

€ 16.320,00

Valore complessivo a corpo degli accessori:

€ 0,00

Valore complessivo intero:

€ 16.320,00

Valore complessivo quote e diritto:

€ 2.720,00