

Esecuzione Forzata



Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Lecce al N. 59
C.F. RLLGLC72C11B5060 - P.Iva 03680430752*

con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15

email: ing.gianlucarollo@gmail.com

**Beni in Tricase (Lecce) Lungomare Cristoforo Colombo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 in regime di separazione dei beni di una civile abitazione sita in Tricase Porto (Lecce) sul Lungomare Cristoforo Colombo.

Civile abitazione articolata su due livelli collegati tra loro da una scala interna. Il piano terra è composto da: ingresso-disimpegno (foto n° 1), soggiorno (foto n° 2), due camere da letto (foto n° 3), bagno (foto n° 4), scoperto di pertinenza (foto n° 5) con accesso pedonale da stradina laterale che interseca il Lungomare Cristoforo Colombo (foto n° 6); il piano seminterrato è composto da: cucina (foto n° 7), disimpegno, bagno (foto n° 8), camera da letto (foto n° 9), deposito esterno, piccolo scoperto di pertinenza con accesso pedonale da strada privata (p.lla 454 non oggetto di pignoramento). La scala interna che collega i due piani (foto n° 10) appartiene però all'immobile confinante che non è oggetto di pignoramento (p.lla 459) e che è stato accorpato all'abitazione senza autorizzazione; oltre all'accorpamento sono stati commessi altri abusi edilizi: il piano seminterrato con destinazione a deposito ed altezza interna inferiore a quella minima dei locali abitabili è stato trasformato in abitazione; il deposito esterno è stato ampliato; è stato aperto un ingresso pedonale nel muro di recinzione che separa lo scoperto di pertinenza dalla strada privata (p.lla 454 non oggetto di pignoramento); al piano terra è stato demolito il vano cucina e murata la portafinestra, ed è stato chiuso il pozzo luce dando origine in questo modo all'attuale vano soggiorno; è stata murata la finestra della camera da letto che dava sul pozzo luce ed è stata aperta la nuova finestra nel muro di confine; infine è stata murata la finestra del soggiorno e chiuso il foro nel solaio dove era collocata la scala interna a chiocciola che collegava originariamente il piano terra al piano seminterrato. E' stata eseguita in tal modo una ristrutturazione edilizia senza alcun titolo abilitativo e su un immobile vincolato ai sensi del Dlgs 42/04; pertanto, occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi alla condizione originaria autorizzata con la concessione edilizia in sanatoria n° 142 del 30/07/2001.

Il lotto oggetto di vendita è stato contornato con colore verde nella planimetria allegata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **455,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tricase (Lecce):

partita intestata a:

██████████ proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; ██████████

██████████ proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Foglio 34, particella 460, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 309,87, indirizzo Lungomare Cristoforo Colombo snc, piano S1-T.

Confini: Lungomare Cristoforo Colombo, p.lle 459, 454.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Civile abitazione articolata su due livelli collegati tra loro da una scala interna di pertinenza esclusiva dell'immobile limitrofo non oggetto di pignoramento (p.lla 459) ed al quale è stata accorpata. L'abitazione è vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004 ed è stata oggetto di ristrutturazione edilizia senza alcun titolo abilitativo; pertanto, occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi alla condizione originaria autorizzata con la concessione edilizia in sanatoria n° 142 del 30/07/2001.

Caratteristiche zona: Programma di Fabbricazione: "rispetto ambientale";

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale:

- "componenti idrologiche - beni paesaggistici: territori costieri; ulteriori contesti: vincolo idrogeologico";
- "componenti delle aree protette e dei siti naturalistici - ulteriori contesti: area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali";
- "componenti culturali insediative - beni paesaggistici: immobili ed aree di notevole interesse pubblico".

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

L'immobile è utilizzato [REDACTED] per la villeggiatura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

sono stati eseguiti i seguenti interventi in difformità dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 142 del 30/07/2001**.

Piano terra:

- 1) è stato demolito il vano cucina e murata la sua portafinestra, ed è stato chiuso il pozzo luce dando origine in questo modo all' attuale vano soggiorno;
- 2) è stata murata la finestra della camera da letto che dava sul pozzo luce ed è stata aperta la nuova finestra nel muro di confine;
- 3) è stata murata la finestra del soggiorno e chiuso il foro nel solaio dove era collocata la scala interna a chiocciola che collegava in origine il piano terra al piano seminterrato;
- 4) l' abitazione è stata accorpata all' immobile confinante non oggetto di pignoramento (p.lla 459).

Piano seminterrato:

- 5) il piano seminterrato con destinazione a deposito ed altezza interna inferiore a quella minima dei locali abitabili è stato trasformato in abitazione;
- 6) è stato ampliato il vano deposito esterno;
- 7) è stato aperto un ingresso pedonale nel muro di recinzione che separa lo scoperto di pertinenza dalla strada privata (p.lla 454 non oggetto di pignoramento);
- 8) l' abitazione è stata accorpata all' immobile confinante non oggetto di pignoramento (p.lla 459).

E' stata eseguita in tal modo una ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo e su un immobile vincolato ai sensi del Dlgs 42/04; pertanto, occorre provvedere al ripristino dello stato dei luoghi alla condizione originaria autorizzata con la suddetta concessione edilizia in sanatoria. L' aggiudicatario dovrà presentare istanza di autorizzazione paesaggistica e richiesta di rilascio del nullaosta ai fini del vincolo idrogeologico, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico, per la rimessa in pristino,
 pari a circa € **35.000,00**
 Quota di 1/2 € **17.500,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

una volta reso regolare l' immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio occorre presentare sia la denuncia di variazione per aggiornare la

Il lotto oggetto di vendita è stato contornato con colore verde nella planimetria allegata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **455,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tricase (Lecce):

partita intestata a:

Foglio 34, particella 460, subalterno 1,

categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 309,87, indirizzo Lungomare Cristoforo Colombo snc, piano S1-T.

Confini: Lungomare Cristoforo Colombo, p.lle 459, 454.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta al piano terra	Sup. reale lorda	79,00		
sup. scoperta al piano terra	Sup. reale lorda	294,00		
sup. coperta al piano seminterrato	Sup. reale lorda	65,00		
sup. scoperta al piano seminterrato	Sup. reale lorda	17,00		
	Sup. reale lorda	455,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: solai piani in latero-cemento; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: pvc con vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: discrete.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: pozzo nero.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Energia solare:

tipologia: pannelli solari, utilizzazione: produzione di acqua calda sanitaria.

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: condizionatori split con pompa di calore.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

OMI - Agenzia delle Entrate; agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	455,00	€ 220.000,00	€ 110.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 16.500,00

€ 18.500,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 93.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 75.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 30/07/2024
 Codice documento: E067-24-000060-001



Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
 Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



**Beni in Lecce (Lecce) Viale Rossini
Lotto 002**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni di una sala condominiale sita in Lecce in Viale Rossini.

Sala condominiale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale, commerciale, e studi professionali, sito in Lecce tra Viale Rossini e Via Sozzo (foto n° 1). Posta al primo piano interrato (foto n° 2) e con accesso sia da Viale Rossini tramite la rampa carrabile che conduce ai box auto che da Via Sozzo tramite la scala e l' ascensore condominiali. E' composta da un grande vano (foto nn° 3, 4), w.c. ed anti-w.c. (foto nn° 5, 6) privi di porte interne, piccolo scoperto retrostante. L' immobile ha una consistenza ed una distribuzione interna diverse da quelle autorizzate. Tale difformità può essere regolarizzata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **74,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce):
partita intestata a

Foglio 240,
particella 2144, subalterno 80, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq, superficie catastale totale 62, rendita € 222,70, indirizzo Viale Gioacchino Rossini sn, piano S1.
Confini: area di manovra, subalterni 56 e 79.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Sala condominiale posta al primo piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Lecce tra Viale Rossini e Via Sozzo. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. L' immobile ha una consistenza ed una distribuzione interna diverse da quelle autorizzate. Caratteristiche zona: Piano di Lottizzazione del "Comparto 49" del Piano Regolatore Generale. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

11. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è utilizzato come deposito dalla debitrice esecutata.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*

Il pignoramento grava per l' intera proprietà sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce): foglio 240, particella 2144, subalterno 80, categoria C/2.

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Rispetto al progetto allegato al **Permesso di costruire n° 118 del 08/04/2004**, l' immobile ha una consistenza ed una distribuzione interna diverse da quelle autorizzate.
Tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento dell' oblazione; l' aggiudicatario dovrà

presentare il titolo abilitativo entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria.
Costi totali presumibili per onorario del tecnico, esclusa l' oblazione, pari a circa € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

Con tale atto è stato decretato il trasferimento dell' immobile sito in Lecce in Viale Rossini, identificato nel CF al foglio 240, particella 2144, subalterno 80, categoria C/2,

15. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n° 251 del 08/08/2002, rilasciato a [redacted] per la costruzione di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica a destinazione commerciale-residenziale sul lotto di terreno n° 1 ricadente all' interno del PL del Comparto 49 sito in Lecce angolo viale Rossini- SS n° 16.

Permesso di costruire n° 118 del 08/04/2004, rilasciato a [redacted] per lavori di variante consistenti in una diversa distribuzione e organizzazione dei piani interrati facenti parte del blocco A e B del complesso edilizio all' interno del lotto n° 1 del Comparto n° 49 in Viale Rossini.

Permesso di costruire n° 321 del 01/10/2004, rilasciato a [redacted] per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d' uso di cinque unità immobiliari a piano secondo, distinte con A6-A7-A8-B7-B8, in studio professionale dentistico.

Dichiarazione di agibilità n° 3/R/2006 prot. n. 141434/2004.

Descrizione **sala condominiale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni di una sala condominiale sita in Lecce in Viale Rossini.

Sala condominiale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con destinazione residenziale, commerciale, e studi professionali, sito in Lecce tra Viale Rossini e Via Sozzo (foto n° 1). Posta al primo piano interrato (foto n° 2) e con accesso sia da Viale Rossini tramite la rampa carrabile che conduce ai box auto che da Via Sozzo tramite la scala e l' ascensore condominiali. E' composta da un grande vano (foto nn° 3, 4), w.c. ed anti-w.c. (foto nn° 5, 6) privi di porte interne, piccolo scoperto retrostante. L' immobile ha una consistenza ed una distribuzione interna diverse da quelle autorizzate. Tale difformità può essere regolarizzata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **74,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce (Lecce):

partita intestata a [redacted]

[redacted] Foglio 240, particella 2144, subalterno 80, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq, superficie catastale totale 62, rendita € 222,70, indirizzo Viale Gioacchino Rossini sn, piano S1.

Confini: area di manovra, subalterni 56 e 79.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta	Sup. reale lorda	63,00		
sup. scoperta	Sup. reale lorda	11,00		
	Sup. reale lorda	74,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: solai piani in latero-cemento; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infilssi esterni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, protezione: nessuna, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Rivestimento:

ubicazione: w.c. e anti-w.c., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Fognatura:

tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

OMI - Agenzia delle Entrate; agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	sala condominiale	74,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 21.250,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 20.250,00

Relazione lotto 002 creata in data 30/07/2024
Codice documento: E067-24-000060-002

il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO

Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO