



**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE



**Esecuzione Forzata**  
**Promossa da: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***  
**Contro: \*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\***



N. Gen. Rep. **75/2025**



**Giudice Delegato Dr. Antonio BARBETTA**  
**CTU: Geom. Pietro CARETTO**



**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. CRTPTR76H27E506R*

*con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6*



*cellulare: 3338156382*  
*email: studiocaretto@pec.it*



## Beni in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuseppe Di Vittorio Civ. 42 Lotto 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo economico sita in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuseppe Di Vittorio Civ. 42.

L'immobile oggetto della procedura di cui al corpo "A" è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale posta ai piani seminterrato, rialzato e primo di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato sito in Porto Cesareo alla Via Giuseppe Di Vittorio civ. 42.

Il piano seminterrato dell'unità immobiliare presenta accesso da scala interna posta sul fronte ovest e da scala esterna posta sul fronte est, e si compone di tre vani ad uso cantina, tre disimpegni, un antibagno, un wc ed un deposito, parte dei quali sono risultati essere privi di autorizzazione edilizia. La superficie lorda della porzione autorizzata del piano seminterrato è risultata essere pari a mq 20,00 circa, quella lorda della porzione priva di autorizzazione posta sul fronte ovest è pari a mq 21,00 circa, quella lorda della porzione priva di autorizzazione posta sul fronte est su area al di fuori della sagoma già autorizzata è pari a mq 12,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione della porzione posta sul fronte est già autorizzata ad uso scala esterna è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda della scala esterna sul fronte est è pari a mq 5,00 circa. L'altezza utile del piano seminterrato è risultata essere pari a ml 2,88 circa.

Il piano rialzato dell'unità immobiliare presenta accesso a mezzo di cortile posto a ridosso della sede stradale, e si compone di un ingresso, due disimpegni, uno dei quali in parte privo di autorizzazione edilizia, un soggiorno pranzo, un vano cucina privo di autorizzazione edilizia, e due vani letto, uno dei quali privo di autorizzazione edilizia, oltre ad una veranda ed un terrazzo, quest'ultimo privo di autorizzazione edilizia, posti sul fronte anteriore ovest, un terrazzo posto sul fronte posteriore est, all'interno del quale è presente tettoia aperta priva di autorizzazione edilizia, un cortile anteriore, un cortile posteriore, ed un giardino posto sul fronte nord. La superficie lorda della porzione autorizzata del piano rialzato è risultata essere pari a mq 93,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte ovest, costituita da parte del disimpegno 2 e del letto 1, su area già autorizzata ad uso veranda, è pari a mq 5,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte ovest su area già autorizzata ad uso cortile, è pari a mq 6,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte est costituita dal vano cucina su area già autorizzata in parte ad uso scala esterna ed in parte ad uso cortile è pari a mq 7,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia eccedente il limite della sagoma autorizzata ricadente su parte del fronte est del fabbricato e su parte del corpo scala è pari a mq 1,00 circa, quella lorda del cortile anteriore è pari a mq 26,00 circa, quella lorda del cortile

posteriore è pari a mq 14,00 circa, quella lorda del terrazzo posteriore è pari a mq 15,00 circa, quella lorda del terrazzo anteriore privo di autorizzazione edilizia è pari a mq 12,00 circa, quella lorda del giardino è pari a mq 121,00 circa. L'altezza utile del piano terra è compresa tra ml 2,83 circa e ml 3,07 circa.

Il piano primo dell'unità immobiliare presenta accesso da scala interna, e si compone di tre vani, un disimpegno e tre vani wc, in parte privi di autorizzazione edilizia, oltre ad un terrazzo posto sul fronte nord all'interno del quale è posta tettoia chiusa, e tre balconi privi di autorizzazione edilizia, dei quali due sul fronte ovest ed uno sul fronte est. La superficie lorda della porzione autorizzata del piano primo è risultata essere pari a mq 54,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia sul fronte ovest su area già autorizzata ad uso terrazzo è pari a mq 5,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia sul fronte ovest al di fuori della sagoma autorizzata è pari a mq 5,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte nord su area già autorizzata ad uso terrazzo è pari a mq 25,00 circa, quella lorda della porzione di terrazzo posta sul fronte nord occupata da tettoia chiusa priva di autorizzazione edilizia è pari a mq 15,00 circa, quella lorda dei balconi privi di autorizzazione posti sul fronte ovest è pari a mq 19,00 circa, quella lorda del balcone privo di autorizzazione edilizia posto sul fronte est è pari a mq 74,00 circa. L'altezza utile del piano primo è pari a ml 2,77 circa.

I lastrici solari dell'immobile sono risultati non essere accessibili a causa della chiusura della porta di comunicazione con la porzione terminale del corpo scala.

Sono presenti impianti di adduzione idrica ed impianto di riscaldamento con corpi radianti e caldaia alimentata a GPL collegati alle reti pubbliche e privi di utenze in essere, impianto elettrico con utenza intestata a terzi, ed impianto fognante con smaltimento in fossa biologica. Tutti gli impianti sono risultati essere in comune con il corpo "B".

La struttura portante dell'edificio del quale il corpo A costituito dall'abitazione oggetto della procedura è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a., e coperture composte da solai latero cementizi piani.

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

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Cesareo l'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*. - C.F. \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

Foglio 22 mappale 1554 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, Consistenza: 10,5 vani  
Superficie Catastale TOTALE: 273 mq. TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE:  
259 mq., posto al piano S1-T - 1, Rendita: Euro 677,85.



**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un Garage sita in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuseppe Di Vittorio Civ. 42.

L'immobile oggetto della procedura di cui al corpo "B" è costituito da un'unità immobiliare con destinazione garage costituente pertinenza dell'abitazione di cui al corpo "A", posto al piano seminterrato di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato sito in Porto Cesareo alla Via Giuseppe Di Vittorio civ. 42.

L'unità presenta accesso scala interna posta sul fronte ovest e da rampa posta a ridosso del fronte stradale, e si compone di un ambiente ad uso garage, comunicante anche con il disimpegno 3 dello scantinato dell'unità di cui al corpo "A", ed un vano wc. La superficie lorda del garage e del vano wc è risultata essere pari a mq 70,00 circa, quella lorda della rampa è pari a mq 23,00 circa. L'altezza utile dell'unità è risultata essere pari a ml 2,38 circa.

Sono presenti impianti di adduzione idrica collegato alla rete pubblica privo di utenza in essere, ed impianto elettrico con utenza intestata a terzi, entrambi risultati essere in comune con il corpo "A".

La struttura portante dell'edificio del quale il corpo "B" costituito da garage di pertinenza dell'abitazione di cui al corpo "A" oggetto della procedura è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a., e coperture composte da solai latero cementizi piani.

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

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Cesareo l'unità immobiliare è risultata essere priva di certificazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*. — C.F.  
\*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.

Foglio 22 mappale 1554 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, Consistenza: 60 Mq.  
posto al piano S1, Rendita: Euro 133,25.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

## **3. STATO DI POSSESSO:**

In fase di sopralluogo il piano terra e il semi-interrato sono risultati essere liberi; Il Piano primo è risultato essere occupato da diversi extracomunitari, precisamente n. 4 come dichiarato dal \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*.

**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:*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**ISCRIZIONE NN. 12328/1539 del 06/04/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/05/2,002** Numero di repertorio 17463 Notaio NOVEMBRE ANTONIO Sede LECCE A favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Sede ROMA Codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Richiedente: SEBI SRL PER CONTO CRIF CODICE FISCALE 10720831006 VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 ROMA), contro \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\* Nato il 15/07/1962 a MANDURIA (TA) Codice fiscale \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\* \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Nata il 06/07/1964 a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) Codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. quale debitore non datore di ipoteca capitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00 Grava su Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 Sub. 1 Particella 1554 Sub. 2, Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 Particella 4529

**4.2.2. Pignoramenti:**

**TRASCRIZIONE NN. 11537/9466 del 01/04/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/03/2025** Numero di repertorio 1318 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI LECCE Sede LECCE a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Richiedente: EUROPA C.S. SRL PER \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* VIA VITTORIO ALFIERI, 1 CONEGLIANO), contro \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\* Nato il 15/07/ 1962 a MANDURIA (TA) Codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Grava su Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 Sub. 1 Particella 1554 Sub. 2, Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 Particella 4529

**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:****Immobili di cui al punto A:****CONFORMITA' URBANISTICA:**

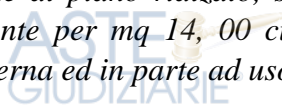
A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile, costituito dal Concessione Edilizia n. 3 del 03.03.1997, sono state riscontrate le seguenti difformità:







1. *ampliamento privo di autorizzazione al piano seminterrato, realizzato sul fronte ovest del fabbricato, ricadente per mq 21,00 circa su parte dei vani cantina 2 e cantina 3 ed in parte da porzione costituita a seguito di avanzamento del filo esterno del vano scala, su area al di fuori della sagoma già autorizzata;*
2. *ampliamento privo di autorizzazione al piano seminterrato, realizzato sul fronte est del fabbricato, ricadente per mq 12,00 circa su parte della cantina 1 e sui vani antibagno, wc e deposito, su area al di fuori della sagoma già autorizzata;*
3. *ampliamento privo di autorizzazione al piano seminterrato, realizzato sul fronte est del fabbricato, ricadente per mq 5,00 circa su parte del disimpegno 1 e sul disimpegno 3, al di sopra di area già autorizzata ad uso scala esterna al piano terra;*
4. *realizzazione priva di autorizzazione al piano seminterrato di scala esterna di accesso, ricadente per mq 5,00 circa su area già autorizzata ad uso cortile;*
5. *altezza utile della porzione di immobile urbanisticamente legittimata al piano scantinato pari a ml 2,88 circa, a fronte di ml 2,50 autorizzati;*
6. *ampliamento privo di autorizzazione al piano rialzato, realizzato sul fronte ovest del fabbricato, ricadente per mq 5,00 circa su parte del disimpegno 2 e del letto 1, su area già autorizzata ad uso veranda;*
7. *ampliamento privo di autorizzazione al piano rialzato, realizzato sul fronte ovest del fabbricato, ricadente per mq 6,00 circa su area già autorizzata ad uso cortile;*
8. *realizzazione di terrazzo privo di autorizzazione al piano rialzato, ricadente per mq 12,00 circa al di sopra dell'ampliamento di cui al precedente punto 1 al piano seminterrato;*
9. *ampliamento privo di autorizzazione al piano rialzato, realizzato sul fronte est del fabbricato, ricadente per mq 7,00 circa sul vano cucina, su area già autorizzata in parte ad uso scala esterna ed in parte ad uso cortile;*
10. *ampliamenti eccedenti il limite della sagoma già autorizzata ricadente per mq 1,00 circa su parte del fronte est del fabbricato e su parte del corpo scala;*
11. *realizzazione priva di autorizzazione al piano rialzato, sul fronte est del fabbricato, di tettoia aperta ricadente per mq 14, 00 circa su area già autorizzata in parte ad uso scala esterna ed in parte ad uso cortile;*



12. *altezza utile della porzione di abitazione al piano rialzato urbanisticamente legittimata compresa tra ml 2,83 circa e ml 3,07 circa, a fronte di ml 2,70 autorizzati;*
13. *ampliamento privo di autorizzazione al piano primo, realizzato sul fronte ovest del fabbricato, ricadente per mq 5,00 circa su area già autorizzata ad uso terrazzo;*
14. *ampliamento privo di autorizzazione al piano primo, realizzato sul fronte ovest del fabbricato, ricadente per mq 5,00 circa al di fuori della sagoma autorizzata;*
15. *ampliamento privo di autorizzazione al piano primo, realizzato sul fronte nord del fabbricato, ricadente per mq 25 circa su area già autorizzata ad uso terrazzo;*
16. *realizzazione priva di autorizzazione al piano primo, sul fronte ovest del fabbricato, di balconi della superficie di mq 19,00 circa;*
17. *realizzazione priva di autorizzazione al piano primo, sul fronte est del fabbricato, di balconi della superficie di mq 7,00 circa;*
18. *realizzazione priva di autorizzazione al piano primo, sul fronte nord del fabbricato, di tettoia chiusa, ricadente per mq 15,00 su area già autorizzata ad uso terrazzo;*
19. *altezza utile della porzione di abitazione urbanisticamente legittimata al piano primo pari a ml 2,77 circa, a fronte di ml 2,70 autorizzati;*
20. *realizzazione priva di autorizzazione del tratto di vano scala terminale per comunicazione con i lastrici solari, con accesso dal piano primo che è risultato essere stato murato;*

SI ritengono essere la difformità di cui al punto 1. 2. 3. e 4. non regolarizzabili, per cui ai fini della stima se ne è ipotizzata la preclusione a seguito della realizzazione di opere di delimitazione della porzione autorizzata e di chiusura degli accessi non autorizzati.

Si ritengono le difformità di cui ai punti 6. 7. 9. 11. 13. 14. 15. 16. 17. 18. e 20. Non regolarizzabili, per cui ai fini della stima se né è ipotizzata la demolizione e la messa in pristino dello stato autorizzato.

Si ritengono essere le difformità di cui ai punti 5. 8. 10. 12. e 19 regolarizzabili a mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Porto Cesareo di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, comprensiva anche dell'autorizzazione alla succitate demolizioni e messa in pristino.

Il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.



### CONFORMITA' CATASTALE:

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

1. *differente rappresentazione sulla planimetria catastale per il piano interrato della conformazione di alcuni vani, rispetto allo stato dei luoghi, oltre a rappresentazione di finestratura del vano scala non esistente;*
2. *errata rappresentazione sulla planimetria catastale delle altezze utili per tutti i vani dell'immobile rispetto a quelle reali;*
3. *differente rappresentazione sulla planimetria catastale per il piano rialzato della conformazione di alcuni vani e scale esterne, oltre alla scala interna, e mancata rappresentazione della tettoia aperta, rispetto allo stato dei luoghi;*
4. *differente conformazione sulla planimetria catastale per il piano primo della conformazione di alcuni vani e di alcune finestre, oltre a mancata rappresentazione del balcone posto sul fronte est e della tettoia chiusa;*
5. *mancata rappresentazione sulla planimetria catastale dei lastrici solari e del tratto terminale del corpo scala.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atti di aggiornamento costituito da pratica DOCFA, oltre ad allestimento di pratica PREGEO per riduzione della sagoma del fabbricato a seguito delle ipotizzate demolizioni e messe in pristino anche delle porzioni dei manufatti abusivi ai vari piani.

### Immobili di cui al punto B:

### CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile, costituito dal Concessione Edilizia n. 3 del 03.03.1997, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *realizzazione priva di autorizzazione di porte di comunicazione con il corpo scala e con porzione abusiva dello scantinato di cui al corpo "A";*
2. *differenti conformazione della tamponatura e finestre sul fronte est dell'unità rispetto a quanto autorizzato;*





3. *differenti dimensione del varco di accesso e realizzazione di scala in difformità a quanto autorizzato sul fronte ovest.*

Si ritengono essere la difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Porto Cesareo di richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, nell'ambito della medesima pratica relativa al corpo "A", fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.



#### CONFORMITA' CATASTALE:

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



1. *mancata rappresentazione del vano wc e dei collegamenti con il corpo scala e con il seminterrato di cui al corpo "A";*
2. *differente rappresentazione del varco di accesso rispetto allo stato dei luoghi e mancata rappresentazione della scala a ridosso di questo sul fronte ovest;*
3. *differente rappresentazione delle finestre poste sul fronte ovest rispetto allo stato dei luoghi.*



Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di atti di aggiornamento costituito da pratica DOCFA, nell'ambito della medesima pratica relativa al corpo "A".



ONERI, SPESE E COSTI PER DEMOLIZIONE E MESSA IN PRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO: €. 55.000,00



ONERI AMMINISTRATIVI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

€. 15.000,00

ONERE SANZIONE AMMINISTRATIVA COMUNE DI PORTO CESAREO :

€. 20.000,00



ONERI SPESE TECNICHE PRATICA URBANISTICA E CATASTALE:



€. 5.000,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:



\* \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in PORTO CESAREO (LE) **Foglio 22 Particella 1554 Subalterno 1 Natura A3**

\* \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in PORTO CESAREO (LE) **Foglio 22 Particella 1554 Subalterno 2 Natura C6**

\* \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su Terreno in PORTO CESAREO (LE) **Foglio 22 Particella 4529**

\* \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su Terreno in PORTO CESAREO (LE) **Foglio 22 Particella 1554**

**Quanto al terreno oggetto di procedura in Porto Cesareo Foglio 22 Particella 4529, il quale dal 01/07/1998 risulta soppresso ed unita alla part.lla 1554,**

\* A \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 14/01/1997 Numero di repertorio 128831 Notaio ANGLANA FRANCESCO PAOLO Sede Leverano trascritto il 27/01/1997 nn. 3871/3485 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nato a Leverano il 21/10/1931, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nato a Leverano il 31/07/1924

**Quanto agli immobili in Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 Sub. 1 Particella 1554 Sub. 2 Particella 1554**

\* A \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*, la piena proprietà del terreno in Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 sul quale risulta costruito il fabbricato oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 31/01/1995 Numero di repertorio 29700 Notaio GARGANO ALDO trascritto il 16/02/1995 nn. 5474/4305 da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a Leverano il 20/09/ 1949, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nata a Porto Cesareo il 06/11/1953

**Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19.02.1997** Numero di repertorio 128939 Notaio ANGLANA FRANCESCO PAOLO trascritto il 22/02/1997 ai nn. 6663/5783 a favore del Comune di Porto Cesareo degli immobili contro \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* Nato il 15/07/1962 a MANDURIA (TA) Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* Immobili in Porto Cesareo Foglio 22 Particella 1554 e Particella 4529

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 01/04/2025, risulta essere censito**

\* Catasto terreni di PORTO CESAREO (LE) **Foglio 22 Particella 1554** Terreno in ditta a: \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* Nato il 15/07/1962 a MANDURIA (TA) Codice fiscale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* 1/1

**Dati derivanti da:** Variazione del 31/07/ 1976 in atti dal 24/02/1984 B.U.REG.N.39/76 (n. 1383)

**Dati derivanti da:** Variazione in soppressione del 01/07/1998, in atti dal 16/07/1998 – VARIAZIONE GEOMETRICA (n.3043.1/1998)

\* Catasto fabbricati di PORTO CESAREO (LE) Foglio 22 Particella 1554 Subalterno 1 Natura A3 Classe 4 Consistenza 10,5 vani Totale: 273 mq Totale escluse aree scoperte 259 mq Rendita catastale Euro 677,85 Indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO in ditta a: \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* Nato il 15/07/1962 a MANDURIA (TA) Codice fiscale \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 10/09/1998 (n.015517/1998)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.013041/2011)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 10/09/1998 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 155 17. 1/1998) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (dm. 701/94)

**Dati derivanti da:** VAMAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 23/09/1998 CLASSAMENTO PROPOSTO SOSTITUITO DAL CLASSAMENTO DI UFFICIO D.M. N.701/94 (n.155172/1998) Notifica in corso con protocollo n. 2304 del 23/09/1998

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

\* Catasto fabbricati di PORTO CESAREO (LE) **Foglio 22 Particella 1554 Subalterno 2** Natura C6 Classe 3 Consistenza 60 mq Totale: 73 mq Totale escluse aree scoperte 73 mq Rendita catastale Euro 133,25 Indirizzo VIA GIUSEPPE DI VITTORIO Piano S1 in ditta a: \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\* Nato il 15/07/1962 a MANDURIA (TA) Codice fiscale \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 10/09/1998 (n.015517/1998)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.013045/2011)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 10/09/1998 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15517.1/ 1998) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/09/1998 in atti dal 23/09/1998 CLASSAMENTO PROPOSTO SOSTITUITO DAL CLASSAMENTO DI UFFICIO D.M. N.701/94 (n. 155172/1998) Notifica in corso con protocollo n. 2304 del 23/09/1998

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A ed al punto B:

**Concessione Edilizia n. 3 del 03.03.1997, pratica n. 2748/1996**, con la quale il Sindaco pro tempore del Comune di Porto Cesareo, a seguito della domanda di cui al prot. n. 8065 del 08.05.1996, rilasciava al richiedente \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, nato a Manduria (TA) il 15.07.1962, autorizzazione in merito alla costruzione di una civile

abitazione in Porto Cesareo alla Via Di Vittorio, mapp. 1554-4513 del foglio n. 22, a condizione che sia verificata in fase di esecuzione la distanza tra il piano orizzontale antistante lo scivolo del garage ed il filo stradale, così come le pendenze, nei limiti previsti dalle norme edilizie. Non è risultata essere stata rilasciata certificazione in merito all'abitabilità degli immobili interessati dalla procedura.

**Ordinanza n. 143 del 26.07.2024 emessa dal Settore VII – Urbanistica-SUE del Comune di Porto Cesareo, costituente ingiunzione a demolire e ripristinare lo stato dei luoghi ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., a seguito di relazione di accertamento di abusivismo edilizio prot. n. 13452 del 09.05.2024, con la quale è stato accertato che \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*, nato a Manduria il 15.07.1962, in qualità di proprietario dell'immobile residenziale (oggetto di C.E. n. 3 del 03.07.1997) sito in Via Di Vittorio e distinto nel NCEU al foglio 22 p.lla 1554 subb. 1 e 2, ha realizzato presso il citato immobile le seguenti opere edilizie abusive:**

- al piano seminterrato ampliamento abusivo destinato a residenza con superficie coperta pari a mq 70,00 e volume pari a mc 231;
- al piano rialzato ampliamenti abusivi eseguiti in totale difformità dalla C.E. con superficie pari a mq 17,20 e pari a mc 56,76 oltre ampliamento successivo in coibentato/legno, eseguito in assenza di P. di C. e autorizzazione paesaggistica con superficie coperta pari a mq 15,00 e volume pari a mc 49,50;
- al piano primo gli ampliamenti abusivi eseguiti in totale difformità dalla C.E. con superficie coperta di mq 33,33 e volume pari a mc 108,89 oltre ampliamento successivo in coibentato/legno, eseguito in assenza di P. di C. e autorizzazione paesaggistica con volume pari a mc 69,30;
- al piano terrazze la torretta scala è abusiva

per cui, tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli relativi all'area interessata dall'immobile, e che le succitate opere sono state eseguite in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica, si ordinava al \*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*, nato a Manduria il 15.07.1962 la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi preesistente la realizzazione entro 90 giorni dalla data di notifica, con l'avvertimento che in difetto le opere sarebbero state acquisite gratuitamente al patrimonio comunale e sarebbe stata comminata sanzione amministrativa pari ad Euro 20.000,00.



Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo economico sita in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuseppe Di Vittorio Civ. 42.

L'immobile oggetto della procedura di cui al corpo "A" è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale posta ai piani seminterrato, rialzato e primo di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato sito in Porto Cesareo alla Via Giuseppe Di Vittorio civ. 42.

Il piano seminterrato dell'unità immobiliare presenta accesso da scala interna posta sul fronte ovest e da scala esterna posta sul fronte est, e si compone di tre vani ad uso cantina, tre disimpegni, un antibagno, un wc ed un deposito, parte dei quali sono risultati essere privi di autorizzazione edilizia. La superficie lorda della porzione autorizzata del piano seminterrato è risultata essere pari a mq 20,00 circa, quella lorda della porzione priva di autorizzazione posta sul fronte ovest è pari a mq 21,00 circa, quella lorda della porzione priva di autorizzazione posta sul fronte est su area al di fuori della sagoma già autorizzata è pari a mq 12,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione della porzione posta sul fronte est già autorizzata ad uso scala esterna è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda della scala esterna sul fronte est è pari a mq 5,00 circa. L'altezza utile del piano seminterrato è risultata essere pari a ml 2,88 circa.

Il piano rialzato dell'unità immobiliare presenta accesso a mezzo di cortile posto a ridosso della sede stradale, e si compone di un ingresso, due disimpegni, uno dei quali in parte privo di autorizzazione edilizia, un soggiorno pranzo, un vano cucina privo di autorizzazione edilizia, e due vani letto, uno dei quali privo di autorizzazione edilizia, oltre ad una veranda ed un terrazzo, quest'ultimo privo di autorizzazione edilizia, posti sul fronte anteriore ovest, un terrazzo posto sul fronte posteriore est, all'interno del quale è presente tettoia aperta priva di autorizzazione edilizia, un cortile anteriore, un cortile posteriore, ed un giardino posto sul fronte nord. La superficie lorda della porzione autorizzata del piano rialzato è risultata essere pari a mq 93,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte ovest, costituita da parte del disimpegno 2 e del letto 1, su area già autorizzata ad uso veranda, è pari a mq 5,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte ovest su area già autorizzata ad uso cortile, è pari a mq 6,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte est costituita dal vano cucina su area già autorizzata in parte ad uso scala esterna ed in parte ad uso cortile è pari a mq 7,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia eccedente il limite della sagoma autorizzata ricadente su parte del fronte est del fabbricato e su parte del corpo scala è pari a mq 1,00 circa, quella lorda del cortile anteriore è pari a mq 26,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 14,00 circa, quella lorda del terrazzo posteriore è pari a mq 15,00 circa, quella lorda del terrazzo anteriore privo di autorizzazione edilizia è





pari a mq 12,00 circa, quella lorda del giardino è pari a mq 121,00 circa. L'altezza utile del piano terra è compresa tra ml 2,83 circa e ml 3,07 circa.

Il piano primo dell'unità immobiliare presenta accesso da scala interna, e si compone di tre vani, un disimpegno e tre vani wc, in parte privi di autorizzazione edilizia, oltre ad un terrazzo posto sul fronte nord all'interno del quale è posta tettoia chiusa, e tre balconi privi di autorizzazione edilizia, dei quali due sul fronte ovest ed uno sul fronte est. La superficie lorda della porzione autorizzata del piano primo è risultata essere pari a mq 54,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia sul fronte ovest su area già autorizzata ad uso terrazzo è pari a mq 5,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia sul fronte ovest al di fuori della sagoma autorizzata è pari a mq 5,00 circa, quella lorda priva di autorizzazione edilizia posta sul fronte nord su area già autorizzata ad uso terrazzo è pari a mq 25,00 circa, quella lorda della porzione di terrazzo posta sul fronte nord occupata da tettoia chiusa priva di autorizzazione edilizia è pari a mq 15,00 circa, quella lorda dei balconi privi di autorizzazione posti sul fronte ovest è pari a mq 19,00 circa, quella lorda del balcone privo di autorizzazione edilizia posto sul fronte est è pari a mq 74,00 circa. L'altezza utile del piano primo è pari a ml 2,77 circa.

I lastrici solari dell'immobile sono risultati non essere accessibili a causa della chiusura della porta di comunicazione con la porzione terminale del corpo scala.

Sono presenti impianti di adduzione idrica ed impianto di riscaldamento con corpi radianti e caldaia alimentata a GPL collegati alle reti pubbliche e privi di utenze in essere, impianto elettrico con utenza intestata a terzi, ed impianto fognante con smaltimento in fossa biologica. Tutti gli impianti sono risultati essere in comune con il corpo "B".

La struttura portante dell'edificio del quale il corpo A costituito dall'abitazione oggetto della procedura è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a., e coperture composte da solai latero cementizi piani.

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

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Cesareo l'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*. – C.F. \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

Foglio 22 mappale 1554 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, Consistenza: 10,5 vani  
Superficie Catastale TOTALE: 273 mq. TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE:  
259 mq., posto al piano S1-T - 1, Rendita: Euro 677,85.

**Destinazione urbanistica:**

**PUG del Comune di Porto Cesareo approvato con Delibera di Giunta Regione Puglia n. 105 del 23/01/2012 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 13/06/2025 del Comune di Porto Cesareo comprensiva del Rapporto Ambientale VAS e della Sintesi non Tecnica**

**ART. 3.2.1.5 ZONE B1 (ex B3 e B4 Torre Lapillo) – Zone sature**

1. Sono le zone "sature" consolidate, sviluppatasi radialmente alla Penisola Cesarea e nel nucleo di Torre Lapillo tipizzate rispettivamente come zona omogenea B3 e B4 nel vigente PRG.
2. Gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere devono garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.I. 1444/68 e, in aggiunta a quanto stabilito nella Parte Strutturale del Piano, rispettare i seguenti indici:
  - Rc rapporto di copertura: massimo 50% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici in precedenza dettati, sull'intera superficie dell'edificio esistente;
  - H altezza massima: mt. 7.50;
  - Sp superficie permeabile : 30% dell'area
3. Con esclusione delle aree situate nell'abitato di Torre Lapillo, al fine di migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali ed al contempo limitare il consumo di suolo, in deroga a quanto previsto dal precedente comma, sono consentiti interventi di ampliamento in sopraelevazione di edifici legittimamente esistenti, limitatamente al piano primo

Ai sensi del vigente PUTT Regione Puglia il lotto sul quale insiste l'immobile risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesaggistico istituito ai sensi della L. 1497 04-09-1975, modificato da vincoli successivi istituiti con DGR n. 623 /2018 e DGR n. 652/2023

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
porz. urb. legittimata cantina PS	20,00	0,50	10,00
ampl. abusivo su scala oggetto di riprist. PS	5,00	0,25	1,25
ampl. abusivo oggetto di preclusione uso PS	33,00	0,00	0,00
scala priva di autorizzazione PS	5,00	0,25	1,25
porz. urb. legittimata abitazione PT	93,00	1,00	93,00

ampl. abusivo su terr. ant. oggetto di ripr. PT	5,00	0,30	1,50
terrazzo posteriore con tettoia PT	15,00	0,30	4,50
ampl. abusivo cortile ant. oggetto di ripr. PT	6,00	0,30	1,80
ampl. abusivo scala e terr. oggetto di ripr. PT	1,00	0,10	0,10
ampl. abusivo cucina oggetto di ripr. PT	7,00	0,10	0,70
veranda PT	14,00	0,10	1,40
terrazzo su cortile ant. ogg. di sanatoria PT	12,00	0,10	1,20
cortile anteriore PT	26,00	0,10	2,60
cortile posteriore PT	14,00	0,10	1,40
giardino entro mq 93 pert. di ornamento PT	75,00	0,10	7,50
giardino residua oltre mq 93 sup. ornam.	46,00	0,02	0,92
porz. urb. legittimata abitazione P1	54,00	1,00	54,00
ampl. abusivo su terr.nord oggetto di ripr. P1	25,00	0,30	7,50
terr. con tettoia abusiva oggetto di ripr. P1	15,00	0,10	1,50
ampl. abusivo su terr.ovest oggetto di ripr.P1	5,00	0,10	0,50
ampl. abusivo su terr. ovest ogg. di demol. P1	5,00	0,00	0,00
balconi e terrazzi abusivi ogg. di demol. P1	26,00	0,00	0,00
corpo scala	11,00	1,00	11,00
<b>Totali:</b>	<b>518,00</b>		<b>203,62</b>

### Descrizione **Garage** di cui al punto **B**

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un Garage sita in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuseppe Di Vittorio Civ. 42.

L'immobile oggetto della procedura di cui al corpo "B" è costituito da un'unità immobiliare con destinazione garage costituente pertinenza dell'abitazione di cui al corpo "A", posto al piano seminterrato di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato sito in Porto Cesareo alla Via Giuseppe Di Vittorio civ. 42.

L'unità presenta accesso da scala interna posta sul fronte ovest e da rampa posta a ridosso del fronte stradale, e si compone di un ambiente ad uso garage, comunicante anche con il disimpegno 3 dello scantinato dell'unità di cui al corpo "A", ed un vano wc. La superficie lorda del garage e del vano wc è risultata essere pari a mq 70,00 circa, quella lorda della rampa è pari a mq 23,00 circa. L'altezza utile dell'unità è risultata essere pari a ml 2,38 circa.

Sono presenti impianti di adduzione idrica collegato alla rete pubblica privo di utenza in essere, ed impianto elettrico con utenza intestata a terzi, entrambi risultati essere in comune con il corpo "A".

La struttura portante dell'edificio del quale il corpo "B" costituito da garage di pertinenza dell'abitazione di cui al corpo "A" oggetto della procedura è costituita

da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a., e coperture composte da solai latero cementizi piani.

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

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Cesareo l'unità immobiliare è risultata essere priva di certificazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*\*\*
- Foglio 22 mappale 1554 subalterno 2, categoria C/6, classe 3, Consistenza: 60 Mq. posto al piano S1, Rendita: Euro 133,25.

**Destinazione urbanistica:**

**PUG del Comune di Porto Cesareo approvato con Delibera di Giunta Regione Puglia n. 105 del 23/01/2012 e successiva Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 13/06/2025 del Comune di Porto Cesareo comprensiva del Rapporto Ambientale VAS e della Sintesi non Tecnica**

**ART. 3.2.1.5 ZONE B1 (ex B3 e B4 Torre Lapillo) – Zone sature**

1. Sono le zone "sature" consolidate, sviluppatasi radialmente alla Penisola Cesarea e nel nucleo di Torre Lapillo tipizzate rispettivamente come zona omogenea B3 e B4 nel vigente PRG.
2. Gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere devono garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.L. 1444/68 e, in aggiunta a quanto stabilito nella Parte Strutturale del Piano, rispettare i seguenti indici:
  - Rc rapporto di copertura: massimo 50% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici in precedenza dettati, sull'intera superficie dell'edificio esistente;
  - H altezza massima: mt. 7.50;
  - Sp superficie permeabile : 30% dell'area
3. Con esclusione delle aree situate nell'abitato di Torre Lapillo, al fine di migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali ed al contempo limitare il consumo di suolo, in deroga a quanto previsto dal precedente comma, sono consentiti interventi di ampliamento in sopraelevazione di edifici legittimamente esistenti, limitatamente al piano primo



Ai sensi del vigente PUTT Regione Puglia il lotto sul quale insiste l'immobile risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesaggistico istituito ai sensi della L. 1497 04-09-1975, modificato da vincoli successivi istituiti con DGR n. 623 /2018 e DGR n. 652/2023



Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
garage PS	70,00	1,00	70,00
rampa PS	23,00	0,50	11,50
<b>Totali:</b>	<b>93,00</b>		<b>81,50</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

#### Immobili di cui ai punti A e B:

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, essendo la scelta a propria discrezione, adottare il Metodo-Comparativo. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà, lo stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata in seguito.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.



### 8.2. Fonti di informazione

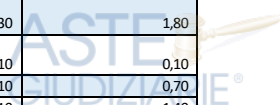
#### Immobili di cui ai punti A e B:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesareo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

### 8.3. Valutazione corpi

CORPO "A" - ABITAZ. VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 42 PS - PT- P1 PORTO CESASREO - FG. 22 P.LLA 1544 SUB 1

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
porz. urb. legittimata cantina PS	20,00	0,50	10,00		
ampl. abusivo su scala oggetto di riprist. PS	5,00	0,25	1,25		
ampl. abusivo oggetto di preclusione uso PS	33,00	0,00	0,00		
scala priva di autorizzazione PS	5,00	0,25	1,25		
porz. urb. legittimata abitazione PT	93,00	1,00	93,00		
ampl. abusivo su terr. ant. oggetto di ripr. PT	5,00	0,30	1,50		
terrazzo posteriore con tettoia PT	15,00	0,30	4,50		
ampl. abusivo cortile ant. oggetto di ripr. PT	6,00	0,30	1,80		
ampl. abusivo scala e terr. oggetto di ripr. PT	1,00	0,10	0,10		
ampl. abusivo cucina oggetto di ripr. PT	7,00	0,10	0,70		
veranda PT	14,00	0,10	1,40		
terrazzo su cortile ant. ogg. di sanatoria PT	12,00	0,10	1,20		
cortile anteriore PT	26,00	0,10	2,60		





cortile posteriore PT	14,00	0,10	1,40		
giardino entro mq 93 pert. di ornamento PT	75,00	0,10	7,50		
giardino residua oltre mq 93 sup. ornam.	46,00	0,02	0,92		
porz. urb. legittimata abitazione P1	54,00	1,00	54,00		
ampl. abusivo su terr.nord oggetto di ripr. P1	25,00	0,30	7,50		
terr. con tettoia abusiva oggetto di ripr. P1	15,00	0,10	1,50		
ampl. abusivo su terr.ovest oggetto di ripr.P1	5,00	0,10	0,50		
ampl. abusivo su terr. ovest ogg. di demol. P1	5,00	0,00	0,00		
balconi e terrazzi abusivi ogg. di demol. P1	26,00	0,00	0,00		
corpo scala	11,00	1,00	11,00		
<b>Totali:</b>	<b>518,00</b>		<b>203,62</b>	<b>1.400,00</b>	<b>285.068,00</b>

**CORPO "B" - GARAGE VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 42 PT PORTO CESAREO - FG. 22 P.LLA 1544 SUB 2**

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
garage PS	70,00	1,00	70,00		
rampa PS	23,00	0,50	11,50		
<b>Totali:</b>	<b>93,00</b>		<b>81,50</b>	<b>650,00</b>	<b>52.975,00</b>
<b>Totali:</b>	<b>611,00</b>				<b>338.043,00</b>

**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:

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

**€. 50.706,45**

**€. 95.000,00**

**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 dell'acquirente:

**€. 192.336,55**

Il perito  
Geom. Pietro Caretto