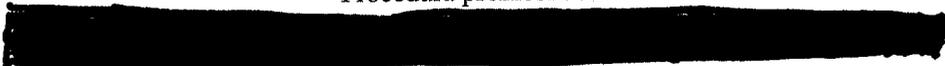




TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:



contro:



R.G.E. 174/2022

Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Del: 12/04/2023

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



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Via Cimabue, n. 5 a Lecce (73100) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	3
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	3
Attuali proprietari:	3
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	4
Dettaglio delle fonti	4
VALORE DEL LOTTO	5
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI	5
Definizione quote e tipologia del diritto	5
Identificazione catastale	5
Descrizione sommaria	6
Destinazione urbanistica	6
Strumento urbanistico vigente	7
Consistenza	7
Valorizzazione	7

Lotto 1: Beni in Via Cimabue, n. 5 a Lecce (73100) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione in villini, al 85%, sito in Via Cimabue, n. 5 a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano rialzato., è identificato al numero 5. e sviluppa una superficie reale lorda di 124.00 mq

Identificazione catastale

[REDACTED] Usufrutto [REDACTED] - Nuda Proprietà 1000/1000; [REDACTED] Usufrutto [REDACTED], foglio 241, particella 332, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale: 113 Mq.; Totale escluse aree scoperte: 111 mq.;, piano Terra, rendita Euro 650,74, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Ocupato da [REDACTED] (Titolare della Nuda Proprietà). In qualità di proprietario dell'immobile

Il [REDACTED] dichiara nel verbale di sopralluogo che l'immobile è abitato [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di usufruttuario [REDACTED] non presenti in fase di sopralluogo.

promossa da: [REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione 10/12/2003, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per 1/1 per la Nuda Proprietà; [REDACTED] per il diritto di 1/2 usufrutto; [REDACTED] per il diritto di 1/2 Usufrutto; e derivante da Decreto Ingiuntivo

Importo ipoteca: €. 150.000,00

Importo capitale: €. 74.605,42

A firma di Tribunale di Lecce il 10/12/2003 ai nn 3979/2003

Trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI LECCE il 24/12/2003 ai nn Reg. Gen. nn. 48666 Reg. Part. n. 5589

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione 18/02/2004, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per 1/1 per la Nuda Proprietà; e derivante da Decreto Ingiuntivo

Importo ipoteca: €. 98.000,00

Importo capitale: €. 63.987,12

A firma di Tribunale di Lecce il 18/02/2004 ai nn 609/2004

Trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI LECCE il 27/02/2004 ai nn Reg. Gen. nn. 7873 Reg. Part. n. 886

L'atto si riferisce solo per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per 1/1 per la Nuda Proprietà; e derivante da Atto Giudiziario

A firma di Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Lecce il 16/05/2022 ai nn 1929

Trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI LECCE il 24/05/2022 ai nn Reg. Gen. nn. 19037 Reg. Part. n. 14848

L'atto si riferisce solo per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici relativi al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile oggetto della procedura, sono state riscontrate le seguenti difformità, prive di autorizzazione urbanistica:

- realizzazione di porta in luogo di finestra nei vani ingresso - cucina e letto 2;
- presenza all'interno del vano soggiorno di porta di comunicazione con la contigua unità immobiliare censita in catasto al foglio 241, part. 332, sub 5, non interessata dalla procedura;
- mancata rappresentazione sugli elaborati grafici autorizzativi del vano scala di collegamento ai lastricati solari e dei lastricati stessi.

Il tutto fatto salvo il parere discrezionale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica presso SUE Comune di Lecce

- Pratica Urbanistica presso SUE Comune di Lecce con relative opere di ripristino dello stato dei luoghi: € 4.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CONFORMITA' CATASTALE

promossa da [REDACTED]

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria dell'immobile oggetto della procedura in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di porta in luogo di finestra nel vano letto 2;
- mancata rappresentazione sulla planimetria della veranda 4 compresa tra il vano letto 1 ed il vano wc 1;
- mancata rappresentazione sulla planimetria del vano scala di collegamento ai lastricati solari e dei lastricati stessi;
- rettifica dell'intestazione catastale in quanto a seguito del decesso di [REDACTED] come da atto di donazione rep. n. 140096 del 11.10.2001 per notaio [REDACTED] [REDACTED] risulta ad oggi essere titolare del diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 e [REDACTED] nuda proprietario per la quota di 1000/1000 dell'immobile.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce

- Pratica presso Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce: € 1.000,00

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

Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 11/10/2001, in forza di Atto di donazione per il diritto della nuda proprietà 1/1 a firma di [REDACTED] il 11/08/2001 ai nn. 140096, trascritto a Conservatoria RR. II di Lecce il 16/10/2001 ai nn. Reg. Gen. 33571 Reg. Part. nn. 26621 L'atto di donazione si riferisce solo alla donazione della "Nuda Proprietà" per il diritto 1/1. IL Ctu precisa che l'atto di donazione a favore di [REDACTED] si riferisce solo alla "Nuda Proprietà". La [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto per la quota di 1/2; [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto per la quota di 1/2; Inoltre lo scrivente precisa che il [REDACTED] è DECEDUTO il 06.08.2018 in [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica n. 1168 NC intestato a [REDACTED] per la pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria (Lg 28/2/85 n°47) per lavori di realizzazione di una civile abitazione
Pratica presentata il 28/02/1995 al numero di protocollo 10348
Rilasciata il 22/08/2001 al numero di protocollo 1168/nc Il ctu dichiara di non aver riscontrato presso UTC di Lecce nessuna certificazione di agibilità.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari 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

promossa da

Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Lecce.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce.
- Ufficio tecnico di: Lecce.
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce.
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce.
- Operatori del settore.

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 107.431,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 91.316,78
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 86.316,78

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE IN VILLINI

Definizione quote e tipologia del diritto

- Nuda proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [redacted] residente in [redacted]. Usufruttuario [redacted] al [redacted]

Identificazione catastale

- [redacted] - Usufrutto 1/2 [redacted] Nuda Proprietà 1000/1000 [redacted] Usufrutto 1/2; foglio 241, particella 332, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale: 113 Mq.; Totale escluse aree scoperte: 111 mq.; piano Terra, rendita Euro 650,74, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano rialzato, è identificato al numero 5. L'altezza utile interna è di 2,95 mt..

L'intero fabbricato è stato edificato nel ante 1985.

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

L'immobile oggetto della procedura è composto da un'abitazione civile ad un piano fuori terra posta a piano rialzato, oltre ad alcune pertinenze esclusive costituite da quattro verande, dai corrispondenti lastricati solari e dalla relativa scala di accesso, in parte esterna ed in parte coperta. L'abitazione di che trattasi, censita in catasto al fg. 241, part. 332, sub 4, è ubicata all'interno di un lotto dotato di recinzione che comprende "due altre unità, ad essa adiacenti, non interessate dalla procedura, censite in catasto al fg. 241, part. 332, sub 5 e sub 6." Lo scoperto compreso tra il perimetro del lotto e le tre unità risulta costituire pertinenza comune alle stesse, al netto delle verande di pertinenza esclusiva dell'immobile interessato dalla procedura. Questo si compone di un ingresso - cucina, un soggiorno, una dispensa, tre vani letto e due vani wc, con superficie lorda pari a mq 111,00 circa. La superficie complessiva delle verande di pertinenza esclusiva è pari a mq 9,00 circa, quella della porzione esterna di scala è pari a mq 4,00 circa. La struttura portante dell'immobile è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi, con altezza utile pari a ml 2,95 circa. Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico con utenze in comune con l'adiacente unità non interessata dalla procedura censita in catasto al fg. 241, part. 332, sub 5, oltre ad impianto adduzione gas non in esercizio, mentre non è stato possibile appurare la modalità di scarico dei reflui fognari. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione discrete. 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 dichiarazione di abitabilità.

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici relativi al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile oggetto della procedura, sono state riscontrate le seguenti difformità, prive di autorizzazione urbanistica:

- realizzazione di porta in luogo di finestra nei vani ingresso - cucina e letto 2;
- presenza all'interno del vano soggiorno di porta di comunicazione con la contigua unità immobiliare censita in catasto al foglio 241, part. 332, sub 5, non interessata dalla procedura;

promossa da

- mancata rappresentazione sugli elaborati grafici autorizzativi del vano scala di collegamento ai lastricati solari e dei lastricati stessi.

Diffformità regolarizzabili, fatto salvo il parere discrezionale dell' Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria dell'immobile oggetto della procedura in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di porta in luogo di finestra nel vano letto 2;
- mancata rappresentazione sulla planimetria della veranda 4 compresa tra il vano letto 1 ed il vano wc 1;
- mancata rappresentazione sulla planimetria del vano scala di collegamento ai lastricati solari e dei lastricati stessi;
- rettifica dell'intestazione catastale in quanto a seguito del decesso di [redacted], come da atto di donazione rep. n. 140096 del 11.10.2001 per [redacted] risulta ad oggi essere titolare del diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 [redacted] nuda proprietaria per la quota di 1000/1000 dell'immobile.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona F. 33 - PARCO ATTREZZATO URBANO, in forza di delibera n. 3919 del 01.08.1989.

Norme tecniche ed indici:

ART. 110 ZONE F. 33 - PARCO ATTREZZATO URBANO

Comprendono le zone del territorio comunale che il P.R.G. destina a parco attrezzato urbano.

Essi sono costituiti dalle aree marginali o prossime al centro abitato, destinate alla formazione di un sistema di verde per le attività del tempo libero e alla protezione dell'ambiente urbano, formando la dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68, in rapporto alla popolazione del centro urbano.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla formazione di appositi piani particolareggiati di esecuzione, secondo comprensori di intervento stabiliti nell'ambito dei PPA.

Tali Piani Particolareggiati, estesi a comparti omogenei di ampiezza adeguata in rapporto alla dotazione programmata dal PRG, dovranno prevedere:

- l'acquisizione delle aree e degli edifici esistenti;
- la sistemazione dell'impianto del verde che interessi una superficie non inferiore al 75% della superficie territoriale St, di cui almeno il 60% con alberature di alto fusto;
- altre attrezzature e spazi per il tempo libero, il passeggio e la sosta nella misura non maggiore del 10% di St o a servizio per la manutenzione del parco;

Ove questi non fossero sufficienti per le destinazioni ammissibili sono consentite nuove costruzioni con i seguenti indici massimi:

- indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,001 \text{ mq/mq}$;
- altezza massima - $H_{\text{max}} = 0,50 \text{ m}$.

Le attrezzature del tempo libero sono consentite le seguenti destinazioni:

- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatri all'aperto e teatri tenda;

promossa da: [REDACTED]

- locali per bar, ristoranti e servizi igienici;
- alloggio per il custode e depositi di materiale ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco.

La realizzazione delle attrezzature ammissibili è attuata dalla pubblica amministrazione o può essere affidata, mediante concessione a termine, ad altri soggetti - siti, cooperative, privati - che ne garantiscano la gestione con il rispetto delle destinazioni.

In attesa dei piani particolareggiati di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione, senza cambiamenti delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRG.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione			
- Superficie reale lorda	111.00 mq	1.00	111.00 mq
Verande coperte			
- Superficie reale lorda	9.00 mq	0.30	2.70 mq
Scala esterna			
- Superficie reale lorda	4.00 mq	0.30	1.20 mq
Totali			
Superficie reale lorda	124.00 mq		114.90 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 126.390,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 126.390,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 107.431,50