



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

### Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da



contro:



R.G.E. 26/2024

Giudice:



ELABORATO PERITALE

Del: 21/09/2024

*Tecnico incaricato: Fabio Anchora*

*CF: NCHFBA81S03D862M*

*con studio in Galatina (Lecce) G. Candido, 12*

*telefono: 0836564079 - 3281641652*

*email: fabioanchora@yahoo.it*

*email (pec): fabio.anchora@arc hiworldpec.it*

**Lotto 1: Beni in via Luisa di Savoia s.n. a Lecce (73100) LE, Italia****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Laboratorio artigianale, sito in via Luisa di Savoia a Lecce (73100) LE, Italia. Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 510,00 mq

**Identificazione catastale**

foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 9, categoria C/3, classe 1, consistenza 476 mq,

**Corpo 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Laboratorio artigianale, sito in via Luisa di Savoia a Lecce (73100) LE, Italia. Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 259,00 mq

**Identificazione catastale**

foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 10, categoria C/3, classe 1, consistenza 241 mq,

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Agricola
- *Parcheggi*: Buoni
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*:
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*: Marina di Lecce (S. Cataldo)
- *Attrazioni storiche*:

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta libero e non occupato.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

## ISCRIZIONE DI IPOTECA

**Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 25067/4200 del 08/07/2011** nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 05/07/2011 Numero di repertorio 21205/9854 Notaio [REDACTED] sede [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Importo capitale: 1.250.000,00 euro Totale 1.800.000,00 euro Durata 3 anni

Grava su Lecce Foglio 219 Particella 52 Sub 8-9-10-11-13-14-15, Lecce Foglio 219 Particella 52

## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

**Trascrizione nn. 5447/4641 del 13/02/2024** nascente da Verbale di pignoramento immobili del 08/01/2024

Num. Rep. 6265/2024 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce a favore di [REDACTED]

Grava su Lecce Foglio 219 Particella 52 Sub 8-9-10-11-13-14-15, Lecce Foglio 219 Particella 52

## CONFORMITA' IMMOBILE

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

Le unità immobiliari risultano difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio in quanto sono state apportate modifiche interne e di prospetto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica edilizia (SCIA)

- Pratica edilizia, sanzione amministrativa e ripristino vani porta: € 7.000,00

**Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

La planimetria catastale presente in atti presenta difformità derivanti da quelle sopra descritte in merito all'aspetto urbanistico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione catastale (DOCFA)

- Variazione catastale: € 500,00

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

### Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 16/10/2009, in forza di Atto di compravendita del 08/09/2005 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 3226/970 - Trascritto il 29/09/2005 nn. 37663/26260 da potere di [REDACTED]

### Proprietari precedenti:

- A [REDACTED], la quota dell'interno in piena proprietà dell'immobile in Lecce Foglio 219 Particella 52 sub 9 è pervenuta per atto di compravendita del 04/04/2003 Repertorio n. 177627 [REDACTED] trascritto il 11/04/2003 nn. 15230/12035 da potere di [REDACTED]

## PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 46501/1986 prot. n. 254/02 del 17/10/2002 intestata a [REDACTED]

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona periferica;
- l'immobile è in stato di semi abbandono;
- l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico –comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;

collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

### 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

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 269.150,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 40.372,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 7.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ <b>221.277,50</b>

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1****CORPO 1: LABORATORIO ARTIGIANALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 9, categoria C/3, classe 1, consistenza 476 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è quota parte di un fabbricato destinato in parte ad uso artigianale (come nel caso del subalterno in questione) ed in parte ad uso commerciale. Sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

Il fabbricato è prospiciente ed accessibile dalla pubblica via Luisa di Savoia e sul retro affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'abitazione del custode (Subalterno 8 - anch'esso oggetto di pignoramento).

Sviluppa superficie lorda pari a mq 510 ed è costituita da due ampi vani di forma pressochè allungata e da un blocco servizi igienici posto sul retro e realizzato in difformità all'ultimo titolo edilizio.

Le chiusure orizzontali sono costituite da solai piani latero-cementizi e la pavimentazione interna da piastrelle in grès.

Le superfici murarie sono intonacate e gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli impianti sono lacunosi e necessitano di revisione e di messa a norma.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E 1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc \ 600$ ;

    aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03 \ mc/mq$ ;

- altezza massima

H **max** 7,50 m;

b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico- edilizio e di ristrutturazione.

**Consistenza**



	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	510.00 mq	1.00	510.00 mq
<b>Totale</b>			
Superficie reale lorda	510.00 mq		510.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

Valore complessivo a corpo degli accessori:

Valore complessivo intero:

Valore complessivo quote e diritto:

€ 178.500,00

€ 0,00

€ 178.500,00

€ **178.500,00**



**CORPO 2: LABORATORIO ARTIGIANALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 10, categoria C/3, classe 1, consistenza 241 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è quota parte di un fabbricato destinato in parte ad uso artigianale (come nel caso del subalterno in questione) ed in parte ad uso commerciale. Sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

Il fabbricato è prospiciente ed accessibile dalla pubblica via Luisa di Savoia e sul retro affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'abitazione del custode (Subalterno 8 - anch'esso oggetto di pignoramento).

Sviluppa superficie lorda pari a mq 510 ed è costituita da due ampi vani di forma pressochè allungata e da un blocco servizi igienici posto sul retro e realizzato in difformità all'ultimo titolo edilizio.

Le chiusure orizzontali sono costituite da solai piani latero-cementizi e la pavimentazione interna da piastrelle in grès. Le superfici murarie sono intonacate e gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli impianti sono lacunosi e necessitano di revisione e di messa a norma.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E 1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc\ 600$ ;

    aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03\ mc/mq$ ;

- altezza massima  $H\ \max\ 7,50\ m$ ;

- b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti

produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni. Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-

edilizio e di ristrutturazione.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	259.00 mq	1.00	259.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	259.00 mq		259.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 90.650,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 90.650,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 90.650,00</b>



**Lotto 2: Beni in via Luisa di Savoia s.n. a Lecce (73100) LE, Italia****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1-2-3-4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come locale commerciale, sito in via Luisa di Savoia a Lecce (73100) LE, Italia. Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 772,00 mq

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 11, categoria F/3, consistenza 207 mq;
- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 13, categoria C/3, classe 1, consistenza 130 mq;
- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 14, categoria C/3, classe 1, consistenza 197 mq;
- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 15, categoria C/3, classe 1, consistenza 198 mq.

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:* Marina di Lecce (S. Cataldo)
- *Attrazioni storiche:*

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta libero e non occupato.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 25067/4200 del 08/07/2011 nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 05/07/2011 Numero di repertorio 21205/9854 Notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: 1.250.000,00 euro Totale 1.800.000,00 euro Durata 3 anni

Grava su Lecce Foglio 219 Particella 52 Sub 8-9-10-11-13-14-15, Lecce Foglio 219 Particella 52

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Trascrizione nn. 5447/4641 del 13/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 08/01/2024

Num. Rep. 6265/2024 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Grava su Lecce Foglio 219 Particella 52 Sub 8-9-10-11-13-14-15, Lecce Foglio 219 Particella 52

**CONFORMITA' IMMOBILE****Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Le unità immobiliari risultano difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio in quanto sono state apportate modifiche interne e di prospetto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica edilizia (SCIA)

- Pratica edilizia, sanzione amministrativa e ripristino difformità: € 6.000,00

**Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Le planimetrie catastali presenti in atti sono difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio ed allo stato dei luoghi. Inoltre, le unità immobiliari devono avere destinazione d'uso "commerciale" e non di "locale artigianale" in quanto l'ultimo titolo edilizio prevede questo. Pertanto, va aggiornata la categoria catastale.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione catastale (DOCFA)

- Variazione catastale: € 2.000,00

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...****Attuali proprietari:**

[REDACTED] dal 16/10/2009, in forza di Atto di compravendita del 08/09/2005 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 3226/970 - Trascritto il 29/09/2005 nn. 37663/26260 da potere di [REDACTED]

**Proprietari precedenti:**

- A [REDACTED], la quota dell'interno in piena proprietà dell'immobile in Lecce Foglio 219 Particella 52 sub 9 è pervenuta per atto di compravendita del 04/04/2003 Repertorio n. 177627 Notaio [REDACTED] trascritto il 11/04/2003 nn. 15230/12035 da potere di [REDACTED]

**PRATICHE EDILIZIE**

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 46501/1986 prot. n. 254/02 del 17/10/2002 intestata a [REDACTED]

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona periferica;
- l'immobile è in stato di semi abbandono;
- l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico –comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

**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

**VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€ 270.200,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 40.530,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 8.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	<b>€ 221.670,00</b>

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2****CORPO 1: LOCALE COMMERCIALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED].

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 11, categoria F/3, consistenza 207 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è quota parte di un fabbricato destinato in parte ad uso artigianale ed in parte ad uso commerciale come nel caso del subalterno in questione. Sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

Il fabbricato è prospiciente ed accessibile dalla pubblica via Luisa di Savoia e sul retro affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'abitazione del custode (Subalterno 8 - anch'esso oggetto di pignoramento).

Sviluppa superficie lorda pari a mq 152 ed è costituita da due vani indipendenti con accesso dallo scoperto posteriore e da ulteriori quattro vani realizzati e pensati per uso abitativo. L'accesso avviene dallo scoperto laterale di pertinenza del subalterno 8. L'unità immobiliare risulta difforme sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Le chiusure orizzontali sono costituite da solai piani latero-cementizi e la pavimentazione interna da piastrelle in grès. Le superfici murarie sono intonacate e gli infissi esterni sono in alluminio. Sono presenti due servizi igienici di cui uno privo di tutti i sanitari.

Gli impianti sono lacunosi e necessitano di revisione e di messa a norma.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

c) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc\ 600$ ;

    aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03\ mc/mq$ ;

- altezza massima  $H$  **max** 7,50 m;

d) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico- edilizio e di ristrutturazione.

### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	152,00 mq	1,00	152,00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	152,00 mq		152,00 mq

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 53.200,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 53.200,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 53.200,00</b>

**CORPO 2: LOCALE COMMERCIALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 13, categoria C/3, classe 1, consistenza 130 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è quota parte di un fabbricato destinato in parte ad uso artigianale ed in parte ad uso commerciale come nel caso del subalterno in questione. Sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

Il fabbricato è prospiciente ed accessibile dalla pubblica via Luisa di Savoia e sul retro affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'abitazione del custode (Subalterno 8 - anch'esso oggetto di pignoramento).

Sviluppa superficie lorda pari a mq 188 ed è costituita da un ampio vano con accesso dalla pubblica via, da due vani uso ufficio e da un blocco servizi igienici. Gli ambienti prendono tutti luce ed aria dallo scoperto laterale di pertinenza della casa del custode ad eccezione del vano prospiciente la pubblica via.

Le chiusure orizzontali sono costituite da solai piani latero-cementizi e la pavimentazione interna in parte da piastrelle in grès ed in parte da marmette di graniglia. Le superfici murarie sono intonacate e gli infissi esterni sono in alluminio ad eccezione della chiusura fronte strada che è costituita da portone in lamiera di ferro.

Gli impianti sono lacunosi e necessitano di revisione e di messa a norma.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E 1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

e) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc \ 600$ ;

    aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03 \ mc/mq$ ;

- altezza massima

H **max** 7,50 m;

f) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico- edilizio e di ristrutturazione.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	188.00 mq	1.00	188.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	188.00 mq		188.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 65.800,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 65.800,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 65.800,00

**CORPO 3: LOCALE COMMERCIALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]..

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 14, categoria C/3, classe 1, consistenza 197 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è quota parte di un fabbricato destinato in parte ad uso artigianale ed in parte ad uso commerciale come nel caso del subalterno in questione. Sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

Il fabbricato è prospiciente ed accessibile dalla pubblica via Luisa di Savoia e sul retro affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'abitazione del custode (Subalterno 8 - anch'esso oggetto di pignoramento).

Sviluppa superficie lorda pari a mq 215 ed è costituita da un ampio vano con accesso dalla pubblica via.

Le chiusure orizzontali sono costituite da solai piani latero-cementizi e la pavimentazione interna da marmette di graniglia. Le superfici murarie sono intonacate e l'infisso esterno è in ferro.

Gli impianti sono lacunosi e necessitano di revisione e di messa a norma.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E 1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

g) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc\ 600$ ;

    aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03\ mc/mq$ ;

- altezza massima  $H \quad \mathbf{max}\ 7,50\ m$ ;

h) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico- edilizio



e di ristrutturazione.  




**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	215.00 mq	1.00	215.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	215.00 mq		215.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 75.250,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 75.250,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 75.250,00</b>

**CORPO 4: LOCALE COMMERCIALE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 15, categoria C/3, classe 1, consistenza 198 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è quota parte di un fabbricato destinato in parte ad uso artigianale ed in parte ad uso commerciale come nel caso del subalterno in questione. Sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

Il fabbricato è prospiciente ed accessibile dalla pubblica via Luisa di Savoia e sul retro affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'abitazione del custode (Subalterno 8 - anch'esso oggetto di pignoramento).

Sviluppa superficie lorda pari a mq 217 ed è costituita da un ampio vano con accesso dalla pubblica via.

Le chiusure orizzontali sono costituite da solai piani latero-cementizi e la pavimentazione interna da marmette di graniglia. Le superfici murarie sono intonacate e l'infisso esterno è in ferro.

Gli impianti sono lacunosi e necessitano di revisione e di messa a norma.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E 1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

i) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc\ 600$ ;

    aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03\ mc/mq$ ;

- altezza massima  $H \quad \mathbf{max}\ 7,50\ m$ ;

j) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

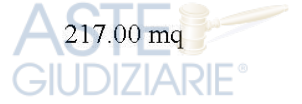
Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico- edilizio

e di ristrutturazione.



**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	217.00 mq	1.00	217.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	217.00 mq		217.00 mq



**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 75.950,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 75.950,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 75.950,00</b>



**Lotto 3: Beni in via Luisa di Savoia s.n. a Lecce (73100) LE, Italia****IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come abitazione del custode, sito in via Luisa di Savoia a Lecce (73100) LE, Italia. Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 100,00 mq

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 8, categoria F/2, consistenza 137 mq.

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:* Marina di Lecce (S. Cataldo)
- *Attrazioni storiche:*

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta libero e non occupato.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****ISCRIZIONE DI IPOTECA**

**Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 25067/4200 del 08/07/2011** nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 05/07/2011 Numero di repertorio 21205/9854 Notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale: 1.250.000,00 euro Totale 1.800.000,00 euro Durata 3 anni

Grava su Lecce Foglio 219 Particella 52 Sub 8-9-10-11-13-14-15, Lecce Foglio 219 Particella 52

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

**Trascrizione nn. 5447/4641 del 13/02/2024** nascente da Verbale di pignoramento immobili del 08/01/2024

Num. Rep. 6265/2024 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Grava su Lecce Foglio 219 Particella 52 Sub 8-9-10-11-13-14-15, Lecce Foglio 219 Particella 52

## CONFORMITA' IMMOBILE

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

L'unità immobiliare risulta difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio in quanto è stata apportata una modifica interna ovvero non è presente una partizione. Inoltre, è presente un vano nell'ambito dello scoperto pertinenziale illegittimo. Nell'ambito dello scoperto sono depositate delle lastre in eternit che vanno smaltite e si ritiene che il costo ammonti ad € 1.000,00.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica edilizia (SCIA)

- Pratica edilizia, sanzione amministrativa e rimozione vano esterno: € 6.500,00

### Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti in quanto è stata apportata una modifica interna ovvero non è presente una partizione. Inoltre, la categoria catastale con cui è registrata è "unità collabente".

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione catastale (DOCFA)

- Variazione catastale: € 500,00

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

### Attuali proprietari:

[REDACTED], in forza di Atto di compravendita del 08/09/2005 Notaio [REDACTED] - Repertorio n. 3226/970 - Trascritto il 29/09/2005 nn. 37663/26260 da potere di [REDACTED]

### Proprietari precedenti:

- A [REDACTED], la quota dell'interno in piena proprietà dell'immobile in Lecce Foglio 219 Particella 52 sub 9 è pervenuta per atto di compravendita del 04/04/2003 Repertorio n. 177627 Notaio [REDACTED] trascritto il 11/04/2003 nn. 15230/12035 da potere di [REDACTED]

## PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 46501/1986 prot. n. 254/02 del 17/10/2002 intestata a [REDACTED]

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona periferica;
- l'immobile è in stato di semi abbandono;
- l'immobile è privo di infissi esterni ed interni;
- l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico –comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;

collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

#### 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

#### VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 70.100,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 10.515,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 7.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ <b>52.585,00</b>

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2****CORPO 1: ABITAZIONE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- foglio 219, particella 52, (Catasto Fabbricati), subalterno 8, categoria F/2, consistenza 137 mq

**Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un'abitazione realizzata a servizio del custode del fabbricato prospiciente destinato in parte ad uso artigianale ed in parte ad uso commerciale.

L'immobile sorge in zona agricola e più precisamente sul lato destro della direttrice che da Lecce conduce a San Cataldo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico dal Piano paesaggistico territoriale regionale ricadendo in zona di notevole interesse paesaggistico.

L'unità immobiliare è accessibile dopo aver attraversato uno scoperto di pertinenza prospiciente la pubblica via Luisa di Savoia.

Sviluppa superficie lorda pari a mq 100 ed è costituita da cinque vani oltre ad un disimpegno.

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione; difatti, sono assenti gli infissi esterni ed interni e gli impianti sono lacunosi e necessitano di completamento, revisione e di messa a norma.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in grès come anche il rivestimento del bagno.

L'abitazione vanta un ampio scoperto di mq 1170 ove affacciano i locali destinati ad uso artigianale e commerciale.

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **E 1 - zone agricole produttive normali**.

Norme tecniche ed indici:

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

k) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

- volume massimo in un unico edificio  $V = mc 600$ ;

aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di  $IFP = 0,03 mc/mq$ ;

- altezza massima  $H \quad \text{max} \quad 7,50 \text{ m}$ ;

l) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e

successive modificazioni e dell'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 1/4/1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico- edilizio e di ristrutturazione.

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Laboratorio</b>			
- Superficie reale lorda	100.00 mq	1.00	100.00 mq
- Superficie reale netta (Scoperto pertinenziale)	1170.00mq	1.00	1170.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	152.00 mq		152.00 mq

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 70.100,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 70.100,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 70.100,00</b>