



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

\*\*\*\*\*

contro:

\*\*\*\*\*

**R.G.E. 178/2022**

**Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 20/02/2023**

*Tecnico incaricato: Mauro De Rinaldis*

*CF: DRNMRA69R14E506I*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Ferrante Caracciolo n. 15*

*telefono: 3921955155*

*email: derinaldis.mauro@gmail.com*

*email (pec): mauro.derinaldis@ingpec.eu*

## Lotto 1: Beni in Via dei Falchi a Ruffano (73049) LE, Italia

Nel caso specifico, in cui terreni e fabbricati ricadono nella stessa area, non è conveniente scorporare i terreni agricoli dai fabbricati per costituire un secondo lotto. Privare i fabbricati dei terreni attigui sminuirebbe il valore dell'intero compendio in quanto i terreni e i fabbricati sono complementari l'uno dell'altro. Nell'insieme tutto è unico e non riproducibile nel contesto del paesaggio in cui si trova; le norme tecniche consentono solo il recupero dei volumi e, anche se con tutte le migliorie igienico funzionali distributive possibili, non è possibile spostarli in un sito diverso da quello dove sono collocati.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a \_\_\_\_\_, classificato come Abitazione di tipo popolare, sito in Via dei Falchi a Ruffano (73049) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 172.60 mquna superficie reale netta di 124.60 mqun volume reale di 498.40 mcuna superficie potenziale di pavimento di 120.00 mquna superficie potenziale coperta di 148.10 mqun volume potenziale di 592.40 mc

#### Identificazione catastale

\_\_\_\_\_, foglio 6, particella 740, (Catasto Fabbricati), scheda catastale T90731/2022, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 83 mq, piano terra, rendita Euro 187,47, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. LE0397242 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 88742.1/2011), coerenze e confini Nord: altra proprietà; Est: stessa proprietà; Sud: stessa proprietà; Ovest: stessa proprietà,

#### Corpo 2

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a \_\_\_\_\_, classificato come Terreno, al 100%, sito in Via dei Falchi a Ruffano (73049) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra sviluppa una superficie reale lorda di 2377.00 mquna superficie reale netta di 2377.00 mq

#### Identificazione catastale

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ foglio 6, particella 739, (Catasto terreni), scheda catastale T96669/2022, categoria Seminativo, classe 1, consistenza 2377 mq, superficie catastale 2377 mq, piano terra, reddito agrario 8.59 euro, reddito dominicale 15.35 euro, derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/11/2003 Pratica n. LE0433441 in atti dal 06/11/2007 DEN. C.A.M.B. 180657/85 (n. 5.1/2007), coerenze e confini Nord: altra proprietà (terreno); Est: Strada Comunale Via dei Falchi Sud: stessa proprietà (terreno) Ovest: stessa proprietà (terreno),  
DERIVA DAL NUM. 148

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

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

## STATO DI POSSESSO

Libero

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

C  
A  
ta nn 2460  
4

## ATTO DI ASSERVIMENTO

A favore del fondo 6 con mappale 146, 149, 254, 739 per la superficie di (mq) 5853 sito nel Comune di Ruffano

Trascritto a LECCE il 07/10/2008 ai nn 42733/30393

Riferito solamente ai terreni identificati al Fg 6 P.lle 146, 149, 254, 739.

A favore del Comune di Ruffano;

## ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

F  
8

## CONFORMITA' IMMOBILE

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

Sul fondo agricolo, identificato al corpo 2, nel NCT al Foglio 6, particella 739, qualità seminativo, con accesso da Via dei Falchi, insiste un fabbricato allo stato rustico, mai terminato. La realizzazione è iniziata con regolare Permesso d'

d'opera' i è seguito un P  
stata richiesta una prima proroga accordata con  
na seconda proroga accordata con p; Anche questa  
è scaduta, c i 'edificio allo stato rustico non risulta accatastato.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Richiesta di proroga del Permesso di Costruire

- Richiesta di proroga del Permesso di Costruire: € 0,00

Riferito solamente al terreno identificato al Fg 6 P.la 739

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

### Attuali proprietari:

- f

## PRATICHE EDILIZIE

•

la pratica di Licenza Edilizia per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di una casa rurale  
 Rilasciata il 02/12/1976 al numero di protocollo 82La pratica edilizia si riferisce al fabbricato individuato al  
 NCEU al Foglio 6, particella 740

- Codice identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. \_\_\_\_\_ 2 intestato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) per lavori di rilievo di  
 abitazione rurale realizzata in difformità alla Licenza Edilizia n. \_\_\_\_\_  
 Rilasciata il \_\_\_\_\_ al numero di protocoll \_\_\_\_\_ La pratica edilizia si riferisce al fabbricato individuato al  
 NCEU al Foglio 6, particella 740
- Codice identificativo: Permesso di Costruire \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la pratica di Permesso di Costruire per lavori di Realizzazione di una casa rurale  
 con annesso deposito attrezzi agricoli  
 Rilasciata il 22/09/2008 al numero di \_\_\_\_\_ pratica si riferisce alla costruzione (attualmente allo stato  
 rustico) di un fabbricato che insiste sulle particelle 739 e 149 del Foglio 6, mai accatastato
- Codice identificativo: Variante in corso d'opera \_\_\_\_\_ intestato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la pratica di Variante in corso d'opera per lavori di Realizzazione di una casa rurale  
 con annesso deposito attrezzi agricoli  
 Rilasciata il \_\_\_\_\_ La pratica si riferisce alla costruzione (attualmente allo stato  
 rustico) di un fabbricato che insiste sulle particelle 739 e 149 del Foglio 6, mai accatastato

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il sottoscritto CTU usa il criterio di stima comparativo parametrico. Partendo dai valori dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (semestre 1.2022) e confrontando tale valore con vendite similari proposte dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio e tenendo conto di eventuali svalutazioni o rivalutazioni del periodo, determina il più probabile valore in €/mq da applicare alla stima.

### Dettaglio delle fonti

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

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 67.970,24
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 57.774,70
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 0,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 57.774,70

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

L'edificio, a seguito di incendio che lo ha danneggiato gravemente, è stato dichiarato COLLABENTE come da certificazione del Responsabile del servizio del Comune di Ruffano - Ufficio Urbanistica e SUE, in data 17/10/2019

#### Definizione quote e tipologia del diritto

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

#### Identificazione catastale

- , foglio 6, particella 740, (Catasto Fabbricati), scheda catastale T90731/2022, categoria A/4, classe 2. consistenza 5.5 vani, superficie catastale 83 mq, piano terra, rendita Euro 187,47, derivante da 30 in atti dal 3, coerenze e confini Nord: altra proprietà; Est: stessa proprietà; Sud: stessa proprietà; Ovest: stessa proprietà,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra L'altezza utile interna è di 3.6.  
L'intero fabbricato è stato edificato nel 1977  
Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra  
Il fabbricato ha accesso da Strada Comunale Falchi. Si sviluppa esclusivamente al piano terra ed è composto da ingresso, cucina, bagno, n. 3 vani deposito, letto e ripostiglio.  
Insiste su terreno della stessa proprietà identificato al NCEU al Foglio 6, particella 739.  
Una parte è stata realizzata ante 1967 (attuale vano letto con copertura a volta di pietra leccese), mentre nel 1977 veniva ampliato e trasformato in abitazione popolare.

#### Descrizione dettagliata

##### Strutture

*Strutture verticali, riferito a Fabbricato*

- materiale: muratura
- condizioni: da demolire

*Solai, riferito a Fabbricato*

- condizioni: da demolire
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele

##### Componenti Edilizie

*Infissi esterni, riferito a Fabbricato*

- condizioni: pessime
- tipologia: varie
- protezione: inesistente
- materiale protezione:
- materiale: legno

*Rivestimento, riferito a Fabbricato*

- condizioni: pessime
- ubicazione: su muratura esterna
- materiale: intonaco di cemento

**Destinazione urbanistica**

**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **E1 - zona agricola**, in forza di delibera Approvato il 02/12/1975 con parere favorevole n. 814 del 19/05/1975.

Norme tecniche ed indici:

Art. 18 - Zona agricola E1

Tali zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse con l'agricoltura. In tali zone sono consentite: a) – Case di abitazione rurale e per le altre costruzioni connesse con la valorizzazione dell'agricoltura, al servizio diretto dell'agricoltura; fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc. – Dc. = Distanza dai confini = m.10 ; – Df. = distanza tra fabbricati = m.10; b) – Per interventi connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, e le realizzazioni di cui alle voci 6-11 del presente articolo, valori di indici e parametri diversi da quelli di cui al precedente punto 1 sono consentiti previa adozione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/67 n.765; c) – Allevamenti industriali. In tali zone il Programma di Fabbricazione si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento Sm. = 5000 mq. , applicando i seguenti indici: 1) – per le case di abitazione: – If. = indice difabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq. – H. = Altezza massima del fabbricato = ml. 7,50 ; – Ds. = Distanza dalle strade comunali = ml. 20. 2) – per le altre costruzioni consentite: – If. = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,2 mc/mq. – H. = Altezza massima del fabbricato = ml. 9,00 (salvo costruzioni particolari: silos, serbatoi idrici, etc.); –Dc. = Distanza dai confini = H/2. – Ds. = Distanza dalle strade comunali = ml. 20

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Immobile destinato a residenza popolare, composto da 3 vani deposito, cucina, letto, wc, ripostiglio e portico antistante, oltre al lastrico di copertura di pertinenza.</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i> L'immobile è dichiarato COLLABENTE dall'Ufficio Tecnico di Ruffano. Verrà assegnato un valore che tiene conto del fondo e della possibilità di demolire e riedificare con la stessa sagoma e la stessa cubatura	172.60 mq	1.00	172.60 mq
- <i>Superficie reale netta</i> L'immobile è dichiarato COLLABENTE dall'Ufficio Tecnico di Ruffano. Verrà assegnato un valore che tiene conto del fondo e della possibilità di demolire e riedificare con la stessa sagoma e la stessa cubatura	124.60 mq	1.00	124.60 mq

- <i>Volume reale</i> L'immobile è dichiarato COLLABENTE dall'Ufficio Tecnico di Ruffano. Verrà assegnato un valore che tiene conto del fondo e della possibilità di demolire e riedificare con la stessa sagoma e la stessa cubatura	498.40 mc	1.00	498.40 mc
- <i>Superficie potenziale di pavimento</i> L'immobile è dichiarato COLLABENTE dall'Ufficio Tecnico di Ruffano. Verrà assegnato un valore che tiene conto del fondo e della possibilità di demolire e riedificare con la stessa sagoma e la stessa cubatura	120.00 mq	1.00	120.00 mq
- <i>Superficie potenziale coperta</i> L'immobile è dichiarato COLLABENTE dall'Ufficio Tecnico di Ruffano. Verrà assegnato un valore che tiene conto del fondo e della possibilità di demolire e riedificare con la stessa sagoma e la stessa cubatura	148.10 mq	1.00	148.10 mq
- <i>Volume potenziale</i> L'immobile è dichiarato COLLABENTE dall'Ufficio Tecnico di Ruffano. Verrà assegnato un valore che tiene conto del fondo e della possibilità di demolire e riedificare con la stessa sagoma e la stessa cubatura	592.40 mc	1.00	592.40 mc

**Totali**

Superficie reale lorda	172.60 mq		297.20 mq
Superficie reale netta	124.60 mq		297.20 mq
Volume reale	498.40 mc		
Superficie potenziale di pavimento	120.00 mq		
Superficie potenziale coperta	148.10 mq		
Volume potenziale	592.40 mc		

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 1.726,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 1.726,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 1.726,00</b>



## CORPO 2: TERRENO

Terreno identificato al NCEU al Foglio 6, particella 739. Su questo terreno insiste il fabbricato, oggetto del corpo 1, identificato al NCEU al Foglio 6, particella 740, che ha accesso esclusivamente da questo terreno e, quindi, non può essere venduto indipendentemente.

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Nuda proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a

### Identificazione catastale

- Foglio 6, particella 739, (Catasto terreni), scheda catastale T96669/2022, categoria Seminativo, classe 1, consistenza 2377 mq, superficie catastale 2377 mq, piano terra, reddito agrario 8.59 euro, reddito dominicale 15.35 euro, derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/11/2003 F. 180657/85 (n. 5.1/2007), coerenze e confini Nord: altra proprietà (terreno); Est: Strada Comunale Via dei Falchi Sud: stessa proprietà (terreno) Ovest: stessa proprietà (terreno),

### Descrizione sommaria

Si tratta di fondo agricolo, qualità seminativo, con accesso da Via dei Falchi. Su questa particella insiste un fabbricato allo stato rustico, mai terminato. La realizzazione è iniziata con regolare Permesso di Costruire n. 5. Essendo scaduti i termini, è stata richiesta una prima proroga accordata con prot. n. 5. Anche questa è scaduta, quindi attualmente non vige alcun titolo edilizio.

### Descrizione dettagliata

#### Strutture

*Fondazioni, riferito a Fabbricato non censito*

- tipologia: platea
- condizioni: buone
- materiale: c.a.

*Strutture verticali, riferito a Fabbricato non censito*

- materiale: muratura
- condizioni: buone

*Copertura, riferito a Fabbricato non censito*

- tipologia: a volta
- condizioni: buone
- materiale: mattoni di tufo e pietra leccese

### Destinazione urbanistica

**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **E1 - zona agricola**, in forza di delibera Approvato il 02/12/1975 con parere favorevole n. 814 del 19/05/1975.

Norme tecniche ed indici:

Art. 18 - Zona agricola E1

Tali zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse con l'agricoltura. In tali zone sono consentite: a) – Case di abitazione rurale e per le altre costruzioni connesse con la valorizzazione dell'agricoltura, al servizio diretto dell'agricoltura; fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc. – Dc. = Distanza dai confini = m.10 ; – Df. = distanza tra fabbricati = m.10; b) – Per interventi connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, e le realizzazioni di cui alle voci 6-11 del presente articolo, valori di indici e parametri diversi da quelli di cui al precedente punto 1 sono consentiti previa adozione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/67 n.765; c) – Allevamenti industriali. In tali zone il Programma di Fabbricazione si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento Sm. = 5000 mq. , applicando i seguenti indici: 1) – per le case di abitazione: – If. = indice difabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq. – H. = Altezza massima del fabbricato = ml. 7,50 ; – Ds. = Distanza dalle strade comunali = ml. 20. 2) – per le altre costruzioni consentite: – If. = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,2 mc/mq. – H. = Altezza massima del fabbricato = ml. 9,00 (salvo costruzioni particolari: silos, serbatoi idrici, etc.); –Dc. = Distanza dai confini = H/2. – Ds. = Distanza dalle strade comunali = ml. 20

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>SEMINATIVO di classe 1</b>			
- Superficie reale lorda Su questo terreno insiste un fabbricato potenzialmente in fase di costruzione, come prima descritto	2377.00 mq	1.00	2377.00 mq
- Superficie reale netta Su questo terreno insiste un fabbricato potenzialmente in fase di costruzione, come prima descritto	2377.00 mq	1.00	2377.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	2377.00 mq		4754.00 mq
Superficie reale netta	2377.00 mq		4754.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 1.687,67
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 60.694,90
Valore complessivo intero:	€ 62.382,57
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>62.382,57</b>