



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 34/2022

Giudice: Dr. Paolo MORONI - Pres. Dr.ssa Anna Rita PASCA

ELABORATO PERITALE

Del: 09/11/2023

Procedure Riunite RGE N. 34/2022 e 145/2023

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 Ugo Foscolo, n.18 a Novoli (73051) LE, Italia 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 1

 Corpo 1 1

 Corpo 2 1

DESCRIZIONE SOMMARIA 1

STATO DI POSSESSO 2

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 2

ISCRIZIONE DI IPOTECA 2

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE 2

CONFORMITA' IMMOBILE 2

ALTRE INFORMAZIONI UTILI 3

 Spese di gestione condominiale 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 4

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1 5

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO 5

Definizione quote e tipologia del diritto 5

Identificazione catastale 5

Descrizione sommaria 5

Destinazione urbanistica 6

 Strumento urbanistico vigente 6

 Consistenza 6

 Valorizzazione 7

CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE 8

Definizione quote e tipologia del diritto 8

Identificazione catastale 8

Descrizione sommaria 8

Destinazione urbanistica 8

 Strumento urbanistico vigente 8

 Consistenza 9

 Valorizzazione 9



Lotto 1: Beni in Via Ugo Foscolo, n.18 a Novoli (73051) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Ugo Foscolo, n.18 a
Novoli (73051) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Ugo Foscolo, n.18 a
Novoli (73051) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano primo, è identificato al numero 18 e sviluppa una superficie reale lorda di 183.00 mq

Identificazione catastale

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni., foglio 9, particella 582, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza
7 Vani, superficie catastale Totale mq. 144 - Totale escluse aree scoperte: mq. 134, piano primo,
rendita Euro 357,90, derivante da VARIAZIONE del 21.09.2016 Pratica n. LE0229434 in atti dal
21.09.2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 111510.1/2016),

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Ugo Foscolo,
n.18 a Novoli (73051) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Via Ugo Foscolo,
n.18 a Novoli (73051) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano S.1, è identificato al numero 16 di Via G. Leopardi e sviluppa una superficie reale lorda di 24.00 mq

Identificazione catastale

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni., foglio 9, particella 582, (Catasto Fabbricati), subalterno 16, categoria C/6, classe 3, consistenza
21 mq., superficie catastale Totale mq. 24, piano S.1, rendita Euro 39,04, derivante da Variazione del
09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA



promossa da:

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

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 27/01/2023, a favore di

per la quota di 1/2**cadauno, bene personale.** e derivante da Atto Notarile

Importo ipoteca: Euro 240.000,00

Importo capitale: Euro 120.000,00 Durata 10 Anni.

A firma di Notaio Sergio Gloria il 16/10/2012 ai nn 70763/33750

Trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce il 17/10/2012 ai nn Reg. Gen. nn. 34511 Reg. Gen. 2815

ANNOTAZIONE DI RINEGOZIAZIONE N. 382 DEL 10.02.2015 MEDIANTE IL QUALE SI PROROGAVA LA DURATA DEL MUTUO DI 5 ANNI, FINO ALLA DATA DEL 16.10.2027.

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di

contro e derivante da Atto Giudiziario

A firma di Uff. Giud. di Lecce il 07/01/2022 ai nn 43

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 02/03/2022 ai nn Reg. Gen. nn. 7252 Reg. Part. nn. 5681

per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.

Tipologia Pignoramento, a favore di

..... derivante da Atto Esecutivo Cautelare

A firma di Uff. Giud. UNEP presso Corte D'Appello di Lecce il 04/04/2023 ai nn 1554

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 16/06/2023 ai nn Reg. Gen. nn. 22816 Reg. Gen. 18451

per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.

CONFORMITA' IMMOBILE

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

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo



promossa da:

dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- *conformazione delle tramezzature di alcuni vani differente da quella autorizzata;*

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: mediante richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Lecce, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

- mediante richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presso lo SUE del Comune di Lecce, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.: € 1.800,00

Corpo 1

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

- *conformazione delle tramezzature di alcuni vani differente da quella reale;*

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di dichiarazione di variazione.

- presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di dichiarazione di variazione.: € 800,00

Corpo 1

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Spese di gestione condominiale

- Spese medie annue: Euro 780 oltre eventuale conguaglio AQP

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

Attuali proprietari:

- *.....* forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Positano Alfredo il 15/05/..... trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 19/05/..... ai nn. Reg. Part. nn. per la quota di 1/2 in comunione con il
- *.....* n forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano il 15/05/..... trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 19/0..... ai nn. Reg. Part. nn. per la quota di 1/2 in comunione con la moglie

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 4 Anno 1991, e successive varianti, intestato a Socfim srl per la pratica di Concessione Edilizia n. 28 per lavori di completamento e ampliamento di un edificio a piano terra, primo e secondo, oltre al seminterrato, in via U. Foscolo ang. Via Carduccie Via Leopardi.
Pratica presentata il 04/01/1991 al numero di protocollo 99
Rilasciata il 24/09/1991 al numero di protocollo 99
- Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 4 Anno 1991 intestato a Socfim srl per la pratica di Variante in corso d'opera. per lavori di prosecuzione dei lavori con variante richiesta.
Pratica presentata il 16/06/1993 al numero di protocollo 99
Rilasciata il 18/08/1993 al numero di protocollo 99



promossa da:

Agibilità/Abitabilità del 30/08/2011 al numero di protocollo 8914

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 Lecce , borsino Immobiliare, per il Comune di Novoli (LE).

Dettaglio delle fonti

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

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 93.740,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 79.679,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 2.600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 77.079,00



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

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Ugo Foscolo, 18 , 73051 - Novoli (LE)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Ugo Foscolo, 18 , 73051 - Novoli (LE)

Identificazione catastale

- Piena proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 9, particella 582, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 Vani, superficie catastale Totale mq. 144 - Totale escluse aree scoperte: mq. 134, piano primo, rendita Euro 357,90, derivante da VARIAZIONE del 21.09.2016 Pratica n. LE0229434 in atti dal 21.09.2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 111510.1/2016),

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano primo, è identificato al numero 18. L'altezza utile interna è di 2.73.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1991

Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrati.

L'immobile costituente il Lotto 1 – Corpo 1 è composto da un'abitazione posta a piano primo, con accesso da vano scala comune, facente parte di un edificio condominiale a tre piani fuori terra ed un piano scantinato denominato "Condominio Ilaria". L'unità si compone di un ingresso – soggiorno, un vano pranzo, una cucina, tre disimpegno, tre vani letto e due vani wc, oltre a tre balconi. La superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 137,00 circa, quella complessiva dei balconi è pari a mq 46,00 circa, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,73 circa, tranne che per il vano wc 2 con altezza utile pari a ml 2,63 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, idrico, fognante ed adduzione gas, tutti con utenze in essere collegate a contatore di sottrazione per l'impianto idrico fognante ed a contatori autonomi per i restanti impianti. 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. Lo scrivente precisa di aver appurato essere l'immobile oggetto di stima nella sua interezza (Corpo 1 e Corpo 2) divisibile al fine di poter costituire due quote di simile valore. Nella fattispecie, a seguito della realizzazione di opere murarie precedentemente autorizzate con titolo edilizio (fatto salvo il parere dell'Ufficio Tecnico di competenza) è possibile dividere in due distinte unità il corpo 1 accorpando alla minore di esse il corpo 2, ottenendo in tal modo due quote di valore simile disgiunte da lieve conguaglio.

E' stata rilasciata per l'intero edificio condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare costituente il Lotto 1 – Corpo 1 Certificato di Abitabilità prot. n. 19/2011 del 30.08.2011.

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo



promossa da:

dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- *conformazione delle tramezzature di alcuni vani differente da quella autorizzata;*

CONFORMITA' CATASTALE

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

- *conformazione delle tramezzature di alcuni vani differente da quella reale;*

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **B.1**, in forza di delibera Delibera commissariale n 563 del 09/09/1974 e delibera C.C. n 259 del 10/08/1976.

Norme tecniche ed indici:

Estratto dalla Relazione della Variante al Regolamento Edilizio del Programma di Fabbricazione del Comune di Novoli relativa alla destinazione in zona Tipo B.

- a) Con delibera di C.C. n.9 del 13/07/1971 l'Amm.ne Comunale di Novoli propose una variante all'art.29 del Regolamento Edilizio.

In particolare ridimensionava le prescrizioni per la zona "B" residenziale – ristrutturazione.

Ritenuta meritevole d'approvazione, con decreto n.59/R.D. della Regione Puglia di data 17 maggio 1972, la variante all'art.20 del Regolamento Edilizio fu approvata, con le chiarificazioni di cui alla relazione della Sezione Urbanistica.

- b) Con delibera del C.C. n. 1344 di data 31/10/1972 l'Amm.ne Comunale di Novoli adottò una variante al Programma di Fabbricazione, lungo la strada provinciale che collega l'abitato di Novoli alla strada statale n. 7. Fu approvata con decreto n. 101 della Regione Puglia di data 15/11/1972 e vennero introdotte:

- zona 1 = (costruzione centro ENAIP su mq 22290)

Rc = rapporto copertura 50%

i.f.f. = indice fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq

H = altezza massima 14 metri

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione Pianp Primo			
- Superficie reale lorda	137.00 mq	1.00	137.00 mq
Balconi			
- Superficie reale lorda	46.00 mq	0.30	13.80 mq
Totali			
Superficie reale lorda	183.00 mq		150.80 mq



promossa da: _____

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 82.940,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 82.940,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 82.940,00



CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Ugo Foscolo, 18 , 73051 - Novoli (LE)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di comunione dei beni, residente in Via Ugo Foscolo, 18 , 73051 - Novoli (LE)

Identificazione catastale

- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni., foglio 9, particella 582, (Catasto Fabbricati), subalterno 16, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq., superficie catastale Totale mq. 24, piano S.1, rendita Euro 39,04, derivante da Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano S.1, è identificato al numero 16 di Via G. Leopardi. L'altezza utile interna è di 2.75. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1991

Il numero di piani complessivi è 4 di cui 3 fuori terra e 1 interrati.

L'immobile costituente il Lotto 1 – Corpo 2 è composto da un box auto posto al piano scantinato, con accesso da rampa ed area di manovra comuni dalla Via Giacomo Leopardi, facente parte di un edificio condominiale a tre piani fuori terra ed un piano scantinato denominato “Condominio Ilaria”. L'unità si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 24,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,75 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da telaio in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. E' presente impianto elettrico. 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. Lo scrivente precisa di aver appurato essere l'immobile oggetto di stima nella sua interezza (Corpo 1 e Corpo 2) divisibile al fine di poter costituire due quote di simile valore. Nella fattispecie, a seguito della realizzazione di opere murarie precedentemente autorizzate con titolo edilizio (fatto salvo il parere dell'Ufficio Tecnico di competenza) è possibile dividere in due distinte unità il corpo 1 accorpando alla minore di esse il corpo 2, ottenendo in tal modo due quote di valore simile disgiunte da lieve conguaglio.

E' stata rilasciata per l'intero edificio condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare costituente il Lotto 1 – Corpo 1 Certificato di Abitabilità prot. n. 19/2011 del 30.08.2011.

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **B.1**, in forza di delibera Delibera commissariale n 563 del 09/09/1974 e delibera C.C. n 259 del 10/08/1976.

Norme tecniche ed indici:

Estratto dalla Relazione della Variante al Regolamento Edilizio del Programma di Fabbricazione del Comune di Novoli relativa alla destinazione in zona Tipo B.

- a) Con delibera di C.C. n.9 del 13/07/1971 l'Amm.ne Comunale di Novoli propose una variante all'art.29 del Regolamento Edilizio.



promossa da:

In particolare ridimensionava le prescrizioni per la zona "B" residenziale – ristrutturazione. Ritenuta meritevole d'approvazione, con decreto n.59/R.D. della Regione Puglia di data 17 maggio 1972, la variante all'art.20 del Regolamento Edilizio fu approvata, con le chiarificazioni di cui alla relazione della Sezione Urbanistica.

b) Con delibera del C.C. n. 1344 di data 31/10/1972 l'Amm.ne Comunale di Novoli adottò una variante al Programma di Fabbricazione, lungo la strada provinciale che collega l'abitato di Novoli alla strada statale n. 7. Fu approvata con decreto n. 101 della Regione Puglia di data 15/11/1972 e vennero introdotte:

- zona 1 = (costruzione centro ENAIP su mq 22290)

Re = rapporto copertura 50%

i.f.f. = indice fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq

H = altezza massima 14 metri

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Box Piano S.1			
- Superficie reale lorda	24.00 mq	1.00	24.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	24.00 mq		24.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 10.800,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 10.800,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 10.800,00

