



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 62/2023

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Del: 01/02/2024

Tecnico incaricato: BRIZIO CAMPANELLI

CF: CMPBRZ60P05B413Z

con studio in LECCE (LECCE) MICHELE SAPONARO 12L

telefono: 0832 391179

email: camingbri@virgilio.it

email (pec): brizio.campanelli2@ingpec.eu



promossa da: [REDACTED]

- Superficie reale lorda	15.75 mq	1.00	15.75 mq
- Volume reale	51.66 mc	1.00	51.66 mc
Balcone 1.			
- Superficie reale lorda	4.93 mq	0.30	1.48 mq
Balcone 2.			
- Superficie reale lorda	16.25 mq	0.30	4.88 mq
Totale			
Superficie reale lorda	220.33 mq		205.50 mq
Volume reale	663.50 mc		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 102.752,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 102.752,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 102.752,00

Lotto 2: Beni in Via Sant'Angelo, 112 a TREPuzzi (73019) LE, Italia

A. Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di garage sito nel Comune di Trepuzzi (prov. di Lecce), in via Sant'Angelo n. 112/A - 112/B.

Locale garage, sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, di mq. 242,27 coperti, dotato di due ingressi, entrambi carrabili, uno dei quali protetto da portone in ferro, ad ante, ed uno protetto da portone basculante, ed entrostanti il quale sono il vano (il cui ingresso è protetto dal portone basculante) nel quale è il serbatoio adibito allo stoccaggio del gasolio utilizzato per il funzionamento della caldaia, che serviva gli appartamenti siti al primo ed al secondo piano, ubicata in un altro vano entrostante il garage, un servizio igienico, coperto con pannello in policarbonato, il vano centrale idrica, privo di copertura, ove sono il serbatoio per l'accumulo dell'acqua e l'autoclave, a servizio degli appartamenti siti al primo ed al secondo piano del fabbricato, ed un vano deposito, privo di copertura.

Identificato in catasto: intestato a [REDACTED] - Catasto Fabbricati di TREPuzzi - foglio 31 particella 567 subalterno 1, categoria C/2, classe 2^, consistenza mq. 230, rendita: € 356,36.

Coerenze legali: Confina a Nord con vano scala condominiale e con subalterno n. 10 della p.lla n. 30 [di proprietà [REDACTED]], ad Ovest con subalterno n. 6 della p.lla n. 30 [di proprietà [REDACTED]] - con subalterno n. 7 della p.lla n. 30 [di proprietà [REDACTED]] - con subalterno n. 8 della p.lla n. 30 [di proprietà [REDACTED]] - con subalterno n. 9 della p.lla n. 30 [di proprietà [REDACTED]], ad Est con via Sant'Angelo e con vano scala condominiale, ed a Sud con subalterno n. 12 della p.lla n. 31 [di proprietà [REDACTED]].

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA



Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] c.f. [REDACTED] classificato come Garage o autorimessa, sito in Via Sant'Angelo, 112 a TREPUSZI (73019) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 242.27 mqun volume reale di 920.61 mc

Identificazione catastale

[REDACTED] foglio 31, particella 567, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza 230, superficie catastale 280, piano Terra, rendita 356,36, derivante da Accatastamento del 19.05.1969., coerenze e confini Nord: vano scala condominiale, proprietà [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], Ovest: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]; Est: via Sant'Angelo, vano scala condominiale; Sud: proprietà [REDACTED].

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:* Squinzano, Surbo, Campi Salentina
- *Attrazioni paesaggistiche:* Nessuna
- *Attrazioni storiche:* Nessuna

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile

All'interno del garage insistono l'autoclave ed il serbatoio di accumulo dell'acqua che servono sia l'appartamento sito al primo piano (di proprietà [REDACTED]) sia l'appartamento sito al secondo piano (staggito e costituente il "Lotto n. 1"), di proprietà di [REDACTED] ed, inoltre, anche la caldaia, tuttora in disuso, che serviva entrambi i suddetti appartamenti e la cisterna nella quale veniva stoccato il gasolio alimentante la caldaia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 27/04/2018, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e derivante da Decreto ingiuntivo
Importo capitale: [REDACTED]



A firma di [REDACTED] it [REDACTED]
Trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn [REDACTED]

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
e derivante da Verbale di pignoramento

A firma di U.N.E.P. [REDACTED] il [REDACTED] 3 ai nn [REDACTED] di repertorio

Trascritto a [REDACTED]

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

CONFORMITA' IMMOBILE

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

Rispetto alla pianta denominata "PIANO TERRA" nell'elaborato grafico di progetto allegato al "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" n. 602 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 05.03.1968 con prot. n. 9932, il garage presenta difformità consistenti nell'avvenuto ampliamento, nella parte anteriore, ove è la porta basculante, di superficie pari a mq. 7,05, in modifiche interne, consistenti nella realizzazione, al suo interno, senza ulteriore incremento della superficie coperta, del vano ove è alloggiata la caldaia, del servizio igienico, privo di copertura, in posizione differente rispetto a quella prevista in progetto, nella realizzazione del vano (destinato, nel suddetto progetto, a centrale termica, ma, di fatto, adibito a centrale idrica, ove sono il serbatoio per lo stoccaggio dell'acqua potabile e l'autoclave a servizio degli appartamenti siti a primo ed a secondo piano), privo di copertura, di dimensioni maggiori, e nella realizzazione di un vano deposito, privo di copertura, ed, inoltre, nella realizzazione di n. 7 finestre alte (luci), ciascuna di dim. 1,48x0,60, il cui lato inferiore è a ml. 3,00 dal piano del pavimento, 4 delle quali ubicate lungo il lato di prospetto Nord e 3 ubicate lungo il lato di prospetto Ovest, in luogo della luce da realizzare lungo il lato di prospetto Nord e della luce da realizzare lungo il lato di prospetto Ovest, previste nel progetto allegato al N.O. n. 602 del 05.03.1968 (cfr. "ALLEGATO 25" - "ALLEGATO 26").

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Le difformità interne e di prospetto del garage rispetto al progetto allegato al N.O. 602 del 5.3.68 sono regolarizzabili tramite acquisizione di Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 del DPR 380/01), con il quale può essere rimosso l'ampliamento

- Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire "in sanatoria": € 1.500,00
- Lavori di ripristino del garage in conformità all'elaborato grafico allegato alla richiesta di Permesso di costruire "in sanatoria", per l'allaccio alle reti AQP e fognante, e per la chiusura della cisterna del gasolio (ved. C.M.E. "ALLEGATO 27"): € 5.959,30
- Sanzione amministrativa da versare al Comune di Trepuzzi per la regolarizzazione delle variazioni rispetto al progetto allegato al "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" n. 602 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 05.03.1968 con prot. n. 9932.: € 1.000,00
- Spese tecniche per Direzione Lavori previsti nel Computo Metrico Estimativo (cfr. "ALLEGATO 27") e Sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08.: € 850,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale del garage depositata nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riporta l'ampliamento realizzato nella parte anteriore, il cui accesso è protetto dal portone basculante, il vano ove è alloggiata la caldaia ed il vano ove sono l'autoclave ed il serbatoio adibito allo stoccaggio dell'acqua potabile a servizio degli appartamenti siti al primo ed al secondo piano del fabbricato, in difformità al progetto allegato al Nulla Osta n. 602 rilasciato dal Comune di Trepuzzi il 05.03.1968 con prot. n. 9932, e non riporta il bagno, peraltro ubicato in posizione differente rispetto a quella prevista nel progetto suddetto (cfr. "ALLEGATO 25" - "ALLEGATO 26" - ALLEGATO "30").



Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Deposito di Doc.Fa. all'Agenzia delle Entrate per la regolarizzazione delle modifiche interne e attribuzione all'immobile della categoria catastale corretta per la destinazione d'uso di progetto (ovvero C/6-per garage in luogo di quella attuale C/2).

- Per deposito del Doc.Fa. e per tributi per servizi catastali. : € 850,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'estratto di mappa catastale relativo al fabbricato al quale appartiene il garage staggito, prelevato presso l'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, non risulta indicata il numero di particella identificante il fabbricato suddetto (cfr. "ALLEGATO 28").

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Deposito di istanza di allineamento finalizzata all'inserimento in cartografia della particella n. 567 del foglio n. 31 del Catasto Fabbricati di Trepuzzi.

- Per deposito di istanza di allineamento e tributi per servizi catastali. : € 300,00

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal [REDACTED], in forza di Decreto di trasferimento a firma di Tribunale di [REDACTED] ai nn. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Proprietari precedenti:

- [REDACTED], proprietario ante ventennio [REDACTED], in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 602 intestato a [REDACTED] per la pratica di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili per lavori di costruzione di garage a piano terra e di un appartamento a primo piano.

Rilasciata il 05/03/1968 al numero di protocollo 9932

Agibilità/Abitabilità del 26/02/1970 al numero di protocollo

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, alle autorimesse ricadenti nella medesima zona del Comune di Trepuzzi, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2023, compreso tra € 340/mq. ed € 385/mq.;

ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento staggito, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture ed allo stato di manutenzione, il

01-02-2024

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ingegnere BRIZIO CAMPANELLI

12



valore di € 340/mq.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di LECCE
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE
- Ufficio tecnico di: TREPUSZI
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di LECCE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di TREPUSZI
- Agenzie immobiliari, operatori del settore immobiliare.

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 82.371,80
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 70.016,03
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 10.459,30
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 59.556,73



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: GARAGE O AUTORIMESSA

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni, residente in [REDACTED]

Identificazione catastale

- [REDACTED] foglio 31, particella 567, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza 230, superficie catastale 280, piano Terra, rendita 356,36, derivante da Accatastamento del 19.05.1969, coerenze e confini Nord: vano scala condominiale, proprietà [REDACTED] - [REDACTED], Ovest: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Est: via Sant'Angelo, vano scala condominiale; Sud: proprietà [REDACTED]

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra L'altezza utile interna è di ml. 3,80.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1969

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 3 fuori terra

Locale garage, sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, di mq. 242,27 coperti, dotato di due ingressi, entrambi carrabili, entrostante il quale sono un vano in cui è il serbatoio adibito allo stoccaggio del gasolio già utilizzato per il funzionamento della caldaia condominiale, un vano nel quale è la caldaia, in disuso, un servizio igienico, coperto con pannello in policarbonato, il vano centrale idrica, privo di copertura, ove sono il serbatoio per l'accumulo dell'acqua e l'autoclave, a servizio degli appartamenti siti al primo ed al secondo piano del fabbricato, ed un vano deposito, privo di copertura.

Identificato in catasto: intestato a [REDACTED] - Catasto Fabbricati di TREPUSZI - foglio 31 particella 567 subalterno 1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq. 230, rendita: € 356,36.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni, riferito a intero garage.

- tipologia: plinti isolati
- condizioni: sufficienti
- materiale: c.a.

Strutture verticali, riferito a intero garage.

- materiale: c.a.
- condizioni: da ristrutturare

Travi, riferito a intero garage.

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

01-02-2024

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ingegnere BRIZIO CAMPANELLI

14



Solai, riferito a intero garage.

- condizioni: sufficienti
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a intero garage.

- condizioni: sufficienti
- tipologia: vasistas
- protezione: inesistente
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Infissi interni, riferito a intero garage.

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: legno tamburato

Pareti esterne, riferito a intero garage.

- materiale: muratura di mattoni pietrame
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: inesistente

Pavim. Esterna, riferito a intero garage.

- materiale: calcestruzzo
- condizioni: sufficienti

Pavim. Interna, riferito a intero garage.

- condizioni: sufficienti
- materiale: battuto di cemento

Rivestimento, riferito a servizio igienico interno al garage.

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: bagno
- materiale: ceramica

Portone di ingresso, riferito a intero garage.

- tipologia: doppia anta a battente, basculante.
- condizioni: sufficienti
- materiale: ferro
- accessori: senza maniglione antipanico

Impianti

Elettrico, riferito a intero garage.

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: non a norma.
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a intero garage.

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale. L'impianto è allacciato all'impianto fognante del fabbricato sito in via Kennedy 123.
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti



Idrico, riferito a intero garage.

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: diretta da rete comunale. L'impianto è allacciato all'impianto che alimenta il fabbricato sito in via Kennedy 123.
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **Zona B - edilizia esistente e zone di completamento - (art. 19 delle NN.TT.AA. del P.U.G.)**, in forza di delibera Delibera della Giunta della Regione Puglia n. 962 del 29/06/2004 e deliberazione del Consiglio Comunale di Trepuzzi n. 23 del 17/12/2004 ..

Norme tecniche ed indici:

- per nuove costruzioni in zone prevalentemente libere, per sopraelevazioni e per demolizioni – ricostruzioni – ampliamenti e lotti interclusi:

Iff: 5,00 mc/mq.

H massima: 12 ml.

Rc: 80% della superficie totale del lotto.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Porzione dell'immobile adibita a parcheggio (vano A).			
- Superficie reale lorda	179.29 mq	1.00	179.29 mq
- Volume reale	681.30 mc	1.00	681.30 mc
Porzione dell'immobile alla quale si accede dall'ingresso protetto con portone basculante e nella quale è la cisterna già adibita allo stoccaggio del gasolio (vano B).			
- Superficie reale lorda	17.65 mq	1.00	17.65 mq
- Volume reale	67.07 mc	1.00	67.07 mc
Vano ove è alloggiata la caldaia in disuso (vano C).			
- Superficie reale lorda	20.44 mq	1.00	20.44 mq
- Volume reale	77.67 mc	1.00	77.67 mc
Servizio igienico (vano D).			
- Superficie reale lorda	4.25 mq	1.00	4.25 mq
- Volume reale	16.15 mc	1.00	16.15 mc
Vano, privo di copertura, nel quale sono alloggiati l'autoclave, il serbatoio per lo stoccaggio dell'acqua potabile ed il contatore di sottrazione per la misurazione del consumo di acqua (vano E).			

01-02-2024

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ingegnere BRIZIO CAMPANELLI

16



- Superficie reale lorda	9.42 mq	1.00	9.42 mq
- Volume reale	35.79 mc	1.00	35.79 mc
Vano deposito privo di copertura (vano F).			
- Superficie reale lorda	11.22 mq	1.00	11.22 mq
- Volume reale	42.63 mc	1.00	42.63 mc
Totali			
Superficie reale lorda	242.27 mq		242.27 mq
Volume reale	920.61 mc		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 82.371,80
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 82.371,80
Valore complessivo quote e diritto:	€ 82.371,80

