



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

**XXXXXXXXXXXXXX**

contro:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**R.G.E. 119/2022**

**Giudice: Dott. ssa AnnaFrancesca Capone**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 29/05/2023**

*Tecnico incaricato: Antonio Del Prete*

*telefono: 3482324673*



## **Lotto 1: Via Lazio 22-24 Presicce-Acquarica (73054) LE, Italia**

Coordinate Geografiche di riferimento: Latitudine: 39.897761 (N), Longitudine: 18.257657 (E)

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Presicce-Acquarica nella parte Sud-Est del suddetto territorio comunale in una zona urbana a ridosso dello svincolo centrale che permette l'accesso alla SS 274 Salentina Meridionale. Detto Lotto è costituito da una serie di beni immobili che vanno a costituire un unico Corpo perfettamente consistente grazie ad una recinzione perimetrale completa che permette di racchiudere i seguenti beni oggetto di stima:

- Foglio 4, Particella 438, Subalterno 3, piano T-S1 Cat. A/2, Classe 2, Vani 7, Superficie catastale totale 97 mq alla via Lazio s.n.c.;
- Foglio 4, Particella 438, Subalterno 4, piano 1-T Cat. A/2, Classe 2, Vani 7, Superficie catastale totale 150 mq alla via Lazio n. 22;
- Foglio 4, Particella 438, Subalterno 5, piano S1 Cat. C/6, Classe 2, mq.83, Superficie catastale totale 75 mq alla via Lazio n. 24;

In particolare, si tratta di tre subalterni che vanno a costituire una unica unità abitativa costituita dai seguenti elementi tecnici distintivi:

- Recinzione perimetrale di confine su tre lati mentre sul quarto sono le stesse mura di costruzione a costituire elemento di separazione dalla proprietà confinante;
- Costruzione adibita a civile abitazione costituita da: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Le tre volumetrie non hanno accessi comuni;
- Area perimetrale adibita a cortile/giardino alla quale si può avere accesso anche attraverso un portone carrabile presente sulla recinzione perimetrale che va nella direzione da Via Lazio a Via Molise.

Per come è conformato il Lotto così costituito va a definire un unico Corpo costituito da Civile abitazione che si sviluppa sui predetti tre piani con area a verde/cortile di esclusiva pertinenza.

### **Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

#### **Corpo 1: Civile Abitazione costituita dalle suddette particelle al Foglio 4, Particella 438, Sub. 3, 4 e 5, Via Lazio 22-24 Presicce-Acquarica (LE).**

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

Il corpo e sviluppa una superficie coperta di 340 mq di 220 mq relativi al piano terra e primo piano e 120 mq relativi al piano seminterrato.

L'immobile accatastato come Fabbricato ad uso civile abitazione per le prime due particelle (Categoria A/2 Classe 2) ed ad uso autorimessa o rimessa per la terza (Categoria C/6 Classe 2) è, come detto, costituito da unico corpo di fabbrica dotato di area esterna di esclusiva pertinenza adibita a giardino/cortile. Si veda a tal proposito la documentazione relativa alle concessioni edilizie rilasciate nel tempo dal Comune di Presicce Acquarica. Si tratta della Concessione edilizia relativa alla costruzione dell'unità immobiliare (n. 224/1977) e quella rilasciata per una sua successiva ristrutturazione (n. 12/2005) in virtù della quale sono stati realizzati lavori sia di adeguamento che di redistribuzione delle volumetrie interne.

E' possibile accedervi, come è rilevabile dalle planimetrie allegate, da tre ingressi di cui due situati sulla via Lazio e che permettono di accedere alla porzione seminterrata che si affaccia su tale via e al piano terra e primo piano. Il terzo ingresso è costituito da un portone carrabile posto sul lato della recinzione che corre lungo la congiungente tra Via Lazio e Via Molise. Attraverso detto portone carrabile si accede alla zona scoperta di esclusiva pertinenza costituita da un'area verde/cortile. Sul lato posteriore dell'immobile è poi presente un ingresso autonomo che rende accessibile la

parte posteriore del seminterrato.

Il fabbricato con struttura a telaio in cemento armato con muri di tamponamento in conci. E' dotato di allaccio elettrico, di allaccio acquedotto oltre che di quello fognario oltre che di riscaldamento autonomo al piano terra ed al primo piano alimentato a gas. Le superfici coperte sono piastrellate in ceramiche mentre quelle scoperte presentano per circa la metà una pavimentazione in battuto di cemento e per la restante a verde.

L'altezza interna per il piano terra e per il primo piano è circa 3,00 mt mentre per quello seminterrato è pari a 2,40 mt. Passando alla descrizione degli spazi interni ed esterni che costituiscono questo Lotto si evidenzia che:

- il piano terra è accessibile direttamente da un portoncino che affaccia su via Lazio ed è sopraelevato di circa 1,50 metri da piano del marciapiede. Tale dislivello è coperto da una rampa di scale che porta ad un pianerottolo esterno dove si affacciano sia l'ingresso del piano terra che quello del primo piano. Entrando nel piano terra si ha accesso ad un disimpegno che costituisce parte del soggiorno dotato di camino. Da questa area del piano terra è possibile poi accedere alle tre camere da letto disposte sul lato sinistro dell'immobile guardandolo da fronte di via Lazio, ad un primo servizio igienico adiacente la camera da letto più lontana rispetto all'ingresso. Sul lato destro dell'immobile trovano posto una sala da pranzo e un ulteriore servizio igienico oltre che un scala che permetterebbe la discesa nel seminterrato ma che attualmente è cieca. Attraversando la sala da pranzo si arriva alla cucina vera e propria che si affaccia sul retro dell'immobile. Uscendo dalla cucina, sul retro dell'immobile, si accede ad un'ampia veranda perimetrata da una muratura che sorregge una copertura in legno. Da detta veranda, scendendo una breve rampa di scale ci si può portare a livello del piano marciapiedi cui corrisponde la quota dell'area scoperta di pertinenza dove, nell'angolo posteriore adiacente la recinzione che corre nella direzione da Via Lazio a Via Molise è stata realizzata una autorimessa in muratura con adiacente copertura in legno aperta su due lati

Procedendo nella parte posteriore destra dell'area scoperta di pertinenza si giunge all'ingresso della zona seminterrata posteriore alla quale si accede percorrendo una rampa di scale che permette di accedere ad un vano arredato come sala da pranzo/cucina e che poi termina con una porta di accesso ai servizi igienici. Sulla destra della porta di ingresso a questa volumetria vi è una ampia camera da letto.

- Ritornando sul fronte dell'unità immobiliare, come detto, è possibile accedere al primo piano della stessa attraverso una scala interna che porta al pianerottolo di ingresso del primo piano ed in alternativa ad una ulteriore rampa di scale che permette l'accesso all'area scoperta del lastrico dell'abitazione. Entrando nell'unità abitativa al primo piano troviamo di fatto due sotto unità abitative: una un più ampia costituita da: cucina, due camere da letto e servizi igienici e l'altra costituita da: cucina, una camera da letto e servizi igienici. Entrambe sono dotate di terrazzini ai quali è possibile accedere attraverso porte finestre di cui sono dotate le cucine.

- Per poter poi accedere alla zona seminterrata sul fronte dell'unità immobiliare è necessario uscire all'esterno sul marciapiede di via Lazio in quanto, detta volumetria è dotata di accesso separato ed esclusivo. Tale volumetria seminterrata è costituita da un ampio locale che funge da: ingresso, zona soggiorno, sala da pranzo ed angolo cottura. Su tale ampio locale si affacciano le porte di ingresso che portano a tre camere da letto e un primo servizio igienico. Nella terza camera da letto, la più distante dall'ingresso, è possibile trovare l'accesso ad un secondo servizio igienico. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può essere ritenuto normale stante il tempo intercorso dagli ultimi lavori eseguiti per quanto previsto dalla concessione edilizia del 2005. La stessa cosa non si può dire per gli spazi seminterrati il cui stato è pessimo e richiede lavori di manutenzione straordinaria come si può evincere anche dalla documentazione fotografica allegata.

---

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: urbana
- *Area urbanistica*: semiperiferica
- *Parcheggi*: possibili a bordo marciapiede
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: residenziali

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria;

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria;

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in un comparto semicentrale del comune di Presicce-Acquaria.

L'immobile è dotato di allaccio idrico, di allaccio fognario e di allaccio alla rete del gas. E' presente, per il piano terra ed il primo piano un impianto di riscaldamento tradizionale con corpi radianti ed autonomo.

## STATO DI POSSESSO

Occupato

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spesa della procedura:

*Iscrizioni*: Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

*Pignoramenti*: Pignoramento derivante da titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo a

*Altre Trascrizioni: Nessuna*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia catastale:**

*Conformità urbanistico edilizia:* l'immobile oggetto della perizia assegnata ha una data di costruzione precedente al 1962 e tale condizione rende impossibile accertare l'esistenza di eventuali irregolarità urbanistiche stante comunque la corrispondenza di quanto rilevato rispetto a quanto presente nel mappale catastale di riferimento così come per altro già depositato. Per la stessa ragione non è reperibile copia del certificato di agibilità.

*Conformità catastale: due difformità di cui si fornisce di seguito il dettaglio*

### **ALTRE INFORMAZIONI UTILI**

L'unità immobiliare che costituisce questo lotto presenta due difformità tra quanto presente nelle planimetrie allegata al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Presicce-Acquarica in data 11/03/2005 e quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, l'immobile presenta una difformità relativamente al piano terra zona retrostante la cucina dove, nell'area adibita a cortile/verde è stata realizzata una copertura in legno che appoggia: per un lato sulla parete posteriore dell'unità immobiliare, per uno dei lati su una parete in muratura appositamente realizzata per questa funzione e sugli altri due lati su una struttura in legno finestrata rappresentando quindi, a tutti gli effetti una volumetria stimata in un ingombro in pianta di circa 30 mq ed una altezza utile di circa 3 metri per un totale di 90 metri cubi.

La seconda difformità è rappresentata da una costruzione in muratura e copertura leggera (pannellata) utilizzata come autorimessa con copertura in legno adiacente aperta su due lati. tale volumetria ad uso autorimessa ha un ingombro in pianta di circa 14 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,30 metri generando così una volumetria pari a circa 30 metri cubi.

Tali manufatti non risultano essere accatastati. Si ritiene, pertanto, che tali costruzioni debbano essere ritenute abusive e, in prima istanza, da demolire.

Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 4.000,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 4.000,00 euro (costo onnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 8.000,00 euro.

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

#### **Proprietari precedenti:**

- Si riporta in allegato lo storico ventennale per immobile estratto al 11/11/2022

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

### Dettaglio delle fonti

- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Per la stima effettuata si è utilizzato il valore medio espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Detta unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici commercialmente caratterizzanti:

- 220 mq relativi al piano terra e primo piano ad uso civile abitazione (Categoria A/2 Classe 2);

- 120 mq relativi al piano seminterrato ad uso autorimessa o rimessa per la terza (Categoria C/6 Classe 2)

La conformazione è completata da una area esterna di esclusiva pertinenza adibita a giardino/cortile che sviluppa 180 mq.

VALORE DEL LOTTO 1	Valorizzazione media
Corpo 1: - Foglio 4, Particella 438, Subalterno 3, piano T-S1 Cat. A/2, Classe 2, Vani 7, Superficie catastale totale 97 mq alla via Lazio s.n.c.; - Foglio 4, Particella 438, Subalterno 4, piano 1-T Cat. A/2, Classe 2, Vani 7, Superficie catastale totale 150 mq alla via Lazio n. 22; - Foglio 4, Particella 438, Subalterno 5, piano S1 Cat. C/6, Classe 2, mq.83, Superficie catastale totale 75 mq alla via Lazio n. 24;	€ 160.820,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 136.705,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 136.705,00