



# 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 2: Via A. Vespucci 40 Lido Marini - Ugento (73059) LE, Italia**

Coordinate Geografiche di riferimento: Latitudine: 39.852085 (N), Longitudine: 18.1849388 (E)

Il lotto oggetto di stima è ubicato nella frazione Lido Marini del Comune di Ugento a trecento (300) metri dal mare. La zona è tipizzata come di tipo residenziale turistica. 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 106, particella 327, subalterno 1 (ex particella 327) Piano T, Cat. A/3, Classe 3, vani 7, Superficie catastale totale 97 mq alla via Amerigo Vespucci n. 40;
- Foglio 106, particella 327, subalterno 2 (ex particella 327) Piano 1, lastrico solare, 107 mq alla via Amerigo Vespucci n. 40

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

- Recinzione sul fronte strada con zona di all'aperto di esclusiva pertinenza compresa tra i seguenti elementi: suddetta recinzione, unità abitativa al piano terra, rampa di scale per accesso al lastrico solare sovrastante l'unità abitativa al piano terra;
- Costruzione adibita a civile abitazione costituita da un fabbricato a piano terra ed un piccolo giardino sulla parte retrostante il fronte strada.

Per come è conformato il Lotto così costituito va a definire un unico Corpo costituito da Civile abitazione che si sviluppa secondo gli elementi caratteristici descritti.

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

#### **Corpo 1: Civile Abitazione costituita dalle suddette particelle al Foglio 106, Particella 327, Sub. 1 e 2, Via Amerigo Vespucci n.40 Lido Marini - Ugento (LE).**

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

Il corpo e sviluppa una superficie coperta di 107 mq relativi al piano terra e 110 mq relativi al lastrico solare oltre a 26 mq scoperti di esclusiva pertinenza sul fronte dell'unità abitativa.

L'immobile accatastato come Fabbricato ad uso civile abitazione di tipo economico (Categoria A/3 Classe 3) è, come detto, costituito da unico corpo di fabbrica dotato di area esterna di esclusiva pertinenza adibita a cortile. A questa area esterna di dovrebbe aggiungere anche una piccola area esterna adibita a giardino sul retro del corpo di fabbrica che in realtà è stata oggetto di lavori di copertura di cui si dirà più avanti in dettaglio. Si veda a tal proposito la documentazione relativa alla concessione edilizie rilasciata a suo tempo dal Comune di Ugento. Si tratta della Concessione edilizia relativa alla costruzione dell'unità immobiliare n.371/1968.

E' possibile accedervi, come è rilevabile dalle planimetrie allegate, da un ingresso sul fronte rappresentato da un cancelletto pedonale che immette nell'area scoperta di esclusiva pertinenza dalla quale si può accedere sia all'abitazione a piano terra che al lastrico solare attraverso una rampa di scale posta sul lato sinistro del fronte. Al di sotto di questa rampa di scale trovano posto un piccolo sottoscala ed un piccolo vano doccia.

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. Le superfici coperte e scoperte sono piastrellate in ceramiche, il lastrico solare è rivestito, per la gran parte con lastre di pietra chiara e per una porzione residuale con piastrelle.

L'altezza interna per il piano terra è circa 3,00 mt.

Passando alla descrizione degli spazi interni ed esterni che costituiscono questo Lotto si evidenzia che:

---

- il piano terra è accessibile direttamente da un ingresso che affaccia sull'area esterna di esclusiva pertinenza presente sul fronte dell'immobile. ed è sopraelevato di circa 1,50 metri da piano del marciapiede. Entrando nel piano terra si ha accesso ad un corridoio sul quale si affacciano complessivamente quattro camere da letto (due a destra e due a sinistra) ognuna con un proprio servizio igienico accessibile unicamente dall'interno di ciascuna camera da letto. Al termine del corridoio si giunge sulla parte posteriore del fabbricato che in origine era adibita a giardino. In sede di sopralluogo si è preso atto del fatto che tale area è stata coperta utilizzando una copertura in legno rivestita da tegole con una altezza interna variabile ed in media pari a 2,60 metri. Tale volumetria è stata adibita a sala da pranzo/cucina. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può essere ritenuto normale stante il fatto, che in funzione della conformazione assunta nel corso del tempo, viene destinato ad un utilizzo estivo-vacanziero.

## 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 turistico del comune di Ugento ovvero la sua frazione di Lido Marini. L'immobile è dotato di allaccio idrico, di allaccio fognario. Sono presenti delle unità di condizionamento dell'aria (caldo/freddo).

## STATO DI POSSESSO

Libero e nella disponibilità del Sig.

## 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 favore di

*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**

Le unità immobiliari che costituiscono questo lotto presentano due difformità tra quanto presente nelle planimetrie allegata al permesso di costruire rilasciato dal Comune Ugento in data 31/08/1968 (n. 371) e quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, l'immobile presenta una difformità relativamente al piano terra zona retrostante nell'area adibita, secondo quanto autorizzato, a cortile/verde è stata realizzata una copertura in legno che appoggia: per due lati sulla parete posteriore e laterale dell'unità immobiliare, per gli altri due lati sui muri perimetrali di confine con altre proprietà rappresentando quindi, a tutti gli effetti una volumetria stimata in un ingombro in pianta di circa 21 mq ed una altezza utile media (essendo la copertura ad altezza digradante verso il confine posteriore della proprietà) di circa 2,6 metri per un totale di 54 metri cubi.

La seconda difformità è rappresentata da una costruzione in muratura e copertura leggera (pannellata) realizzata sulla parte posteriore destra del lastrico solare avente un ingombro in pianta di circa 11 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,20 metri generando così una volumetria pari a circa 25 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 2.400,00 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 3.000,00 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 5.400,00 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:

- 97 mq relativi al piano terra ad uso civile abitazione (Categoria A/3 Classe 3);
- 110 mq relativi al lastrico solare.

La conformazione è completata da una area esterna di esclusiva pertinenza adibita a giardino/cortile che sviluppa 26 mq.

| VALORE DEL LOTTO 2  | Valorizzazione media |
|---|----------------------|
| Corpo 1:<br>- Foglio 106, particella 327, subalterno 1 (ex particella 327) Piano T, Cat. A/3, Classe 3, vani 7, Superficie catastale totale 97 mq alla via Amerigo Vespucci n. 40;<br>- Foglio 106, particella 327, subalterno 2 (ex particella 327) Piano 1, lastrico solare, 107 mq alla via Amerigo Vespucci n. 40 | € 127.356,00         |
| Valore medio ponderale ridotto del 15%  | € 108.253,00         |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :   | € 108.253,00         |