

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro

[REDACTED] + 1

N. Gen. Rep. 000412/21

**Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. CARLA CONTE*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2735*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. CNTCRL80570D851P- P.Iva 03994830754*

*con studio in Matino (Lecce) VIA RAFFAELE GENTILE, N. 2*  
*telefono: 0833506196*  
*cellulare: 3462264248*  
*fax: 0833506196*  
*email: carla.conte@ingpec.eu*



**Beni in Surbo (Lecce) via Ofanto,**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Immobile ad uso residenziale a Piano Primo con annesso vano garage a Piano Terra,**  
oltre a scoperti pertinenziali a servizio dell'abitazione.

Il fabbricato in esame è ubicato nel Comune di Surbo (LE) alla via Ofanto, e ricade in 'Zona C1 - destinazione a sede stradale' del Piano Quadro vigente, oltre ad una piccola parte del Lotto che ricade in 'Zona B - destinazione a scopi Residenziali di completamento e di Ristrutturazione' del Programma di Fabbricazione vigente.

- **Piena proprietà per la quota di 1/1 a favore del Sig.**

Identificato al catasto fabbricati:

Intestata a (cod. fisc. )

Foglio 21 mappale 1067 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 169 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1, - rendita: euro 357,90.

Coerenze: Il bene confina a sud con via Ofanto, ad est con la particella 892, a nord con particella 1053 e a ovest con particella 999, salvo altri e/o diversi.

L'accesso all'immobile avviene da Via Ofanto. Il tutto come riportato nella documentazione catastale allegata (ALL. 12, ALL. 13, ALL. 14, ALL. 15, ALL. 16).

**A.1. Garage P.T.:**

Fabbricati: intestata a (cod. fisc. ) foglio 21 mappale 1067 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 20 mq, composto da vani 16 mq, posto al piano T, - rendita: 24,79.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), farmacie (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): superstrada (1 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da (cod. fisc. ) in qualità di proprietario del bene.

In fase di sopralluogo del 18.07.2022 (ALL. 01), l'accesso al Lotto (appartamento a Piano Primo con annesso vano garage a Piano Terra) è stato effettuato in presenza del Sig.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 1067 foglio 21 nel comune di Surbo (LE) a firma di Notaio [redacted] di Trepuzzi in data 14/05/2008 ai nn. 64816/28798 registrato a Lecce in data 06/06/2008 trascritto a Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio in data 09/06/2008 ai nn. Reg. Gen. 24063, Reg. Part. 15982 - **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Surbo (LE) contro [redacted]**

Per gli immobili identificati catastalmente <<nel N.C.E.U. al foglio 21, parte 1067 sub 3, via Ofanto, p.T, Categ. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5 con euro 383,47 (in ditta [redacted]; parte. 1067 sub 4, via Ofanto, p.T, Categ. C/6, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 16 con rend.cat. Euro 24,79; e parte. 1067 sub 5, via Ofanto, p.T-1, lastrico solare, mq. 256 (in ditta [redacted])>> [...]

<< I sottoscritti, ciascuno per i propri diritti ed in solido, si obbligano a vincorare ai sensi della L.R. 31/5/80 n. 56 art. 29 la superficie interessata a copertura della volumetria da realizzare così come previsto nel progetto, obbligo che assumono nei confronti del Comune di Surbo per sè, loro eredi ed aventi causa a qualunque titolo.>>..

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di BANCO [redacted] contro [redacted] +1, a firma di Notaio DELL'ANNA Paolo di Copertino (LE) in data 16/10/2009 ai nn. Rep. 108130/21201 iscritto a Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio in data 21/10/2009 ai nn. Reg. Gen. 43511, Reg. Part. 6412  
importo ipoteca: €. 194.000,00  
importo capitale: €. 97.000,00  
Annotazione n. 2107 del 16/04/2010 (EROGAZIONE A SALDO).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale:UNEP - CORTE D'APPELLO DI LECCE in data 14/12/2021 ai nn. Rep. 5213 trascritto a Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio in data 29/12/2021 ai nn. Reg. Gen. 46734, Reg. Part. 37025 - Richiedente: [redacted] PER CONTO STUDIO LEGALE [redacted], via Olmetto 17 - 20122 [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato in esame non è conforme a livello urbanistica-edilizia al Permesso di Costruire n. 48/2008, rilasciato dal Comune di Surbo (LE) per le seguenti difformità:

- assenza di delimitazione nello scoperto pertinenziale antistante a Piano Terra e comunicazione del vano garage con altra proprietà a Piano Terra;
  - piccolo incremento delle superficie utile residenziale per l'appartamento a Piano Primo, con ampliamento del vano cucina in corrispondenza della veranda antistante di circa 3.00 mq;
  - realizzazione di una struttura leggera in legno realizzata per la copertura di porzione della veranda retrostante a Piano Primo, a confine sul lato est con altra proprietà, per una superficie di circa 13.00 mq;
  - realizzazione di un vano C.T. di superficie di circa 3.10 mq nella veranda retrostante a Piano Primo;
  - realizzazione di un vano ripostiglio a Piano Copertura, con accesso sia da vano scala interno che dai lastrici solari.
  - variazione della sagoma esterna della veranda retrostante a Piano Primo;
- il tutto così come dettagliatamente evidenziato in planimetria (ALL. 09).

**In relazione alla procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità sopra dettagliate, si precisa quanto di seguito:**

- 1) La porzione della veranda retrostante a Piano Primo, eccedente rispetto al progetto assentito, riguarda la copertura di vani del Piano Terra. Pertanto, allo stato non può essere oggetto di sanatoria in quanto riferita alla copertura di vani di altra proprietà ubicati a Piano Terra e realizzati in difformità al titolo abilitativo.
- 2) La struttura leggera in legno, realizzata su porzione della veranda retrostante, non è sanabile in quanto non rispetta la distanza richiesta di ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Pertanto, si dovrà procedere con la rimozione della suddetta copertura eseguita in difformità.
- 3) Tenuto conto dell'incremento di volume e superficie assentita, oltre gli indici urbanistici consentiti, l'ampliamento del vano cucina verso la veranda antistante dovrà essere oggetto di demolizione oppure potrà essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 380/2001 (previo riscontro da parte dell'Ufficio preposto).
- 4) I vani tecnici rilevati, quali la centrale termica a Piano Primo ed il vano ripostiglio a Piano Copertura, potranno essere oggetto di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, a meno della superficie realizzata a Piano Copertura in proiezione all'ampliamento del vano cucina che dovrà essere oggetto di demolizione o sanato ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Infine, la sottoscritta evidenzia che, ai fini del rilascio della Pratica di Agibilità, non avendo rinvenuto tra gli atti il deposito dei calcoli statici presso l'ufficio preposto Genio Civile di Lecce, si dovrà procedere con la redazione di apposito Collaudo in Sanatoria (comprensivo di una serie di indagini conoscitive in situ).

Spese Tecniche Sanatoria Edilizia: € 2.500,00

Oneri e oblazione Sanatoria Edilizia art. 34 e 36 D.P.R. 380/2001: € 6.500,00

Collaudo Statico in Sanatoria per rilascio Agibilità (comprese indagini strutturali in situ): € 4.000,00

Oneri totali: € 13.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

L'immobile in esame è stato accastato come riportato nelle planimetrie catastali prot. n. LE0174301 del 07/05/2008 (Piano Terra) e prot. n. LE0060215 del 12/02/2010 (Piano Primo).

Si rileva che le suddette planimetrie non sono conformi a quanto assentito con Permesso di Costruire N. 48/2008.

Inoltre, da una sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (ALL.06, ALL.07), sono emerse le seguenti difformità:

- assenza di delimitazione nello scoperto pertinenziale antistante a Piano Terra e comunicazione del vano garage con altra proprietà a Piano Terra;

- la diversa sagoma della veranda scoperta retrostante a Piano Primo, di pertinenza all'abitazione, con un'eccedenza della superficie rispetto a quella rilevata;

- realizzazione di una copertura in legno su porzione della veranda scoperta retrostante a Piano Primo, a confine sul lato est con altra proprietà, per una superficie di circa 13.00 mq;

- il Piano Copertura non è presente nella planimetria catastale e, pertanto, non è stato riportato né il vano scala di accesso ai lastrici solari né il vano ripostiglio realizzato in difformità al progetto assentito.

**La procedura di regolarizzazione catastale prevede l'aggiornamento delle planimetrie catastali con procedura DOCFA solo per le opere preventivamente sanate in ambito urbanistica-edilizio, nel rispetto di quanto segnalato.**

Procedura DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali del Lotto in esame: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile, descritto catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Surbo (LE) al fl. 21 part. 1067 sub. 4 e 6 (ex sub. 5).

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 14/05/2008 ad oggi in forza di Atto di donazione accettata a firma di Notaio Gloria Sergio di Trepuzzi (LE) in data 14/05/2008 ai nn. Rep. 64815, Racc. 28797 registrato a Lecce in data 06/06/2008 ai nn. 3381 trascritto a Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio in data 09/06/2008 ai nn. Reg. Part. 15981, Reg. Gen. 24062 *Con il presente atto notarile (ALL.24) << Il sig. [redacted] spontaneamente dona al comparente figlio [redacted] che con grato animo accetta: lastricato solare sovrastante l'abitazione al piano terra sita in Surbo alla via Ofanto, avente una consistenza catastale di mq 256 (duecentocinquantasei) con scala di accesso autonoma, nonchè locale garage al piano terra avente una consistenza catastale di mq 16 (sedici), il tutto nell'insieme confinante: con detta via, proprietà [redacted] [redacted] salvo altri.>>*

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 14/05/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio MANCUSO Domenico di LECCE (LE) in data 29/12/1971 ai nn. Rep. 86548, Racc. 20290 registrato a Lecce in data 18/01/1972 ai nn.

373 trascritto a Lecce in data 24/01/1972 ai nn. nn.4460/4039 << Con questo atto e con ogni garanzia di legge l'ing. [redacted], come innanzi rappresentato, vende e trasferisce distinte zone di suolo edificatorio in Surbo e facente parte del fondo denominato "Manca" e precisamente: a) al sig. [redacted] che in buona fede acquista: zona di suolo del detto fondo in agro di Surbo, della estensione di mq. 363 con fronte su via da denominarsi di ml. 14,50 ed uno sfondo di ml. 25,00; confina con la detta via, con [redacted] con [redacted] e con [redacted] ed inoltre con zona a vendersi [redacted] >> (ALL.23)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Permesso di Costruire n.48/2008

per lavori di 'Sopraelevazione di una civile abitazione a piano primo con modifica a piano terra in Surbo alla via Ofanto' intestata a [redacted] in qualità di proprietario dell'abitazione a piano primo. Sig. [redacted] in qualità di proprietario dell'abitazione a piano terra. Concessione Edilizia presentata in data 29/04/2008- n. prot. 6769 rilasciata in data 26/06/2008- n. prot. 48 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Si allega copia del Permesso di Costruire con relativo elaborato progettuale e relazione tecnica (ALL. 11), in esecuzione al progetto redatto a firma del tecnico incaricato Geom. [redacted]. In particolare, nella Relazione Tecnica, il tecnico precisa che: << L'intervento che si andrà a realizzare prevede la costruzione a piano primo di una civile abitazione con modifica a piano terra per la realizzazione del vano scala, da erigersi sul lastrico solare, di una costruzione a piano terra, di proprietà del [redacted]. Il fabbricato è distinto nel N.C.E.U. al Fg. 21 p.lla 1067 Sub 1 (da frazionarsi per distacco del lastrico solare e relativo vano scala garage, che successivamente sarà trasferito al [redacted] posto nel Comune di Surbo alla via Ofanto civ. [redacted] >>

**L'agibilità non è stata richiesta dall'attuale proprietario e, pertanto, mai rilasciata.**

### Concessione Edilizia n. 141 del 28.05.1977

per lavori di 'Costruzione di nuova abitazione civile a Piano Terra da sorgere nel Comune di Surbo in via parallela alla via Brenta per conto del Signor [redacted]' intestata a Sig. [redacted]. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/05/1977- n. prot. 141 La Concessione Edilizia n. 141 del 28.05.1977 è riferita all'appartamento a Piano Terra. (ALL.10) e la domanda è stata presentata dal [redacted]

**Descrizione abitazione di cui al punto A**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18.07.2022 (ALL. 01), si rileva che il Lotto in esame consiste in un appartamento residenziale a Piano Primo con annesso vano garage a Piano Terra. L'accesso all'immobile avviene da scoperto antistante pertinenziale e prospiciente via Ofanto, che alla data odierna risulta privo di delimitazione e, pertanto, consiste in un'unica superficie di accesso comune a diverse proprietà ubicate, rispettivamente, a Piano Terra e a Piano Primo. Con riferimento alla planimetria dello stato dei luoghi (Tavola 2.1, ALL.05), si precisa quanto di seguito:

- Il Piano Terra si compone di un unico vano garage (sub 4) di superficie di circa **16.84 mq** e vano scala (sub 6) di circa **11.40 mq** che conduce dal Piano Terra fino ai lastrici solari.
- Il Piano Primo si compone di n. 7 vani e accessori per una superficie complessiva di circa **150.00 mq** e con altezza interna di circa **2.97 m**, oltre alle superfici scoperte di pertinenza antistante e retrostante.

Il fabbricato in esame è stato considerato come ricadente interamente in "Zona C1 - destinazione a sede stradale" del Piano Quadro vigente, approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 08.04.1974 e D.P.G.R. n. 166 del 22.01.1975; nonostante una piccola parte dello stesso ricade in 'Zona B - destinazione a scopi Residenziali di completamento e di Ristrutturazione' del Programma di Fabbricazione vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 06.07.1972 e Delibera del Presidente della Giunta Regionale (D.P.G.R.) n° 1023/1973.

Dall'analisi degli atti notarili reperiti, è emerso che, a mezzo di **Atto di Donazione del 14/05/2008** a firma del Notaio Gloria di Trepuzzi, all'attuale proprietario [REDACTED] è pervenuto lastricato solare sovrastante un'abitazione a Piano Terra sito in Surbo alla via Ofanto, con scala di accesso autonoma, nonché locale garage a Piano Terra; a seguire, con Permesso di Costruire n. 48/2008 è stata realizzata la sopraelevazione di una civile abitazione a Piano Primo.

Nel rispetto di quanto dettagliato nella precedente Sezione di Verifica della Regolarità Catastale ed Urbanistica-Edilizia è emerso che:

**(1) L'appartamento a Piano Primo non è conforme a livello urbanistico-edilizia per le seguenti difformità (ALL.08;-ALL.09):**

- assenza di delimitazione nello scoperto pertinenziale antistante a Piano Terra e comunicazione del vano garage con altra proprietà a Piano Terra;
- incremento di superficie utile residenziale a Piano Primo, rispetto a quanto assentito con P. di C. n. 48/2008, con ampliamento del vano cucina verso la veranda antistante di circa 3.00 mq;
- realizzazione di copertura in legno realizzata su porzione della veranda retrostante a Piano Primo, a confine sul lato est, per una superficie di circa 13.00 mq;
- variazione di sagoma e superficie della terrazza retrostante a Piano Primo;
- realizzazione di un vano ripostiglio a Piano Copertura, con accesso sia da vano scala interno che dai lastrici solari.
- realizzazione di un vano C.T. nella veranda retrostante a Piano Primo.

Il tutto come dettagliatamente rappresentato negli elaborati grafici allegati (ALL. 08-09)

**(2) L'appartamento non è conforme a livello catastale per le medesime difformità emerse al confronto dello stato dei luoghi con il titolo abilitativo rilasciato e sopra sinteticamente descritte.**

Il tutto come dettagliatamente rappresentato negli elaborati grafici allegati (ALL. 06-07)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a [REDACTED] foglio 21 mappale 1067 subalterno 6, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 169 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1, - rendita: euro 357,90.

Coerenze: Il bene è posto a Piano Primo con annesso garage a Piano Terra e confina a sud con via Ofanto, ad est con la particella 892, a nord con particella 1053 e a ovest con particella 999, salvo altri e/o diversi. L'accesso all'immobile è posto lungo Via Ofanto. Il tutto come riportato nella documentazione catastale allegata (ALL. 12, ALL. 13, ALL. 14, ALL. 15, ALL. 16).

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano di Fabbricazione vigente:

in forza di delibera Piano Quadro vigente, Delibera di C.C. n. 65 del 08.04.1974 e D.P.G.R. n. 166 del 22.01.1975 e nel Programma di Fabbricazione vigente, Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 06.07.1972 e Delibera del Presidente della Giunta Regionale (D.P.G.R.) n° 1023/1973 l'immobile è identificato nella zona 'Zona C1 - destinazione a sede stradale' e in parte nella 'Zona B' con destinazione a scopi Residenziali di completamento e di Ristrutturazione.

Norme tecniche ed indici:

Il Lotto ricade in 'Zona C1 - destinazione a sede stradale' del **Piano Quadro vigente, approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 08.04.1974 e D.P.G.R. n. 166 del 22.01.1975**, soggetto alle seguenti prescrizioni:

<<I.F.F. = 3,00 mc/mq;

R.C. = 50% dell'area;

Distacco confini Dc= pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore in nessun caso a ml. 5,00; Distanza fabbricati Df = ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distacco strade Ds = ml. 3,00;

nel rispetto delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) di Piano>>.

Una piccola parte del Lotto ricade in 'Zona B - destinazione a scopi Residenziali di completamento e di Ristrutturazione' del **Programma di Fabbricazione vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 06.07.1972 e Delibera del Presidente della Giunta Regionale (D.P.G.R.) n° 1023/1973**, soggetto alle seguenti prescrizioni:

<<I.F.F. = 5,00 me/mq;

R.C. = 70% dell'area;

Distanza confini Dc = non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso inferiore a ml. 5,00; Distacco fabbricati Df = la somma dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5 e non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate;

H max = 10,50 ml>>.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione P.P.	Sup. reale netta	109,74	1,00	109,74
Sup. non residenziale P.P. (vano scala e CT)	Sup. reale netta	10,53	0,60	6,32
Terrazze P.P.	Sup. reale netta	78,53	0,30	23,56
Sup. non residenziale Piano Cop. (vano rip. e vano scala)	Sup. reale netta	22,85	0,60	13,71
Scoperto antistante P.T.	Sup. reale netta	25,25	0,30	7,58
Sup. non residenziale P.T. (vano scala)	Sup. reale netta	8,77	0,60	5,26
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>255,67</b>		<b>166,16</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: piana, materiale: c.a.gettato in opera, condizioni: sufficienti.  
Note: Copertura dei vani: soggiorno, cucina, letto 1, letto 2, bagno, w.c., disimpegno(Piano Primo) e vano garage (Piano Terra).

*Copertura:*

tipologia: piana, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
Note: Copertura in legno realizzata in una zona pertinenziale retrostante.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:*

materiale: parquet, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC.

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO  
Perito: Ing. CARLA CONTE

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Lastricato di Cursi, condizioni: sufficienti. Note: Pavimentazione esterna in Copertura.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: -, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: Split, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

**Accessori:****A.1. Garage P.T.:**fabbricati:

intestata a [REDACTED]  
 foglio 21 mappale 1067 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 20 mq, composto da vani 16 mq, posto al piano T, - rendita: 24,79.

Sviluppa una superficie complessiva di 16.84

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nella stima in esame, la sottoscritta ha inteso determinare il valore medio di mercato del bene da espropriare, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite.

La sottoscritta ha effettuato, inoltre, una ricerca approfondita al fine di pervenire a recenti Atti di Compravendita riferiti ad immobili comparabili al bene in esame.

Pertanto, a partire dai prezzi unitari di vendita reperiti, insieme agli accertamenti tecnici svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Surbo (LE) e presso le Agenzie Immobiliari del posto e Banca Dati delle quotazioni immobiliari, la sottoscritta ritiene di attribuire rispettivamente all'unità abitativa a Piano Primo un valore unitario di **€ 800,00 per mq di Superficie Utile**, mentre al Garage a Piano Terra un valore di **€ 350,00 per mq di Superficie Utile (pervenendo un valore a corpo di € 6.000,00)**, prendendo in debita considerazione:

- la zona in cui ricade il fabbricato in esame;
- il discreto stato di manutenzione e conservazione;
- le difformità urbanistiche e catastali, che dovranno essere oggetto di sanatoria;
- il valore medio di mercato riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio di Lecce - per la zona in esame.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnici operanti nel settore delle compravendite locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con annesso garage P.T.	0	€ 138.931,20	€ 138.931,20

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 20.839,68
- Riduzione monetaria: Demolizione opere in difformità al titolo abilitativo	€ 2.000,00
- Riduzione monetaria: Nuove opere edili per delimitazione unità abitativa Piano Terra come da Catasto	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 113.091,52

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 98.891,52

Relazione lotto 001 creata in data 26/08/2022  
Codice documento: E067-21-000412-001

il perito  
Ing. CARLA CONTE

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO  
Perito: Ing. CARLA CONTE