



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

393/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARIO SARNO

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 08321511779

fax: 08321511779

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 393/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa colonica a TUGLIE strada Vicinale Raona Prima s.n.c., della superficie commerciale di **76,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione ed annessi depositi agricoli siti in zona agricola - contrada "Aragona" - a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie.

Gli immobili pignorati, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIa 200 sub.1 (abitazione - corpo A) e sub.2 e sub.3 (depositi agricoli annessi - corpo B), confinano su tutti e quattro lati con il circostante terreno (corpo C) dal quale si ha accesso, censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIa 199, destinato alla conduzione del fondo agricolo, anch'esso di piena proprietà del debitore, ed oggetto di esecuzione.

L'abitazione (sub.1, corpo A) si compone di ingresso-soggiorno-pranzo, corridoio distributivo, vano letto e bagno, ed è collegata internamente agli adiacenti depositi agricoli (sub.2 e sub.3, corpo B), con rimozione delle murature di separazione tra le tre unità, costituendo unica destinazione d'uso residenziale in difformità al P.d.C. n.12/2010; trattasi di modifica non sanabile, dovendo pertanto ripristinare lo stato assentito.

L'altezza utile interna è di circa m.2,77, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

All'esterno il fabbricato si arricchisce di un porticato coperto (parte del quale non autorizzato e da rimuoversi) e di un pergolato in travi in legno attualmente coperto con pannellatura continua, quest'ultima non autorizzata e da rimuoversi; il lastrico solare, inoltre, è praticabile ed accessibile tramite scala esterna.

Le unità sono prive di caldaia e del relativo allaccio alla rete gas, e provviste dei soli elementi radianti; non vi è allaccio alla rete idrico-fognante, risultando previsti nel progetto autorizzato un serbatoio per approvvigionamento idrico ed apposita fossa settica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 200 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: via Aragona, piano: T, intestato a _____, nato a _____, proprietà 1/1

Coerenze: l'abitazione (sub.1) confina a nord-est con sub.2, a sud-ovest con sub.3, mentre a nord-ovest e sud-est con il terreno anch'esso oggetto di pignoramento (Foglio 12, part.IIa 199).

Superficie Catastale Totale: 67 mq. Totale escluse aree scoperte: 60 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 03/03/2011 Pratica n.LE0113927 in atti dal 03/03/2011 Variazione di classamento (n.21762.1/2011). Costituzione del 03/03/2010 Pratica n.LE0087776 in atti dal 03/03/2010 costituzione (n.1575.1/2010). Planimetria catastale a firma del geom. _____.

L'unità immobiliare veniva realizzata, assieme agli adiacenti sub.2 e sub.3 su area identificata nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 180 di are 60, successivamente soppressa - Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010) - da cui sono scaturite la part.IIa 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano, e la part.IIa 199 di are 58 ca 55 (terreno anch'esso di proprietà del debitore ed oggetto di successivo pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

B depositi agricoli a TUGLIE strada Vicinale Raona Prima s.n.c., della superficie commerciale di **69,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Depositi agricoli siti in zona agricola - contrada "Aragona" - a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie.

Gli immobili pignorati, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIa 200 sub.2 e sub.3 (depositi agricoli - corpo B) e sub.1 (abitazione - corpo A), confinano su tutti e quattro lati con il circostante terreno (corpo C) dal quale si ha accesso, censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIa 199, destinato alla conduzione del fondo agricolo, anch'esso di piena proprietà del debitore ed oggetto di esecuzione.

I depositi (sub.2 e sub.3, corpo B) si compongono rispettivamente di due vani letto, disimpegno e wc-lavanderia (sub.2) e di un unico vano adibito a cucina (sub.3), risultando entrambi collegati internamente all'adiacente abitazione (sub.1, corpo A), con rimozione delle murature di separazione tra le tre unità, costituendo unica destinazione d'uso residenziale in difformità al P.d.C. n.12/2010; trattasi di modifica non sanabile, dovendo pertanto ripristinare lo stato assentito.

L'altezza utile interna è di circa m.2,77, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

All'esterno il fabbricato si arricchisce di un porticato coperto (parte del quale non autorizzato e da rimuoversi) e di un pergolato in travi in legno attualmente coperto con pannellatura continua, quest'ultima non autorizzata e da rimuoversi; il lastrico solare, inoltre, è praticabile ed accessibile tramite scala esterna.

Le unità sono prive di caldaia e del relativo allaccio alla rete gas, e provviste dei soli elementi radianti; non vi è allaccio alla rete idrico-fognante, risultando previsti nel progetto autorizzato un serbatoio per approvvigionamento idrico ed apposita fossa settica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 200 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: via Aragona, piano: T, intestato a _____, nato a _____, proprietà 1/1

Coerenze: il deposito agricolo (sub.2) confina a sud-ovest con sub.1, a nord-ovest, nord-est e sud-est con il terreno anch'esso oggetto di pignoramento (Foglio 12, part.IIa 199).

Superficie Catastale Totale: 48 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 03/03/2011 Pratica n.LE0113927 in atti dal 03/03/2011 Variazione di classamento (n.21762.1/2011). Costituzione del 03/03/2010 Pratica n.LE0087776 in atti dal 03/03/2010 costituzione (n.1575.1/2010). Planimetria catastale a firma del geom. _____ L'unità immobiliare veniva realizzata, assieme agli altri

sub.1 e sub.3 su area identificata nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 180 di are 60, successivamente soppressa - Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010) - da cui sono scaturite la part.IIa 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano, e la part.IIa 199 di are 58 ca 55 (terreno anch'esso di proprietà del debitore ed oggetto di successivo pignoramento).

- foglio 12 particella 200 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 10,69 Euro, indirizzo catastale: via Aragona, piano: T, intestato a _____, nato a _____, proprietà 1/1

Coerenze: il deposito agricolo (sub.3) confina a nord-est con sub.1, a nord-ovest, sud-ovest e sud-est con il terreno anch'esso oggetto di pignoramento (Foglio 12, part.IIa 199).

Superficie Catastale Totale: 12 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 03/03/2011 Pratica n.LE0113927 in atti dal 03/03/2011 Variazione di classamento (n.21762.1/2011). Costituzione del 03/03/2010 Pratica n.LE0087776 in atti dal 03/03/2010 costituzione (n.1575.1/2010). Planimetria catastale a firma del geom. _____ L'unità immobiliare veniva realizzata, assieme agli altri

sub.1 e sub.2 su area identificata nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 180 di are 60, successivamente soppressa - Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal

16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010) - da cui sono scaturite la part.lla 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano, e la part.lla 199 di are 58 ca 55 (terreno anch'esso di proprietà del debitore ed oggetto di successivo pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

C terreno agricolo a TUGLIE strada Vicinale Raona Prima s.n.c., della superficie commerciale di **5.855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo sito in contrada "Aragona" o "Raona", distante circa km.2,5 in direzione nord dal centro storico del Comune di Tuglie, facente parte, assieme alle altre due unità poste internamente - casa colonica (particella 200 sub.1) e depositi agricoli (particella 200 sub.2 e 3), del presente Lotto 1. Il terreno ricade in Zona "E2" agricola generica, normata all'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione, in allegato alla Relazione tecnica (All.2 Documentazione Lotto 1). Inoltre, come riportato nell'allegato C.D.U. (All.2) relativo al terreno (Foglio 12 particella 199), per il P.P.T.R. approvato con Delibera G.R. n.176 del 16/02/2015 (B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015), le unità pignorate ricadono nell'ulteriore contesto denominato "Paesaggi rurali".

Come riportato nell'atto notarile di compravendita, alla particella si accede attraverso particella di altra proprietà destinata ad allargamento stradale in prossimità della strada Vicinale Raona Prima. Il lotto si estende su una superficie complessiva di mq.5.855 ed è delimitato da muratura in pietra sul fronte principale (lato nord-ovest) e su quello laterale sud-ovest (con ringhiera metallica verniciata superiormente), da muratura a secco più bassa lungo alcuni tratti dei restanti due lati, nonché da filari di cipressi lungo parte dei due confini laterali.

Il terreno ha forma rettangolare ed è pressoché pianeggiante, con ampia superficie carrabile in materiale "misto cava" nell'area tra l'accesso e la casa colonica, ed è caratterizzato da vegetazione spontanea incolta, macchia, rocce affioranti e pochi esemplari di ulivi, di cui alcuni in cattive condizioni in quanto affetti verosimilmente da xylella, ed altri con innesto della stessa coltura.

Come evincibile anche dall'allegata documentazione fotografica, all'interno del fondo, tra l'abitazione e il confine sud-ovest, è presente infine un tugolo di pietrame a secco detto "furneddhu", menzionato nell'atto di compravendita (All.3) e, con le relative prescrizioni, nell'Autorizzazione Paesaggistica n.16/2007 del 24/12/2007 (All.2). Il manufatto, rudere di vecchia costruzione, si presenta in cattivo stato manutentivo, con una porzione laterale esterna della muratura in parte diroccata, e verosimilmente non oggetto di recente ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 199 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie 5855, reddito agrario 19,66 €, reddito dominicale 21,17 €, intestato a

proprietà 1/1

Coerenze: il terreno (particella 199) confina a nord-ovest con part.lla 187, a nord-est con part.lla 181, a sud-est con part.lla 117, a sud-ovest con part.lla 235, mentre contiene all'interno la part.lla 200, anch'essa pignorata e facente parte del presente Lotto 1.

Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010). Tabella di variazione del 16/02/2010 - presentato il 12/02/2010 n.61186.1/2010 - Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010. Con la suddetta pratica veniva soppressa la part.lla 180 di are 60, e si originavano le attuali part.lla 199 di are 58 e part.lla 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano. Frazionamento del 10/01/2007 Pratica n.LE0007442 in atti dal 10/01/2007 (n. 7442.1/2007). Con il suddetto frazionamento veniva soppressa la part.lla 159 di ha 1 are 71 e ca 94, e si originava, tra le altre, la part.lla 180. Con riferimento alla suddetta part.lla 180 si riporta: atto del 23/02/2007 Pubblico Ufficiale .

Sede Tuglie (LE) Repertorio n.84002 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.7988.1/2007 Reparto PI di Lecce in atti dal 27/03/2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.001,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.459,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.740,87
Data della valutazione:	28/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 4 maggio 2023 le unità immobiliari oggetto di pignoramento del 28/11/2022, trascritto a Lecce il 04/01/2023 ai nn.352/301, ed in particolare abitazione (corpo A, N.C.E.U. Tuglie Foglio 12 particella 200 sub.1) e depositi agricoli (corpo B, N.C.E.U. Tuglie Foglio 12 particella 200 sub.2 e sub.3) adibiti ed utilizzati anch'essi come abitazione, risultano occupate dal debitore,

Con successivo pignoramento del 06/12/2023, trascritto a Lecce il 17/01/2024 ai nn.1963/1705, è stato pignorato anche il fondo agricolo (corpo C, N.C.T. Foglio 12 particella 199) circostante i suddetti fabbricati, anch'esso di proprietà del debitore, per il quale, con Provvedimento del 30/04/2024, il G.E. ha incaricato lo scrivente di redigere perizia di stima integrativa.

Per tale motivo la stima degli immobili comprenderà, oltre ai fabbricati già valutati (corpo A e corpo B), anche il suddetto terreno (corpo C) risultato, in sede di ulteriore sopralluogo del 16 maggio 2024, anch'esso occupato dal debitore; inoltre **la presente Relazione tecnica aggiorna e sostituisce la Relazione tecnica depositata telematicamente in data 08/06/2023.**

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 dell'area sita nel comune TUGLIE, stipulato il 17/01/2008 a firma di Pubblico Ufficiale Comune di Tuglie ai nn. 2036/2008 di repertorio, trascritto il 04/02/2008 a Lecce ai nn. 4799 rep. gen. e n.3200 rep. par., a favore di Comune di Tuglie (LE), sede Tuglie (LE), C.F. 82000530756, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro nato a

per il diritto di proprietà per la quota di

1/1, derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIIa 180 (successivamente soppressa e da cui sono scaturite le attuali part.IIIe 199 e 200, entrambe oggetto di pignoramento).

Come riportato nell'allegato atto unilaterale d'obbligo edilizio (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile e comunale), con tale atto è stato vincolato il terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIIa 180 (successivamente soppressa e da cui sono scaturite le attuali part.IIIe 199 e 200) ai fini del rilascio

del titolo autorizzativo necessario per la costruzione del fabbricato in oggetto. Come riportato nella relativa nota di trascrizione del 04/02/2008 ai nn.4799/3200, "per effetto del vincolo, l'area di che trattasi costituirà pertinenza della costruzione da realizzare, e potrà essere utilizzata a scopo edificatorio fino al completo sfruttamento degli indici urbanistici espressi dalla zona".

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio R. Vinci ai nn. 28198/17177 di repertorio, iscritta il 19/05/2010 a Lecce ai nn. 19186 rep. gen. e n.3711 rep. par, a favore di _____

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1, contro _____ C.F.

_____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 217.000,00.

Importo capitale: € 108.500,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a fabbricati censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIa 200 sub.1, 2 e 3, terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 199.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile e comunale), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Tuglie censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12, part.IIa 200, sub.1, 2 e 3; terreno circostante censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIa 199).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 5560 di repertorio, trascritta il 04/01/2023 a Lecce ai nn. 352 rep. gen. e n.301 rep. par, a favore di _____

per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1, contro _____ C.F.

_____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricati censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIa 200 sub.1, 2 e 3.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile e comunale), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui fabbricati in Tuglie censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIa 200 sub.1, 2 e 3.

pignoramento, stipulata il 06/12/2023 a firma di Corte d'Appello di Lecce - UNEP ai nn. 5933 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a Lecce ai nn. 1963 rep. gen. e n.1705 rep. par., a favore di _____

per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1, contro _____ C.F.

_____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 199 di are 58 ca 55.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile e comunale), con tale nota veniva trascritto pignoramento sul terreno in Tuglie censito nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 199.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2007), con atto stipulato il 23/02/2007 a firma di Notar [redacted] ai nn. 84002/21109 di repertorio, registrato il 19/03/2007 a Gallipoli ai nn. 533 serie 1T, trascritto il 20/03/2007 a Lecce ai nn. 11864 reg. gen. e n.7988 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIa 180.

Come da documentazione notarile in atti e riportato nell'atto di compravendita per Notar

rep. n.84002 e n.21109 di raccolta del 23/02/2007, trascritto a Lecce il 20/03/2007 al n.11864 rep. gen. e n.7988 rep. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile e comunale) il suolo su cui sono stati edificati gli immobili pignorati (terreno identificato nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 180 successivamente soppressa e da cui si sono originate la part.IIa 200 - fabbricati oggetto della presente relazione - e part.IIa 199 - fondo circostante, anch'esso oggetto di stima) è pervenuto a

(quota di proprietà 1/1), [redacted] (quota di

proprietà 1/1). Con tale atto, in particolare, perveniva all'esecutato il fondo rustico intercluso, sito in agro di Tuglie alla contrada "Raona" ed esteso circa 60 are con insistente tugolo di pietrame a secco detto "furneddhu". Nello stesso atto veniva precisato che la particella oggetto di compravendita (N.C.T. Foglio 12 part.IIa 180) proviene dal frazionamento dell'originaria part.IIa 159 al Fg.12 e che l'acquirente potrà accedere al fondo attraverso part.IIa di altra proprietà e destinata ad allargamento stradale, dal lato confinante con via vicinale "Raona".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2006 fino al 23/02/2007), con atto stipulato il 10/11/2006 a firma di Notar [redacted] ai nn. 83565/20827 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a Gallipoli ai nn. 1532, trascritto il 06/12/2006 a Lecce ai nn. 48153 reg. gen. e n.34003 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 159.

Come da documentazione notarile in atti e riportato nell'atto di compravendita per Notar

rep. n.84002 del 23/02/2007 (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile e comunale) l'immobile riportato nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 159 (successivamente soppressa e da cui si è originata a seguito di frazionamento la part.IIa 180) è pervenuto a [redacted] il

[redacted] (quota di proprietà 1/1) da

il [redacted], C.F. [redacted]

in virtu' di atto di compravendita per Notar rep. n.83565 del 10/11/2006 trascritto a Lecce il 06/12/2006 al n.48153 rep. gen. e n.34003 rep. par. Nella documentazione notarile in atti viene inoltre precisato che ai suindicati

quanto sopra è pervenuto in virtu' dei seguenti titoli: - successione legale di nata a , giusta denuncia del 29/06/2004 num.1232 vol.2004, trascritta a Lecce il 22/07/2004 ai nn.29015/21446 e relativi atto di accettazione espressa di eredità per Notar del 19/12/2006, rep. 84620, trascritto presso a Lecce il 30/01/2007 ai nn.4256/3132 e atto di accettazione tacita di eredità per Notar del 10/11/2006, rep.83565/20827, trascritto a Lecce il 06/12/2006 ai nn.48152/34002 con le quali la de cuius lasciava ai figli la quota di 1/10 piena proprietà ciascuno del terreno al Foglio 12 part.IIa 159; - successione legale di giusta denuncia del 18/09/1995 num.26 vol.16080, trascritto a Lecce il 13/05/2008 ai nn.20238/13513 e relativo atto di accettazione tacita di eredità per Notar del 10/11/2006, rep.83565/20827, trascritto a Lecce il 17/05/2010 ai nn.18691/12273 con la quale la de cuius lasciava ai figli la quota di 1/10 piena proprietà ciascuno del terreno al Foglio 12 part.IIa 27; - atto di donazione accettata per notar del 26/07/1973, trascritto a Lecce il 03/08/1973 ai nn.46556/41862 con il quale riceve in donazione la quota di 0,100/50.000 piena proprietà da Sempre nella documentazione notarile in atti si riporta infine che: - alla suindicata quanto sopra è pervenuto con atto di cessione per Notar del 28/11/1970 trascritto a Lecce in data 29/12/1970 ai nn.64799/5838; - ai germani quanto sopra è pervenuto con successione del padre apertasi in Lecce il 23/11/1967, denuncia num.62 vol. 423.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **20/08**, intestata a , per lavori di costruzione di una casa colonica, presentata il 03/07/2007 con il n. 7211 di protocollo, rilasciata il 25/03/2008 con il n. 20 di protocollo. Con il suddetto P.d.C. n.20/08 (pratica n.54/2007), visto il titolo del richiedente (certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. come impresa agricola del sig. , l'atto d'obbligo edilizio del 17/01/2008, il parere C.C.E. del 26/10/2007 verbale n.99 e l'Autorizzazione Paesaggistica n.16 del 24/12/2007, veniva autorizzata la costruzione di casa colonica in località Aragona, progetto a firma del geom.

Permesso di Costruire N. **12/2010**, intestata a per lavori di variante in C.O. al P. di C. n.25.03.2008 per la costruzione di una casa colonica, presentata il 01/09/2008 con il n. 9095 di protocollo, rilasciata il 02/03/2010 con il n. 12 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Con il suddetto P.d.C. n.12/2010 (pratica n.54/2008) di variante in C.O. al P.d.C. n.20/08, visto il titolo del richiedente (certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. come impresa agricola del sig.

L'atto d'obbligo edilizio del 17/01/2008, il parere C.C.E. del 09/03/2009 verbale n.17 e l'Autorizzazione Paesaggistica n.13 del 19/08/2009, veniva autorizzata la costruzione di casa colonica in località Aragona, progetto a firma del geom. su part.Illa 180 (Foglio 12) di mq.6.000, attualmente soppressa e dal cui frazionamento sono scaturite la part.Illa 200 (ente urbano di mq.145), relativa ai fabbricati (sub.1, 2 e 3), e la part.Illa 199 (terreno circostante di mq.5.855), entrambe di piena proprietà del debitore ed oggetto di esecuzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n.1309 del 17/10/2000, pubblicato sul bollettino Ufficiale della Regione Puglia in data 29/12/2000 e sulla Gazzetta Ufficiale delle Repubblica il 14/02/2001, l'immobile ricade in zona E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.54 - Zona "E2" agricola generica delle Norme Tecniche di Attuazione, in allegato alla Relazione tecnica (All.2 Documentazione Lotto 1). Inoltre, come riportato nell'allegato C.D.U. (All.2) relativo al terreno (Foglio 12 particella 199), le unità pignorate ricadono nell'ulteriore contesto denominato "Paesaggi rurali" di cui al P.P.T.R. approvato con Delibera G.R. n.176 del 16/02/2015 (B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.12 del 02/03/2010, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA. Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come meglio evidenziato nel par. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA e nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.12 del 02/03/2010, e come evincibile dal confronto tra le planimetrie catastali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), si è constatata la rimozione della muratura di separazione tra le tre unità immobiliari, risultando i locali deposito (sub.2 e sub.3) adiacenti l'abitazione (sub.1) destinati anch'essi ad uso abitativo in difformità al P.d.C. n.12/2010, ed alle categorie catastali assegnate (cat. C/2 per entrambi). Ulteriori difformità riguardano: trasformazione di porta finestra in finestra (prospetto nord-est, sub.2); aumento di superficie del porticato sul fronte; copertura del pergolato in legno sul prospetto retrostante. Con riferimento al terreno (particella 199, corpo C), come evincibile anche dall'allegata documentazione fotografica, all'interno del fondo è stato riscontrato solo uno dei due manufatti riportati nell'estratto di mappa, e nello specifico un tugolo di pietrame a secco detto "furneddhu", posto tra l'abitazione e il confine sud-ovest e non censito al Catasto fabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle

suddette difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA) con ripristino della separazione tra le tre distinte unità immobiliari e delle relative categorie catastali, non è necessaria la presentazione di alcuna pratica D.O.C.F.A. di aggiornamento delle planimetrie catastali. Con riferimento al terreno (particella 199) è necessaria la presentazione di pratica PREGEO per aggiornamento tipo mappale in cui eliminare la campitura della sagoma del manufatto non riscontrato nello stato di fatto in prossimità dell'ingresso al fondo, e stralciare l'ingombro del tugolo in pietra realmente esistente, al fine di censirlo (categoria catastale F/2, unità collabente), mediante pratica D.O.C.F.A., al Catasto fabbricati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione catastale, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: pratica PREGEO: €.109,00
- oneri di regolarizzazione catastale, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: pratica D.O.C.F.A.: €.50,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche catastali: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.12 del 02/03/2010, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1) sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) rimozione della muratura di separazione tra le tre unità immobiliari, risultando i locali deposito (sub.2 e sub.3) adiacenti l'abitazione (sub.1) destinati anch'essi ad uso abitativo in difformità al P.d.C. n.12/2010; 2) trasformazione di porta finestra in finestra (prospetto nord-est, sub.2); 3) aumento di superficie del porticato sul fronte; 4) copertura del pergolato in legno sul prospetto retrostante.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ad eccezione della trasformazione di porta finestra in finestra sul prospetto nord-est del sub.2, le suddette difformità non sanabili, ed è necessario pertanto ripristinare quanto autorizzato, ristabilendo la separazione tra le tre unità immobiliari e la destinazione d'uso a deposito agricolo dei sub.2 e sub.3, oltreché ripristinare la superficie del porticato sul fronte e rimuovere la copertura del pergolato sul retro. A tal fine lo scrivente suggerisce la presentazione di un'unica pratica di S.C.I.A. in sanatoria secondo l'art.37 del D.P.R. n.380/2001, per ripristino di quanto autorizzato nel P. di C. 12/10 e per le modifiche di prospetto (trasformazione di porta finestra in finestra) oltre ad istruttoria per compatibilità paesaggistica con procedura semplificata, pratica cui la sanabilità è subordinata. I costi per le suddette opere di demolizione e ripristino sono stati calcolati facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia Edizione Marzo 2023, ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa euro 5.500,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per pratica di S.C.I.A. in sanatoria: €.516,00
- diritti di segreteria (soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.76,65
- marca da bollo: €.16,00
- costi opere di rimozione e ripristino (stimati e soggetti ad eventuale conguaglio): €.5.500,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.1.800,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TUGLIE STRADA VICINALE RAONA PRIMA S.N.C.

CASA COLONICA

DI CUI AL PUNTO A

casa colonica a TUGLIE strada Vicinale Raona Prima s.n.c., della superficie commerciale di **76,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione ed annessi depositi agricoli siti in zona agricola - contrada "Aragona" - a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie.

Gli immobili pignorati, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIa 200 sub.1 (abitazione - corpo A) e sub.2 e sub.3 (depositi agricoli annessi - corpo B), confinano su tutti e quattro lati con il circostante terreno (corpo C) dal quale si ha accesso, censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIa 199, destinato alla conduzione del fondo agricolo, anch'esso di piena proprietà del debitore, ed oggetto di esecuzione.

L'abitazione (sub.1, corpo A) si compone di ingresso-soggiorno-pranzo, corridoio distributivo, vano letto e bagno, ed è collegata internamente agli adiacenti depositi agricoli (sub.2 e sub.3, corpo B), con rimozione delle murature di separazione tra le tre unità, costituendo unica destinazione d'uso residenziale in difformità al P.d.C. n.12/2010; trattasi di modifica non sanabile, dovendo pertanto ripristinare lo stato assentito.

L'altezza utile interna è di circa m.2,77, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

All'esterno il fabbricato si arricchisce di un porticato coperto (parte del quale non autorizzato e da rimuoversi) e di un pergolato in travi in legno attualmente coperto con pannellatura continua, quest'ultima non autorizzata e da rimuoversi; il lastrico solare, inoltre, è praticabile ed accessibile tramite scala esterna.

Le unità sono prive di caldaia e del relativo allaccio alla rete gas, e provviste dei soli elementi radianti; non vi è allaccio alla rete idrico-fognante, risultando previsti nel progetto autorizzato un serbatoio per approvvigionamento idrico ed apposita fossa settica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 200 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: via Aragona, piano: T, intestato a
nato a _____ proprietà 1/1

Coerenze: l'abitazione (sub.1) confina a nord-est con sub.2, a sud-ovest con sub.3, mentre a nord-ovest e sud-est con il terreno anch'esso oggetto di pignoramento (Foglio 12, part.IIa 199).

Superficie Catastale Totale: 67 mq. Totale escluse aree scoperte: 60 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 03/03/2011 Pratica n.LE0113927 in atti dal 03/03/2011 Variazione di classamento (n.21762.1/2011). Costituzione del 03/03/2010 Pratica n.LE0087776 in atti dal 03/03/2010 costituzione (n.1575.1/2010). Planimetria catastale a firma del geom. _____

L'unità immobiliare veniva realizzata, assieme agli adiacenti sub.2 e sub.3 su area identificata nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIa 180 di are 60, successivamente soppressa - Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010

(n.61186.1/2010) - da cui sono scaturite la part.lla 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano, e la part.lla 199 di are 58 ca 55 (terreno anch'esso di proprietà del debitore ed oggetto di successivo pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa colonica con annessi depositi agricoli sita in contrada "Aragona" a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie, ricadente in zona omogenea definita dal P.R.G. vigente come zona E2 (agricola generica).

Gli immobili pignorati, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.lla 200 sub.1 (abitazione - corpo A) e sub.2 e sub.3 (depositi agricoli annessi - corpo B), si collocano all'interno di più ampia area dalla quale si ha accesso - appezzamento di terreno di mq.5.855, censito nel N.C.T. al Foglio 12 part.lla 199, anch'esso di piena proprietà del debitore ed oggetto di esecuzione (corpo C).

Ai fini del rilascio del titolo autorizzativo, necessario per la costruzione del fabbricato in oggetto, è stato vincolato il terreno censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.lla 180 (particella successivamente soppressa e da cui sono scaturite le attuali part.lle 199 e 200) con atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/01/2008 rep. n.2036/2008. Come riportato nella relativa nota di trascrizione del 04/02/2008 ai nn.4799/3200, "per effetto del vincolo, l'area di che trattasi costituirà pertinenza della costruzione da realizzare, e potrà essere utilizzata a scopo edificatorio fino al completo sfruttamento degli indici urbanistici espressi dalla zona".

Lo stesso terreno circostante i fabbricati, e con esso quest'ultimi, è disciplinato dall'art.54 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per cui è prevista la destinazione agricola; sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici funzionali quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo; nonché la residenza dell'imprenditore, agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

Dalla strada Vicinale Raona Prima, attraverso particelle di altrui proprietà costituenti servitù di passaggio, si accede al terreno (part.lla 199 di are 58 ca 55) circostante le unità, anch'esse oggetto di pignoramento, realizzate su area di circa mq.145 e costituite da un unico corpo di fabbrica a solo piano terra composto dall'abitazione (corpo A) e dagli adiacenti depositi agricoli (corpo B), oltre ad aree esterne pertinenziali pavimentate e a verde.

Alla data dei sopralluoghi, come riportato nella planimetria dello stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), non è stata riscontrata la muratura di separazione tra le tre unità immobiliari, risultando gli adiacenti locali deposito (sub.2 e sub.3) destinati ad uso abitativo, in difformità al P.d.C. n.12/2010.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, trattandosi di modifiche non sanabili, è necessario ripristinare quanto autorizzato, ristabilendo la separazione tra le unità immobiliari e la destinazione d'uso a deposito dei sub.2 e 3.

Con orientamento sud-ovest nord-est, l'abitazione (sub.1, corpo A) ha una superficie utile

complessiva di circa mq.49 ed al suo interno si compone di ingresso-soggiorno-pranzo (circa mq.31), disimpegno (circa mq.4), letto (circa mq.9) e bagno (circa mq.5).

L'altezza utile interna è di circa m.2,77, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

All'esterno, lungo il prospetto principale a sud-ovest, si arricchisce di un porticato coperto (parte del quale non autorizzato e da rimuoversi), mentre sul retro vi è un pergolato in travi in legno attualmente coperto con pannellatura continua, quest'ultima non autorizzata e da rimuoversi; il lastrico solare, inoltre, è praticabile ed accessibile tramite scala esterna.

Il fabbricato è privo di caldaia e del relativo allaccio alla rete gas, e provvisto dei soli elementi radianti; non vi è allaccio alla rete idrico-fognante, risultando previsti nel progetto autorizzato un serbatoio per approvvigionamento idrico ed apposita fossa settica.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a due ante a battente con sopra luce fisso, realizzato in alluminio con inserti in vetro.

nella media 

infissi esterni: ad una o due ante a battente o vasistas, realizzati in alluminio con vetrocamera.

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio (ad eccezione degli infissi bagno e del portoncino d'ingresso).

nella media 

infissi interni: ad anta a battente, realizzati in legno.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle gres porcellanato "effetto marmo", dimensioni cm.50 x 50.

nella media 

rivestimento interno: realizzato in piastrelle ceramica effetto mosaico, dimensioni cm.20 x 20 fino ad un'altezza di circa m.2,50 (bagno sub.1).

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle gres porcellanato, dimensioni cm.31 x 49.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in lastre pietra locale, dimensioni varie (lastrico solare di copertura).

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (superficie destinata a locali residenziali come da P.d.C. 12/2010)	59,54	x	100 %	=	59,54
lastrico solare di copertura (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
lastrico solare di copertura (superficie eccedente mq.25)	34,54	x	10 %	=	3,45

porticato (superficie autorizzata con P.d.C. n.12/2010)	19,64	x	35 %	=	6,87
area esterna pertinenziale pavimentata e a verde (Foglio 12 part.IIIa 200)	6,22	x	10 %	=	0,62
Totale:	144,94				76,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2023 che, come di seguito indicato, non si discosta di molto dalla valutazione del secondo semestre 2022, utilizzata per la stima della casa colonica (fabbricati di cui al corpo A e corpo B) oggetto della Relazione tecnica depositata in data 08/06/2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: TUGLIE, Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO ABITATO, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione (secondo semestre 2023), riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 360 euro/mq. ad un massimo di 520 euro/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 325 euro/mq. ad un massimo di 480 euro/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene di confermare la valutazione di 450 euro/mq., già utilizzata per la stima dell'abitazione nella Relazione tecnica del 08/06/2023, e corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio tra il valore medio e quello massimo delle suddette tipologie.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione (corpo A - Foglio 12 part.IIIa 200 sub.1) comprensivo delle aree pertinenziali esterne e coperte (superficie commerciale mq.76,74), che non tiene conto degli adiacenti depositi agricoli (corpo B - fabbricati censiti al Foglio 12 part.IIIa 200 sub.2 e sub.3) e del fondo immediatamente circostante il fabbricato (corpo C - terreno censito al Foglio 12 part.IIIa 199), unità anch'esse pignorate ed oggetto della presente stima, risulta pari a € 34.533,00, così come già indicato nella Relazione tecnica del 08/06/2023.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.533,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.533,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.533,00**

BENI IN TUGLIE STRADA VICINALE RAONA PRIMA S.N.C.

DEPOSITI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO B

depositi agricoli a TUGLIE strada Vicinale Raona Prima s.n.c., della superficie commerciale di **69,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Depositi agricoli siti in zona agricola - contrada "Aragona" - a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie.

Gli immobili pignorati, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.IIIa 200 sub.2 e sub.3 (depositi agricoli - corpo B) e sub.1 (abitazione - corpo A), confinano su tutti e quattro lati con il circostante terreno (corpo C) dal quale si ha accesso, censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.IIIa 199, destinato alla conduzione del fondo agricolo, anch'esso di piena proprietà del debitore ed oggetto di esecuzione.

I depositi (sub.2 e sub.3, corpo B) si compongono rispettivamente di due vani letto, disimpegno e wc-lavanderia (sub.2) e di un unico vano adibito a cucina (sub.3), risultando entrambi collegati internamente all'adiacente abitazione (sub.1, corpo A), con rimozione delle murature di separazione tra le tre unità, costituendo unica destinazione d'uso residenziale in difformità al P.d.C. n.12/2010; trattasi di modifica non sanabile, dovendo pertanto ripristinare lo stato assentito.

L'altezza utile interna è di circa m.2,77, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

All'esterno il fabbricato si arricchisce di un porticato coperto (parte del quale non autorizzato e da rimuoversi) e di un pergolato in travi in legno attualmente coperto con pannellatura continua, quest'ultima non autorizzata e da rimuoversi; il lastrico solare, inoltre, è praticabile ed accessibile tramite scala esterna.

Le unità sono prive di caldaia e del relativo allaccio alla rete gas, e provviste dei soli elementi radianti; non vi è allaccio alla rete idrico-fognante, risultando previsti nel progetto autorizzato un serbatoio per approvvigionamento idrico ed apposita fossa settica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,77. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 200 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: via Aragona, piano: T, intestato a
 nato a proprietà 1/1

Coerenze: il deposito agricolo (sub.2) confina a sud-ovest con sub.1, a nord-ovest, nord-est e sud-est con il terreno anch'esso oggetto di pignoramento (Foglio 12, part.IIIa 199).

Superficie Catastale Totale: 48 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 03/03/2011 Pratica n.LE0113927 in atti dal 03/03/2011 Variazione di classamento (n.21762.1/2011). Costituzione del 03/03/2010 Pratica n.LE0087776 in atti dal 03/03/2010 costituzione (n.1575.1/2010). Planimetria catastale a firma del geom.

L'unità immobiliare veniva realizzata, assieme agli altri sub.1 e sub.3 su area identificata nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIIa 180 di are 60, successivamente soppressa - Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010) - da cui sono scaturite la part.IIIa 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano, e la part.IIIa 199 di are 58 ca 55 (terreno anch'esso di proprietà del debitore ed oggetto di successivo pignoramento).

- foglio 12 particella 200 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 10,69 Euro, indirizzo catastale: via Aragona, piano: T, intestato a
 nato a proprietà 1/1

Coerenze: il deposito agricolo (sub.3) confina a nord-est con sub.1, a nord-ovest, sud-ovest e sud-est con il terreno anch'esso oggetto di pignoramento (Foglio 12, part.IIIa 199).

Superficie Catastale Totale: 12 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 03/03/2011 Pratica n.LE0113927 in atti dal 03/03/2011 Variazione di classamento (n.21762.1/2011). Costituzione del 03/03/2010 Pratica n.LE0087776 in atti dal 03/03/2010 costituzione (n.1575.1/2010). Planimetria catastale a firma del geom.

L'unità immobiliare veniva realizzata, assieme agli altri sub.1 e sub.2 su area identificata nel N.C.T. al Foglio 12 part.IIIa 180 di are 60,

successivamente soppressa - Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010) - da cui sono scaturite la part.lla 200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano, e la part.lla 199 di are 58 ca 55 (terreno anch'esso di proprietà del debitore ed oggetto di successivo pignoramento).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Depositi agricoli siti in zona agricola - contrada "Aragona" - a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie.

Gli immobili pignorati, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 12 part.lla 200 sub.2 e sub.3 (depositi agricoli - corpo B) e sub.1 (abitazione - corpo A), confinano su tutti e quattro lati con il circostante terreno (corpo C) dal quale si ha accesso, censito nel N.C.T. al Foglio 12, part.lla 199, destinato alla conduzione del fondo agricolo, anch'esso di piena proprietà del debitore ed oggetto di esecuzione.

I depositi (sub.2 e sub.3, corpo B) si compongono rispettivamente di due vani letto, disimpegno e wc-lavanderia (sub.2) e di un unico vano adibito a cucina (sub.3), risultando entrambi collegati internamente all'adiacente abitazione (sub.1, corpo A), con rimozione delle murature di separazione tra le tre unità, costituendo unica destinazione d'uso residenziale in difformità al P.d.C. n.12/2010; trattasi di modifica non sanabile, dovendo pertanto ripristinare lo stato assentito.

L'altezza utile interna è di circa m.2,77, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

All'esterno il fabbricato si arricchisce di un porticato coperto (parte del quale non autorizzato e da rimuoversi) e di un pergolato in travi in legno attualmente coperto con pannellatura continua, quest'ultima non autorizzata e da rimuoversi; il lastrico solare, inoltre, è praticabile ed accessibile tramite scala esterna.

Le unità sono prive di caldaia e del relativo allaccio alla rete gas, e provviste dei soli elementi radianti; non vi è allaccio alla rete idrico-fognante, risultando previsti nel progetto autorizzato un serbatoio per approvvigionamento idrico ed apposita fossa settica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad una o due ante a battente o vasistas, realizzati in alluminio con vetrocamera.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in alluminio (ad eccezione degli infissi bagno).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta a battente, realizzati in legno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle gres porcellanato "effetto marmo", dimensioni cm.50 x 50.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle gres porcellanato, dimensioni cm.31 x 49.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in lastre pietra locale, dimensioni varie (lastrico solare di copertura).

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
depositi (superficie destinata a locali agricoli come da P.d.C. 12/2010)	59,60	x	100 %	=	59,60
lastrico solare di copertura (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
lastrico solare di copertura (superficie eccedente mq.25)	34,60	x	10 %	=	3,46
Totale:	119,20				69,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2023 che, come di seguito indicato, non si discosta di molto dalla valutazione del secondo semestre 2022, utilizzata per la stima della casa colonica (fabbricati di cui al corpo A e corpo B) oggetto della Relazione tecnica depositata in data 08/06/2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: TUGLIE, Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO ABITATO, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione (secondo semestre 2023), riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Magazzini va da un minimo di 360 euro/mq. ad un massimo di 500 euro/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio degli immobili, si ritiene di confermare la valutazione di 450 euro/mq., già utilizzata per la stima dei depositi agricoli nella Relazione tecnica del 08/06/2023, e corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio tra il valore medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo dei due depositi agricoli (corpo B - Foglio 12 part.IIIa 200 sub.2 e sub.3) comprensivo delle aree pertinenziali esterne (superficie commerciale mq.69,31), che non tiene conto dell'adiacente abitazione (corpo A - fabbricato censito al Foglio 12 part.IIIa 200 sub.1) e del fondo immediatamente circostante il fabbricato (corpo C - terreno censito al Foglio 12 part.IIIa 199), unità anch'esse pignorate ed oggetto della presente stima, risulta pari a € 31.189,50, così come già indicato nella Relazione tecnica del 08/06/2023.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.189,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.189,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.189,50**

BENI IN TUGLIE STRADA VICINALE RAONA PRIMA S.N.C.

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TUGLIE strada Vicinale Raona Prima s.n.c., della superficie commerciale di **5.855,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo sito in contrada "Aragona" o "Raona", distante circa km.2,5 in direzione nord dal centro storico del Comune di Tuglie, facente parte, assieme alle altre due unità poste internamente - casa colonica (particella 200 sub.1) e depositi agricoli (particella 200 sub.2 e 3), del presente Lotto 1. Il terreno ricade in Zona "E2" agricola generica, normata all'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione, in allegato alla Relazione tecnica (All.2 Documentazione Lotto 1). Inoltre, come riportato nell'allegato C.D.U. (All.2) relativo al terreno (Foglio 12 particella 199), per il P.P.T.R. approvato con Delibera G.R. n.176 del 16/02/2015 (B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015), le unità pignorate ricadono nell'ulteriore contesto denominato "Paesaggi rurali".

Come riportato nell'atto notarile di compravendita, alla particella si accede attraverso particella di altra proprietà destinata ad allargamento stradale in prossimità della strada Vicinale Raona Prima. Il lotto si estende su una superficie complessiva di mq.5.855 ed è delimitato da muratura in pietra sul fronte principale (lato nord-ovest) e su quello laterale sud-ovest (con ringhiera metallica verniciata superiormente), da muratura a secco più bassa lungo alcuni tratti dei restanti due lati, nonché da filari di cipressi lungo parte dei due confini laterali.

Il terreno ha forma rettangolare ed è pressoché pianeggiante, con ampia superficie carrabile in materiale "misto cava" nell'area tra l'accesso e la casa colonica, ed è caratterizzato da vegetazione spontanea incolta, macchia, rocce affioranti e pochi esemplari di ulivi, di cui alcuni in cattive condizioni in quanto affetti verosimilmente da xylella, ed altri con innesto della stessa coltura.

Come evincibile anche dall'allegata documentazione fotografica, all'interno del fondo, tra l'abitazione e il confine sud-ovest, è presente infine un tugolo di pietrame a secco detto "furneddhu", menzionato nell'atto di compravendita (All.3) e, con le relative prescrizioni, nell'Autorizzazione Paesaggistica n.16/2007 del 24/12/2007 (All.2). Il manufatto, rudere di vecchia costruzione, si presenta in cattivo stato manutentivo, con una porzione laterale esterna della muratura in parte diroccata, e verosimilmente non oggetto di recente ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 5855, reddito agrario 19,66 €, reddito dominicale 21,17 €, intestato a
proprietà 1/1

Coerenze: il terreno (particella 199) confina a nord-ovest con part.lla 187, a nord-est con part.lla 181, a sud-est con part.lla 117, a sud-ovest con part.lla 235, mentre contiene all'interno la part.lla 200, anch'essa pignorata e facente parte del presente Lotto 1.

Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010 presentato il 12/02/2010 (n.61186.1/2010). Tabella di variazione del 16/02/2010 - presentato il 12/02/2010 n.61186.1/2010 - Pratica n.LE0061186 in atti dal 16/02/2010. Con la suddetta pratica veniva soppressa la part.lla 180 di are 60, e si originavano le attuali part.lla 199 di are 58 e part.lla

200 di are 1 ca 45 trasferita all'urbano. Frazionamento del 10/01/2007 Pratica n.LE0007442 in atti dal 10/01/2007 (n. 7442.1/2007). Con il suddetto frazionamento veniva soppressa la part.lla 159 di ha 1 are 71 e ca 94, e si originava, tra le altre, la part.lla 180. Con riferimento alla suddetta part.lla 180 si riporta: atto del 23/02/2007 Pubblico Ufficiale Arnò Annibale Sede Tuglie (LE) Repertorio n.84002 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.7988.1/2007 Reparto PI di Lecce in atti dal 27/03/2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito in zona agricola - detta contrada "Aragona" o "Raona" - a circa 2,5 km. a nord dell'abitato di Tuglie, poco distante dal parco pubblico di Montegrappa (zona collinare del Comune) e dal Campo Sportivo "G. Valentini".

Raggiungibile da via A. Gramsci e dalla strada Vicinale Raona Prima, l'unità (particella 199) confina a nord-ovest con part.lla 187, a nord-est con part.lla 181, a sud-est con part.lla 117, a sud-ovest con part.lla 235, e, come riportato nell'atto notarile di compravendita, vi si accede attraverso particella di altra proprietà destinata ad allargamento stradale.

Il fondo si estende su mq.5.855 e contiene all'interno le altre tre unità pignorate (sub.1, 2 e 3) facenti parte del presente Lotto 1 e realizzate sulla particella 200 di mq.145.

Le suddette unità (particelle 199 e 200) si originano dalla soppressione della particella 180, la quale - ai fini del rilascio del titolo autorizzativo necessario per la costruzione del fabbricato in oggetto - è stata asservita con atto d'obbligo del 17/01/2008 rep. n.2036, in cui è riportato che "per effetto del vincolo, l'area di che trattasi costituirà pertinenza della costruzione da realizzare, e potrà essere utilizzata a scopo edificatorio fino al completo sfruttamento degli indici urbanistici espressi dalla zona".

Delimitato da muratura in pietra sui confini nord-ovest e sud-ovest (lato su cui la muratura è inoltre sormontata da ringhiera metallica verniciata) e in alcuni tratti dei restanti due lati da muratura in pietrame a secco di altezza inferiore, il terreno ha forma rettangolare, giacitura pressoché orizzontale, con area carrabile in "misto cava" tra l'accesso e la casa colonica e alcuni filari di cipressi lungo i confini laterali. All'interno si caratterizza da vegetazione spontanea incolta, macchia, rocce affioranti e pochi esemplari di ulivi, di cui alcuni in cattive condizioni in quanto verosimilmente affetti da xylella, ed altri con innesto della stessa coltura.

Come evincibile anche dall'allegata documentazione fotografica, all'interno del fondo, tra l'abitazione e il confine sud-ovest, è presente infine un tugolo di pietrame a secco detto "furneddhu", menzionato nell'atto di compravendita (All.3) e, con le relative prescrizioni, nell'Autorizzazione Paesaggistica n.16/2007 del 24/12/2007 (All.2). Il manufatto, rudere di vecchia costruzione, si presenta in cattivo stato manutentivo, con una porzione laterale esterna della muratura in parte diroccata, e verosimilmente non oggetto di recente ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	5.855,00	x	100 %	=	5.855,00
Totale:	5.855,00				5.855,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utile per il caso in esame è la stima sintetica per comparazione dei prezzi di vendita e consiste nella determinazione del valore del terreno sulla base dei prezzi riscontrabili sul mercato della zona in cui ricade il fondo in esame. Nella valutazione occorre tenere presente anche il valore delle qualità di coltura in essere sul terreno.

Dalle indagini eseguite è emerso che per terreni aventi la medesima coltura e collocati nello stesso comune del terreno oggetto di valutazione risultano le seguenti quotazioni:

- coltura uliveto, varia tra 1,00 €/mq. - 2,00 €/mq.

Date le condizioni del terreno, in cui l'uliveto si presenta pressoché assente, con pochi esemplari colpiti da xylella ed altri con nuovi innesti della stessa specie, caratterizzato in gran parte da vegetazione spontanea, macchia e rocce affioranti, e considerando l'estensione, la morfologia, l'appetibilità del fondo, con parte della superficie tra l'accesso e la casa colonica realizzata in battuto di materiale "misto cava" ed utilizzata come area carrabile a servizio dei fabbricati, si ritiene che il fondo possa essere valutato per il valore unitario di 1,30 €/mq. al quale aggiungere l'importo a corpo per il manufatto in pietra presente all'interno (detto "furneddhu"), stimabile in € 7.000,00.

Il valore complessivo del corpo C risulta quindi dato dalla somma del valore del terreno (superficie di mq.5.850) pari ad € 7.605,00, a cui aggiungere il valore a corpo del "furneddhu" pari ad € 7.000,00, per un totale di € 14.605,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.605,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tuglie (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato

Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa colonica	76,74	0,00	34.533,00	34.533,00
B	depositi agricoli	69,31	0,00	31.189,50	31.189,50
C	terreno agricolo	5.855,00	0,00	14.605,00	14.605,00
				80.327,50 €	80.327,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.867,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.459,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 10.718,98**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.740,87**

data 28/05/2024

il tecnico incaricato

Ing. MARIO SARNO