

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **00150/17**

(N. Gen. Rep. **00170/23 accorpato**)

Giudice Dr. **Giancarlo MAGGIORE**

ELABORATO PERITALE Rev.01
(Integra aggiorna e sostituisce precedente CTU del 12/02/2018)

Tecnico Incaricato: Ing. **Evaldo DURANTE**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n° 1162
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al n° 01162
C.F: DRNVLD58A10L383Z

con studio in Trepuzzi (Le) via Campi, 1
cellulare: 3382607886
e-mail: evaldo.durante@gmail.com
pec: evaldo.durante@inspec.eu

**Laboratorio per la lavorazione di materiale ferroso in Tuglie al corso Cesare Vergine n.29.
Lotto 001**

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
- A. Piena proprietà di un laboratorio sito in Tuglie al corso Cesare Vergine n.29; l'immobile si sviluppa su due piani, piano interrato e piano terra ed ha una piccola pertinenza scoperta verso la strada.
(Cfr. Allegato n.1: planimetria ed Allegato n.2: elaborato fotografico).
intestato a:

proprietà per 1/1;
Identificato in catasto fabbricati di Tuglie al foglio 1 p.lla 198 sub. 8, corso Cesare Vergine piano T., catg. C/3 di 2^ classe, consistenza 96 mq., superficie catastale totale 111 mq., rendita euro 175,53; p.lla 292 sub.9, corso Cesare Vergine piano T., catg. C/3 di 2^ classe, consistenza 145 mq., superficie catastale totale mq.167, rendita euro 262,10; p.lla 292 sub.10, corso C. Vergine piano S1, catg. C/2 di 2^ classe consistenza 75 mq., superficie catastale totale 99 mq., rendita euro 89,09
(Cfr. Allegato n.3: visura catastale storica).
Coerenze: l'immobile confina superiormente, in parte, con abitazione della stessa ditta, distinta dal sub. 8 della p.lla 292 e dal sub. 7 della p.lla 198, a est con corso Cesare Vergine, dal quale ha accesso, a nord e a sud con proprietà
(Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale e n.5: immagine tratta Google Maps).
2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**
Il laboratorio è ubicato in zona periferica del comune di Tuglie.
Caratteristiche della zona: residenziale periferica con facilità di parcheggio.
Caratteristiche delle zone limitrofe: prevalentemente residenziali.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: sufficienti.
3. **STATO DI POSSESSO:**
Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato nella disponibilità della ditta

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali: nessuna.
4.1.2. Trascrizioni:

4.1.3.

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

- 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.**
- 4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**
 Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quello riportato nel progetto redatto dall'arch. _____ oggetto della Concessione ad edificare r _____ dell' _____ eccezion fatta per la copertura dello scoperto retrostante con pannelli di lamiera coibentati. Tale difformità può essere sanata con la loro facile rimozione. Nell'apprezzamento del cespite costituente il lotto questa pertinenza, estesa 22 mq. circa, è stata ragguagliata al 50%, così come lo scoperto antistante verso la strada.
- 4.3.2. **Conformità catastale:**
 Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti (Cfr Allegato n.10).
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- | | |
|---|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quote condominiali | € 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, come comunicate dall'amm.ne condominiale: | € 0,00 |
6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
- 6.1 **Attuali proprietari.**
- | | |
|-------|----|
| _____ | f. |
| _____ | a |
| _____ | o. |
| _____ | ai |
| _____ | ri |
| _____ |), |
| _____ |), |
| _____ |), |
| _____ | f. |
| _____ | f. |
| _____ | 5 |
| _____ | o |
- 6.2 **Precedenti proprietari.**
- | | |
|-------|---|
| _____ | i |
| _____ | e |
| _____ | i |
7. **PRATICHE EDILIZIE:**
- Concessione edilizia r _____ el _____ concessione edilizia n. _____ .
 e concessione edilizia n _____ autorizzazione di abitabilità o d'uso prot.
 F del _____ (Cfr Allegato n.11).

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Il laboratorio si sviluppa su due livelli, piano interrato e piano terra, ed ospita le attrezzature meccaniche dell'officina per la lavorazione dei metalli che fa capo società del debitore esecutato.

Ha accesso dal civ. 29 di corso Cesare Vergine attraverso un piccolo scoperto di pertinenza; quest'ultimo si estende, al momento, anche sulla limitrofa p.lla 199 (Lotto n.7).

Altra pertinenza scoperta, a nord, è comune all'abitazione collocata al piano superiore, costituente il successivo Lotto2.

Il p.t. si compone di due ampi locali, che si sviluppano prevalentemente in direzione longitudinale da est verso ovest: quello più grande, a forma di "L" rovesciata, ha copertura con solaio latero-cementizio nella parte verso la strada e altezza netta interna di circa mt.3,55 circa, mentre, per la restante consistenza, è coperto con pannelli di lamiera grecata zincata. Questi ultimi poggiano su travetti in ferro e sui muri perimetrali, con pendenza da est verso ovest e altezza netta interna variabile da mt.3,90 e mt. 3,20 circa. L'estrema porzione della base della "L", sul retro, è separata da una saracinesca in ferro dal resto dell'ambiente; è parzialmente aperta sulla parete del lato ovest e coperta con pannelli termoisolanti. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti intonacate, l'impianto elettrico esterno in canaline di plastica, i corpi illuminanti al neon.

Il secondo locale, disposto parallelamente al primo, è interamente coperto con un solaio piano di tipo tradizionale con altezza netta interna di mt.3,55 circa e, sul lato nord, dà accesso ai due vani dei servizi igienici. Ha il pavimento di mattoni di graniglia di marmo e cemento 30x30 cm. e rifiniture di tipo essenziale, con infissi esterni in ferro; l'impianto elettrico è sempre esterno.

Da questo locale, attraverso un'unica scala, si accede al piano interrato, che si compone di due vani; quello più grande ospita l'ufficio della ditta, ha il pavimento in mattoni di graniglia e cemento 30x30, impianto elettrico esterno con corpi illuminanti al neon, altezza netta interna di circa 2,20 mt. ed areazione solo attraverso una piccola presa d'aria sulla parete nord che lo mette in comunicazione con l'ambiente sovrastante. Una botola, sul soffitto consente il passaggio di materiale direttamente dal vano superiore, nella parte coperta con la lamiera zincata.

Il vano più piccolo è chiuso da una porta, ha il pavimento in battuto di cemento ed è utilizzato come piccolo deposito.

La consistenza complessiva del piano terra è di circa mq.278 lordi, quella del piano interrato di circa mq.80, sempre al lordo dei muri. Le superfici dei diversi ambienti sono esposte nella tabella seguente.

Destinazione urbanistica:

Secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Puglia con Delibera della G.R. n. del 1 e successive Varianti approvata con Delibera Consiliare n. e adottata con Delibera Consiliare n. del in corso di approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona B2 residenziale di completamento, che prevede un i.f.f. di 3 mc./mq., altezza max degli edifici di 8,50 mt. e un max di 2 piani compreso il p.t.

Consistenze dell'immobile	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta al p.t. con solaio latero cementizio	Sup.reale lorda	154,00	1,00	154,00
Superficie coperta al p.t. con lamiera grecata zincata.	Sup.reale lorda	79,00	0,75	59,25
Superficie sul retro coperta con pannelli di lamierino coibentati	Sup.reale lorda	23,00	0,50	11,50
Pertinenza esterna esclusiva verso la strada.	Sup.reale lorda	22,00	0,50	11,00
Superficie del piano interrato.		80,00	0,50	40,00
Pertinenza esterna in comune con l'abitazione costituente il Lotto 2.	Sup.reale lorda	40,00	0,10	4,00
sommando		398,00		279,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: piana, con solai latero cementizi e lamiera grecata zincata; condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (strutture): in muratura e pilastri in c.a.; condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solai latero-cementizi, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: saracinesca in ferro: condizioni sufficienti.
Infissi esterni (componente edilizia): in ferro e vetri; condizioni: sufficienti.
Infissi interni (componente edilizia): porte in ferro o alluminio. Condizioni: sufficienti.
Pavim. interna (componente edilizia): in battuto di cemento o mattoni di graniglia di marmo e cemento 30x30 cm.; condizioni: mediocri.
Pavim. esterna (componente edilizia): in battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Rivestimento interno (componente edilizia): materiale: intonaco civile, condizioni: mediocri. Nei bagni pareti piastrellate; condizioni: mediocri.
Rivestimento esterno (componente edilizia): materiale: intonaco tintecciato. Condizioni: sufficienti.
Idrico (impianto): collegato alla rete dell'acquedotto.
Fognatura (impianto): in fossa settica; è previsto l'allaccio alla rete fognaria cittadina, di recente realizzazione.
Termico (impianto): nessuno.
Elettrico (impianto): tipologia: esterno, tensione: 220V. Conformità non verificata.

Complessivamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale per la destinazione d'uso specifica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di mq.279,75 come innanzi calcolata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a **480,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2023, riporta per la zona B2 "intero centro abitato" di Tuglie valori per i laboratori compresi tra 415 e 530 euro/mq.

Il parametro unitario di apprezzamento posto a base della stima si colloca, quindi, intorno la media dei valori min e max dell'Osservatorio.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Laboratorio su due piani: piano interrato e piano terra.	279,75 mq.	€ 134.280,00	€ 134.280,00
8.4. Adeguali 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:			€ 20.142,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente			Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			€ 1.500,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
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 (in cifra tonda)			€ 114.100,00
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 (in cifra tonda)			€ 112.600,00

LOTTO 1 Valore immobile periziato 112.600,00 €

il pento

Ing. Evaldo DURANTE




Relazione lotto 01 creata in data 18/01/2024

**Abitazione a primo piano in Tuglie al corso Cesare Vergine n.31.
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di un'abitazione sita in Tuglie al corso Cesare Vergine n.31, primo piano, estesa complessivamente circa mq.135 lordi coperti, oltre mq. 84 circa di terrazza a livello esclusiva. Al p.t. l'immobile gode di una pertinenza scoperta comune al laboratorio costituente il lotto 1, di circa mq. 40 (compresa scala esterna e ballatoio), in comunicazione diretta con la strada.

(Cfr. Allegato n.12: planimetria ed Allegato n.13: elaborato fotografico).

Identificato in catasto:
intestato a

nel c.f. di Tuglie al foglio 1 p.lla 198 sub. 7, corso Cesare Vergine piano 1-T, catg. A/4 di 3^ classe, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq.66, totale escluse le aree scoperte mq.54, rendita euro 106,91; p.lla 292 sub.8, corso Cesare Vergine piano 1, catg. A/4 di 3^ classe, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse le aree scoperte mq.82, rendita euro 142,54

(Cfr. Allegato n.3: visura catastale storica).

Coerenze: l'immobile confina inferiormente con il laboratorio descritto al Lotto 1, ad est con corso Cesare Vergine. dal quale ha accesso, a nord e a ovest con proprietà di terzi, nell'ordine (Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale e n.5: immagine tratta da Google Maps).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione è ubicata in zona periferica del comune di Tuglie.

Caratteristiche della zona: residenziale periferica con facilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato nella disponibilità

(Cfr. Allegato n.6: verbali di sopralluogo e bollette di utenza).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali: nessuna.

4.1.2. Trascrizioni:

4.1.3.

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

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

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quello riportato nel progetto redatto dall'arch. ! oggetto della Concessione ad edificare eccezioni fatta per la copertura di una porzione di terrazza realizzata con una struttura portante in legno e teli ombreggianti. Essa può essere sanata con un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.06.2001 n.380, con una spesa stimata di euro **1.000,00** compresi gli oneri professionali.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti (Cfr Allegato n.14). La differenza più significativa è rappresentata dalla copertura di una porzione di terrazza con una struttura in legno e teli ombreggianti; essa può essere catastalmente regolarizzata con la presentazione di una denuncia di variazione doc.fa all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio. La spesa è quantificata in euro **500,00** comprensivi degli oneri professionali

5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quote condominiali	€ 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, come comunicate dall'amm.ne condominiale:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari.**

6.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. _____ concessione edilizia n. _____ del
 prot. _____ concessione edilizia n. _____ autorizzazione di abitabilità o d'uso
 Cfr Allegato n.11).

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

L'abitazione si sviluppa al primo piano e si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto ed un piccolo ripostiglio per complessivi circa 135 mq. coperti lordi, oltre mq. 84 circa di terrazza.

L'alloggio si presenta in perfette condizioni di conservazione; la terrazza è protetta per circa 37 mq. da reti ombreggianti portate da strutture in legno lamellare di recente realizzazione. L'altezza netta dei vani è di circa 3 mt.

Le diverse superfici dell'abitazione sono dettagliatamente esposte nella tabella seguente.

Destinazione urbanistica:

Secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Puglia con Delibera della G.R. n. _____ del 1 _____ e successive Varianti approvata con Delibera Consiliare _____ adottata con Delibera Consiliare _____ del _____ n corso di approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona B2 residenziale di completamento, che prevede un i.f.f. di 3 mc./mq., altezza max degli edifici di 8,50 mt. e un max di 2 piani compreso il p.t.

Consistenze dell'immobile	Parametro	Valore reale/potenzial	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta lorda al primo piano	Sup.reale lorda	135,00	1,00	135,00
Terrazza scoperta a livello	Sup.reale lorda	84,00	0,25	21,00
Scala di accesso esterna e pertinenza esterna in comune con il laboratorio costituente il Lotto 1	Sup.reale lorda	40,00	0,10	4,00
Sommando		259,00		160,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura: tipologia: piana, pavimentata con chianche di pietra di Corsi, condizioni: buone.
Strutture verticali (strutture): in muratura; condizioni: buone, non vi sono lesioni visibili.
Solai: tipologia: solai latero-cementizi, condizioni: discrete, non vi sono segni visibili di lesioni.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: in alluminio: condizioni discrete.
Infissi esterni (componente edilizia): in alluminio con vetri camera, protetti da persiane pure in alluminio; condizioni: buone.
Infissi interni (componente edilizia): porte in legno tamburate (in legno e vetro per la cucina). Condizioni:buone.
Pavim. interna (componente edilizia): in marmo Trani; condizioni: buone.
Pavim. esterna (componente edilizia): in ceramica tipo cotto, condizioni: buone.
Rivestimento interno (componente edilizia): materiale: intonaco civile, condizioni: buone. Nei bagni pareti piastrelate fino all'altezza di circa mt. 2,50; cucina piastrellata. Condizioni: buone.
Rivestimento esterno (componente edilizia): materiale: intonaco civile tinteggiato al plastico. Condizioni: discrete.
Idrico (impianto): collegato alla rete dell'acquedotto.

<i>Fognatura (impianto):</i>	scarico in una fossa settica collocata sotto il pavimento dell'adiacente laboratorio (Lotto 1). E' previsto l'allaccio alla rete fognante cittadina, di recente realizzazione.
<i>Termico (impianto):</i>	a termosifoni, con caldaia alimentata a gasolio e radiatori in ghisa.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, con apriporta e citofono, tensione: 220V. Conformità non verificata.
Complessivamente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale.	

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

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di **mq. 160** come innanzi calcolata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore unitario è risultato essere pari a **500,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2023, riporta per la zona B2 "intero centro abitato" di Tuglie valori per le abitazioni civili compresi tra **350 e 500 €/mq.**

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione al primo piano.	160,00 mq.	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 1.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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.	€ 68.000,00
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.	€ 66.500,00

LOTTO 2 Valore immobile periziato **66.500,00** €

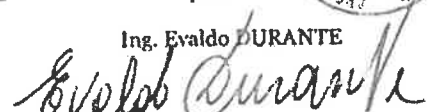
il perito

Relazione lotto 02 creata in data 18/01/2024

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Evaldo Durante

12 di 45

Ing. Evaldo DURANTE




**Abitazione in Tuglie, località Montegrappa, al viale Monte Sabotino n.21.
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di un'abitazione sita in Tuglie, località Montegrappa, al viale Monte Sabotino n.21, piani terra e primo, estesa complessivamente circa mq.293,80 lordi commerciali, comprensivi delle pertinenze come più avanti dettagliatamente esposte e ragguagliate (Cfr. Allegato n.15: planimetria ed Allegato n.16: elaborato fotografico).
Identificato in catasto:
intestato a

nel catasto fabbricati di Tuglie al **foglio 10 p.lla 57 sub. 3**, via Monte Sabotino sn, piano T-1, catg. A/3 di 3^a classe, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 231, totale escluse le aree scoperte mq.188, rendita euro 285,08 (Cfr. Allegato n.17: visura catastale storica).

Coerenze: l'immobile confina a nord con viale Monte Sabotino, dal quale ha accesso principale, ad ovest con viale Duca d'Aosta, a sud e ad est con proprietà di terzi,

di mappa catastale e n.19: immagine tratta da Google Maps).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'abitazione è ubicata in zona periferica del comune di Tuglie, località Montegrappa.

Caratteristiche della zona: residenziale periferica con facilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali:* Nessuna.

4.1.2. *Trascrizioni:*

4.1.3.

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

Secondo quanto esposto nel certificato notarile in atti, redatto dal notaio sull'

u.i.u. pignorata gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

4.2.1. *Trascrizioni: nessuna.*

4.2.2. *Iscrizioni:*

4.2.3.

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

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi corrisponde sufficientemente a quello riportato nel progetto redatto dall'arch. per il quale è stata rilasciata dal comune Concessione edilizia in sanatoria

L'immobile deve quindi considerarsi regolare sotto il profilo edilizio, eccezion fatta per la copertura di una piccola porzione di terrazza sul prospetto verso via Monte Sabotino. Essa è stata realizzata con una struttura portante in legno e tegole e può essere sanata con un Accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P. R. 6.06.2001 n.380, con una spesa stimata di euro **1.000,00**, compresi gli oneri professionali.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti (Cfr. Allegato n.21). La differenza più significativa è rappresentata dalla copertura di una piccola porzione di terrazza sul prospetto principale con una struttura in legno e tegole; essa può essere catastalmente regolarizzata con la presentazione di una denuncia di variazione doc.fa all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio. Occorre, inoltre, fare istanza di allineamento della mappa catastale, dove l'immobile in trattazione è rappresentato dalla p.lla 67 (anziché 57 come riportato nei dati censuari) del f.10 (Cfr. Allegato n.18: estratto dalla mappa catastale).

La spesa è quantificata in euro **500,00** comprensivi degli oneri professionali

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quote condominiali €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, come comunicate dall'amm.ne condominiale: €0,00
6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
 6.1 **Attuali proprietari.**
 6.2 **Precedenti proprietari.**
 Il terreno su cui sorge l'abitazione, distinto nel c.t. di Tuglie al f.º 10 p.lla 57 era di proprietà
7. **PRATICHE EDILIZIE:**
 Concessione edilizia in sanatoria guardante l'ampliamento dell'immobile secondo il progetto redatto dall'arch. (Cfr Allegato n.22).

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

L'abitazione si sviluppa al piano terra e si compone di cinque vani principali (due camere da letto, tinello, soggiorno e pranzo) oltre all'ingresso, due bagni, angolo cottura, cucina, corridoio di disimpegno e ripostiglio. Un ampio locale, con accesso carrabile da viale Duca d'Aosta (un tempo garage) è ora destinato a vano pluriuso; alle sue spalle un lungo corridoio, coperto con lamiera zincata coibentata, a forma di "L" rovesciata, conduce alla scala a chiocciola in ferro che consente l'accesso alla terrazza. A questo livello vi è la centrale termica: la caldaia del riscaldamento è alimentata a gas metano.

Sui due lati della costruzione prospiciente la strada vi è una terrazza a livello; parte di essa, sul prospetto principale è coperta con una struttura in legno e tegole. La restante parte dell'area di pertinenza è condotta a giardino.

La consistenza complessiva è di circa mq. 204 coperti lordi al p.t. e 15 mq. circa al primo piano; le diverse superfici sono dettagliatamente esposte nella tabella seguente.

Destinazione urbanistica:

Secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Puglia con Delibera della G.R. del e successive Varianti n.1 approvata con Delibera Consiliare r del e n. adottata con Delibera Consiliare del in corso di approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona B2 residenziale edificata in area di qualificazione, che prevede un i.f.f. di 3 mc./mq., altezza max degli edifici di 7,50 mt. e un max di 2 piani compreso il p.t.

Consistenze dell'immobile	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta lorda al piano terra	Sup.reale lorda	204,00	1,00	204,00
Superficie coperta lorda al primo piano, comprensiva del vano scala.	Sup.reale lorda	15,00	0,50	7,50
Terrazza a livello al p.t., compresa una piccola porzione coperta sul fronte verso via Sabotino.	Sup.reale lorda	112,00	0,40	44,80
Giardino e scala di accesso	Sup.reale lorda	150,00	0,25	37,50
Sommando		481,00		293,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: piana, pavimentata con chianche di pietra di Corsi: sufficienti, senza segni visibili di lesioni.

Strutture verticali (strutture):

in muratura; condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solai latero-cementizi, condizioni: buone, senza segni visibili di lesioni.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta d'ingresso:</i>	in alluminio; condizioni buone. Al locale ex garage con accesso da viale Duca d'Aosta in alluminio e vetri, protetta da saracinesca in ferro.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	in alluminio e vetri camera, protetti da persiane pure in alluminio, condizioni buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	porte in legno laccate bianche, con sovrastre in marmo di Carrara. Condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	in mattoni di graniglia e cemento decorati a disegni; condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	in cotto porcellanato, come i gradini di accesso verso via Monte Sabotino.
<i>Rivestimento interno (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: discrete. Nei bagni pareti piastrelate fino a mt. 2,00 circa; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento esterno (componente edilizia):</i>	materiale: tavole di resina finto carparo, incollate sull'intonaco sottostante. Condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	collegato alla rete dell'acquedotto.
<i>Fognatura (impianto):</i>	allacciata alla rete cittadina.
<i>Termico (impianto):</i>	a termosifoni, con caldaia alimentata a gas e radiatori in ghisa.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno, tensione: 220V. Conformità non verificata.

Complessivamente l'immobile si presenta indiscrete condizioni di manutenzione generale.

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

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale di mq. **293,80** come innanzi calcolata.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, ubicazione, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore unitario è risultato essere pari a **600,00 €/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2023, riporta per la zona B2 "intero centro abitato" di Tuglie, valori per i villini compresi tra **405 e 600 €/mq.**

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione e pertinenze.	293,80 mq.	€ 176.280,00	€ 176.280,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della

vendita giudiziaria:	€	26.442,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	1.500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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 (in cifra tonda)	€	149.800,00
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 (in cifra tonda)	€	148.300,00

LOTTO 3 Valore Immobile Periziato: € 148.300,00



il perito

Ing. Evaldo DURANTE

Evaldo Durante

Relazione lotto 03 creata in data 18/01/2024

**Area urbana in Tuglie al corso Cesare Vergine.
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

4. Lotto di terreno in Tuglie, posto in angolo tra il corso Cesare Vergine e via Case Vecchie, di circa mq.69 (Cfr. Allegato n.36: elaborato fotografico).
Identificato in catasto:
intestato a

nel n.c.t. di Tuglie al foglio 1 p.lia 199, uliveto di 3^a classe, superficie are 00 ca 69, r.d. euro 0,14, r.a. euro 0,16 (Cfr. Allegato n.17: visura catastale storica).
Coerenze: l'immobile confina ad est con corso Cesare Vergine, a nord con proprietà di a sud con via Case Vecchie, ad ovest con proprietà di terzi distinta sulla mappa catastale dalla p.lia 229 (Cfr. Allegati n.4: estratto di mappa catastale e n.5: immagine tratta da Google Maps).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno è ubicato in zona periferica del comune di Tuglie.
Caratteristiche della zona: residenziale periferica con facilità di parcheggio.
Caratteristiche delle zone limitrofe: prevalentemente residenziali.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, il terreno è risultato nella disponibilità

come area esterna pertinenziale del laboratorio descritto al Lotto 1 (Cfr Allegato n.6: verbale di sopralluogo).

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

4.1.1. Domande giudiziali: Nessuna.

4.1.2. Trascrizioni:

4

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

Secondo quanto esposto nel certificato notarile in atti, redatto dal notaio Maria
lla data de. ul
terreno pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

4.2.1. Trascrizioni: nessuna.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Evaldo Durante

4.2.2. *Iscrizioni*:nessuna

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: nessuna difformità.

4.3.2. *Conformità catastale*:

Lo stato dei luoghi (area urbana) non è conforme alla coltura catastale in atti. Occorre, quindi, presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Lecce una denuncia doc.fa per censire il lotto come area urbana nel catasto fabbricati. Spesa calcolata in euro 500,00 comprensiva degli oneri professionali.

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:

6.1 **Attuali proprietari.**

6.2

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione del terreno di cui al punto A

Il lotto ha forma triangolare ed è posto in angolo su due strade: via Case Vecchie e corso Cesare Vergine, da cui ha accesso attraverso un cancello in ferro scorrevole.

È pavimentato in battuto di cemento ed interamente recintato con un muro in conci di cemento vibrato e sovrastante ringhiera in ferro zincato; è esteso circa mq.69 ed è utilizzato come area di pertinenza esterna e deposito di materiale dal laboratorio

Destinazione urbanistica:

Secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Puglia con Delibera della G.R. e successive Varianti n.1 approvata con Delibera Consiliare n. e n. adottata con Delibera Consiliare in corso di approvazione definitiva, il suolo ricade in zona B2 residenziale di completamento; in essa si prevede un i.f.f. di 3 mc./mq., altezza max degli edifici di 8,50 mt. e un max di 2 piani compreso il p.t. (Cfr. allegato n.37: certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Superficie edificabile in mq.	Volumetria consentita in mc.
Area urbana	69	207

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

Per la stima non può essere adottato il metodo sintetico-comparativo, vista la conformazione irregolare e la modestissima consistenza del lotto. Per tale motivi il cespite si valuta, a corpo, in euro 8.000,00, tenuto pure conto della recinzione, del cancello scorrevole e della pavimentazione.

8.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali.

8.3. Valutazione

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Area urbana.	69,00 mq.	€ 8.000,00	€ 8.000,00

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, nonché per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€	1.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€	500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico della procedura (in cifra tonda)	€	6.800,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente (in cifra tonda)	€	6.300,00

LOTTO 7 : Valore Immobile Periziato € 6.300,00

il perito

Ing. Evaldo DURANTE

Evaldo Durante



Relazione lotto 07 creata in data 18/01/2024

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Evaldo Durante

**Terreno in Tuglie, contrada Raona.
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Terreno agricolo in Tuglie, contrada Raona, di circa mq.5.194, incolto, con qualche albero e due trulli di grosse dimensioni in mediocre stato di conservazione (Cfr. Allegato n.38: elaborato fotografico).
Identificato in catasto:
intestato a

nel n.c.t. di Tuglie al foglio 12 p.lla 181, uliveto di 4^a classe, superficie are 51 ca 94, r.d. euro 5,10, r.a. euro 5,36 (Cfr. Allegato n.17: visura catastale storica).

Coerenze: l'immobile confina a nord con strada pubblica, dalla quale ha accesso, sugli altri lati con proprietà di terzi, distinte sulla mappa catastale, nell'ordine da est, dalle p.lle 187 (parco comunale), 117 e 199 (Cfr. Allegati n.39: estratto di mappa catastale e n.40: immagine tratta da Google Maps).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno è ubicato in zona estremamente periferica dell'abitato di Tuglie.

Caratteristiche della zona: agricola.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree agricole, con insediamenti abitativi sparsi.

3. STATO DI POSSESSO:

(Cfr. Allegato n.6: verbali di sopralluogo).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali: nessuna.

4.1.2. Trascrizioni:

4.1

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

Secondo quanto esposto nel certificato notarile in atti, redatto dal notaio _____ alla data del _____ al terreno pignorato gravano le seguenti ipoteche pregiudizievoli.

4.2.1. *Trascrizioni:* nessuna.

4.2.2. *Iscrizioni:*

4.2

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Nessuna difformità.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La qualità in atti può ritenersi conforme alla coltura reale (uliveto).

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:

6.1 **Attuali proprietari.**

6.2

l
c

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

Descrizione del terreno di cui al punto A

Il terreno è ubicato in contrada Raona e si presenta incolto, con qualche albero in pessime condizioni di vegetazione; all'interno del fondo vi sono due trulli di grosse dimensioni in mediocre stato di conservazione. Ha accesso comodo da una strada vicinale asfaltata, che si innesta sulla prov.le Tuglie-Neviano all'altezza dello stadio, alla periferia di Tuglie. Il lotto confinante ad ovest è edificato; sul lato opposto un ampio appezzamento di forma rettangolare è di proprietà del comune, che lo ha attrezzato a parco pubblico e pista ciclabile. È esteso catastalmente 5.194 mq.

Destinazione urbanistica:

Secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Puglia con Delibera dell' e successive Varianti n.1 approvata con Delibera Consiliare adottata con Delibera Consiliare a corso di approvazione definitiva, il terreno ricade in zona E2 agricola generica; in essa si prevede un i.f.f. di 0.03 mc./mq.(0.06 per insediamenti agricoli produttivi). Lotto minimo previsto 3.000 mq. per la costruzione di un'abitazione o di un'azienda agricola.

Nel P.P.T.R. approvato con Deliberazione della G.R: del nel 23.03.2015) ricade nel contesto denominato "Paesaggi rurali"(Cfr. allegato n.37: certificato di destinazione urbanistica).

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

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie catastale del terreno. Dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare, finalizzate a rilevare i prezzi correnti di mercato di terreni con caratteristiche analoghe a quello in trattazione, tenuto pure conto della sua consistenza ed ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione approsso esposta sulla base di un parametro unitario di euro 7,00 mq., tenuto pure conto della presenza dei due trulli.

8.2. Fonti di informazione

Indagini di mercato, agenzie immobiliari e professionisti locali, Ufficio tecnico di Tuglie.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Comm.	Valore intero	Valore diritto
Terreno agricolo	5.194 mq.	€ 36.358,00	€ 36.358,00

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, nonché per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 5.453,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (in cifra tonda).	€ 30.900,00
---	-------------

LOTTO 8 : Valore Immobile Periziato € 30.900,00

il perito

Ing. Evaldo DURANTE

Evaldo Durante



Relazione lotto 08 creata in data 18/01/2024

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Evaldo Durante