
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

████████████████████
contro
████████████████████

Sede legale: LECCE
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. 378/2020

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BOCCU.D64A231049E - P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu



**Beni in Vernole - LE – Abitazione in Villa
Fraz. Acaya - Località San Cataldo
sp.366 - Km.1,8 trav. a destra e 1^a trav. a sinistra
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione in Villa a Piano Terra - Comune di Vernole - LE – Località San Cataldo (fraz. Acaya) sp.346 - Km.1,8 trav. a destra e 1^a trav. a sinistra.

L'Immobile è composto da un'abitazione all'interno di un giardino recintato con accesso dalla prima traversa a sinistra che si incontra arrivando dalla SP 366 (San Cataldo-Otranto) appena svoltato alla traversa a destra al Km1,8.

L'abitazione allo stato attuale è composta da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, n.2 camere da letto, un piccolo bagnetto e una veranda, parzialmente perimetrata con pannelli, sul prospetto principale. Lo stato attuale però è difforme da quanto autorizzato con condono edilizio e trovandosi in zona vincolata paesaggisticamente non c'è la possibilità di risanare gli abusi presenti.

L'abitazione autorizzata è priva dell'attuale cucina, che invece dovrebbe essere individuata nella zona posteriore del soggiorno/pranzo, della tettoia anteriore, che definisce la veranda, e l'attuale bagno in fondo alla cucina è autorizzato come vano isolato a servizi con accesso dall'esterno.

Nel giardino su di un lato dell'abitazione sono presenti altri due volumi tecnici abusivi ad uso centrale idrica e depositi.

Per ripristinare le volumetrie assentite con la concessione edilizia in sanatoria sarà necessario demolire il vano cucina di collegamento tra bagno e abitazione originaria, tamponando con nuove muratura e porta finestra il varco di passaggio, la copertura sul prospetto e i volumi tecnici per centrale idrica e deposito.

Il giardino è parzialmente pavimentato.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa m² **86,30¹**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [redacted] nata a [redacted] (LE) il [redacted]. Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, mappale 126, subb.1 e 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 79 m², Totale escluse aree scoperte: 79 m², posto al piano T - rendita: Euro 178,18.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il lotto Confina: a Nord con part. 96, a Est con strada sterrata, a Sud con part.170 ed a Ovest con part.118

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica turistica normale, parzialmente residenziale, a traffico locale, con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: Marina di San Cataldo

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, principali centri limitrofi: Marina di San Cataldo Lecce; attrazioni paesaggistiche: Marina della costa adriatica salentina, Parco Le Cesine.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Occupato dalla signora [REDACTED] proprietaria.

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: *Nessuno*.
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni*: IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA INTESA SPA con sede in MILANO, contro [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 30 anni del 24.11.2006. Importo Ipoteca Euro 199.500,00 Sorte Capitale Euro 133.000,00, a firma di notaio Carnicelli Fulvio n.rep. 72633

Iscritta il 13.12.2006 ai nn.49510/8408

4.2.2. *Iscrizioni*: IPOTECA GIUDIZIALE a favore di ENERGETIC SOURCE LUCE E GAS SPA con sede in MILANO, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo. Importo Ipoteca Euro 7.286,04 Sorte Capitale Euro 4.027,46, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia in data 22.03.2013 n.rep. 479/13

Iscritta il 28.04.2006 al n.1585

4.2.3. *Pignoramenti*:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 01.12.2020 al n.4785/2022 e trascritto a LECCE in data 07.01.2021 al n. 259.

4.2.4. *Altri oneri*: *nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*:

Difficoltà riscontrate:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Vernole esiste una pratica di condono edilizio con relativa concessione edilizia per un'abitazione composta da 5 locali (soggiorno, cucina, n.2 letto e bagno) e un volume a parte con ws e deposito. Allo stato attuale sono presenti le seguenti difformità:

- 1) uno spazio chiuso ad uso cucina che collega i volumi condonati;
- 2) un'ampia copertura parzialmente delimitata con pannellature verticali su tutto il prospetto principale dell'abitazione;
- 3) due volumi tecnici ad uso centrale idrica e deposito;
- 4) le due porte-finestra laterali di ingresso al soggiorno originale dell'abitazione sono state trasformate in finestre;
- 5) è stato eliminato il muro di separazione della cucina autorizzata e del soggiorno nell'abitazione;
- 6) è stata spostata la finestra del bagno dell'abitazione su un altro muro;
- 7) è stato aperto un vano porta di collegamento tra soggiorno e letto nell'abitazione;
- 8) nel volume posteriore è stato eliminato il muro interno di separazione realizzato un bagno, aperte due finestre e chiusa una delle due porte di accesso

Regolarizzabile con:

Punti 1-2-3 con ripristino volumi autorizzati con rimozioni, demolizioni e realizzazione di chiusura posteriore con portafinestra.

Punti 4-5-6-7-8 presentazione di richiesta di sanatoria con accertamento di conformità secondo l'art.36 del Dlgs 380/2001.

Diritti di Segreteria: € 120,00

Oneri: € 1.000,00

Spese Tecnico: € 1.000,00

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA

Perito: Ing. Cataldo Boccuni

4.3.2. Conformità catastale:

Tutto quanto presente in catasto non rispecchia quanto conseguente alla necessaria sanatoria urbanistica.

Regolarizzabile con: presentazione di Denuncia di Variazione (DOCFA).

Spese pratica: € 100,00

Spese tecnico: € 500,00

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene non è divisibile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese 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

L'immobile deve essere ristrutturato nella zona di ripristino della

cucina originaria conseguentemente alla demolizione dell'attuale cucina.

Devono essere sostituiti tutti gli infissi in alluminio con altri in legno secondo le prescrizioni dettate sulla concessione edilizia in sanatoria.

La fornitura idrica avviene attraverso pozzo artesiano non dichiarato.

6. NOTE SULLE CERTIFICAZIONI IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione:**

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato un atto di compravendita del 24.11.2006 redatto dal notaio dott. Fulvio Carnicelli in favore della signora [redacted] e contro [redacted] e [redacted]. Queste ultime avevano acquisito la proprietà dell'immobile per successione del 26/09/1997 per la morte di [redacted] (marito e padre) che a sua volta aveva acquistato il terreno con atto di compravendita del 24.10.1973.

6.2 Attuali proprietari

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] in separazione dei beni in virtù di atto di compravendita del 24.11.2006 n. rep. 72632/20032 redatto dal notaio Fulvio Carnicelli, trascritto a Lecce il 13.12.2006 ai nn.49501/31780, registrato a Maglie il 12.12.2006 ai n.1940, per un valore di acquisto di Euro 100.000,00.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 660/86 per la sanatoria di un Fabbriato per Civile Abitazione abusivo in Località Masseria "Le Case" S. Cataldo, intestata a [redacted]: Mg. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e Fg. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria del 10.07/1986 prot.4215, rilasciata in data 24.07.2000 al n. 291/s/660. - Agibilità non rilasciata.

Abitazione in Villa

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione in Villa a Piano Terra - Comune di Vernole - LE - Località San Cataldo (fraz. Acaya) sp.346 - Km.1,8 trav. a destra e 1° trav. a sinistra.

L'Immobile è composto da un'abitazione all'interno di un giardino recintato con accesso dalla prima traversa a sinistra che si incontra arrivando dalla SP 366 (San Cataldo-Otranto) appena svoltato alla traversa a destra al Km1,8.

L'abitazione allo stato attuale è composta da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, n.2 camere da letto, un piccolo bagnetto e una veranda, parzialmente perimetrata con pannelli, sul prospetto principale. Lo stato attuale però è difforme da quanto autorizzato con condono edilizio e trovandosi in zona vincolata paesaggisticamente non c'è la possibilità di risanare gli abusi presenti.

L'abitazione autorizzata è priva dell'attuale cucina, che invece dovrebbe essere individuata nella zona posteriore del soggiorno/pranzo, della tettoia anteriore che definisce la veranda e l'attuale bagno in fondo alla cucina è autorizzato come vano isolato a servizi con accesso dall'esterno.

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA

Perito: Ing. Cataldo Boccuni

Nel giardino su di un lato dell'abitazione sono presenti altri due volumi tecnici abusivi ad uso centrale idrica e depositi.

Per ripristinare le volumetrie assentite con la concessione edilizia in sanatoria sarà necessario demolire il vano cucina di collegamento tra bagno e abitazione originaria, tamponando con nuove muratura e porta finestra il varco di passaggio, la copertura sul prospetto e i volumi tecnici per centrale idrica e deposito.

Il giardino è parzialmente pavimentato.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa m² **86,30²**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [redacted] nata a [redacted] (LE) il [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, mappale 126, subb.1 e 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 79 m², Totale escluse aree scoperte: 79 m², posto al piano T - rendita: Euro 178,18.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il lotto Confina: a Nord con part. 96, a Est con strada sterrata, a Sud con part.170 ed a Ovest con part.118

Costituito da n.1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna che varia tra circa 2,95 metri (abitazione) e 2,10 metri (bagno).

L'unità immobiliare è identificata con i numeri civici snc.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico nel Comune di Vernole è il P.U.G., l'immobile è individuato urbanisticamente in ZONA N4 - AREE DI RIMBOSCHIMENTO CON INSEDIAMENTI RESIDENZIALI REALIZZATI NELLA 2ª META' DEL '900 e governato con le Norme Tecniche di Attuazione dall'art.36.2.3 che stabilisce che:

ART. 36.2.3

ALTRE COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI:

N4 - AREE DI NATURALITA' PARZIALMENTE ANTROPIZZATA.

Tali aree sono state interessate, nel recente passato, da interventi di trasformazione urbanistico-edilizio con modalità regolamentate (villaggio Campo Verde) o in forma "spontanea" priva di pianificazione (zona di pineta tra il canale collettore di Lecce, l'idrovora e la S.S. 311).

Per gli insediamenti preesistenti il Piano consente:

- la conferma delle destinazioni d'uso in essere;
- il mutamento di destinazioni d'uso in relazione alla fruizione compatibile di tipo turistico-culturale ed ambientale delle aree pinetate (es. commerciale, associazionistico, ecc.);
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il risanamento igienico edilizio e la ristrutturazione per i manufatti di cui si documenti la regolarità amministrativa;
- ampliamenti per esigenze igienico-sanitarie e di abitabilità non superiori al 10% della s.u. preesistente e per i manufatti di cui si documenti la regolarità amministrativa.

Gli interventi previsti non devono comportare la rimozione o il danneggiamento delle specie arboree ed arbustive.

I lavori o le opere che modificano lo stato fisico o l'aspetto esteriore delle aree annesse e/o di pertinenza devono essere assoggettate al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione (post operam)				
Soggiorno/Pranzo	Sup. reale netta	23,70	1,00	23,70
Letto	Sup. reale netta	17,55	1,00	17,55
Letto	Sup. reale netta	19,35	1,00	19,35
Bagno	Sup. reale netta	3,10	1,00	3,10
Bagno esterno	Sup. reale netta	5,90	1,00	5,90
	Sup. reale netta	69,60		69,60

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Abitazione	Sup. reale lorda	78,00	1,00	78,00
Bagno esterno	Sup. reale lorda	8,30	0,60	5,00
	Sup. reale lorda	86,30		83,00
Giardino	Sup. reale lorda	813,70	0,02	16,27
	Sup. reale lorda	813,70		16,27

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a./conci di tufo, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura., condizioni: sufficienti.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti in c.a. gettati in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo e a falda, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiana in alluminio, condizioni: buone. Si riferisce: a letto e garage.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia e singola anta a battente, scorrevoli ea vasistas, materiale: alluminio, protezione: grata in ferro, condizioni: da sostituire con altri in legno.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: legno, condizioni: buone. Si riferisce a: ingresso letto con bagno
<i>Portone d'ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: a anta multipla a battente, materiale: ferro e vetro, protezione: grata in ferro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce: ingresso lotto
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: Pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: serbatoio con autoclave con acqua proveniente da pozzo artesiano, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: da verificare, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavatrice, caldaia murale e lavello cucina.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: video e audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative vigenti.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Si premette che tutti calcoli sono fatti sulle superfici dell'immobile autorizzato con pratica di condono edilizio.

Pertanto la stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta non tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Ville e Villini con stato di conservazione normale indica un valore di mercato variabile tra 395,00 e 530,00 Euro per

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA

Perito: Ing. Cataldo Boccuni

metro quadro commerciale.

Considerando infatti la posizione dell'immobile che, pur appartenendo al territorio di Vernole, è vicinissimo alla marina di San Cataldo di Lecce dove l'OMI indica valori tra 950,00 e 1250,00 Euro al metro quadro commerciale per la zona suburbana e valori tra 630,00 e 780,00 Euro per metro quadro commerciale per la zona agricola, ed è a ridosso della marina e non nell'entroterra per cui l'Agenzia del Territorio indica senza distinguo i suoi valori.

Il fatto stesso che l'immobile con una superficie di circa 80 mq di abitazione e di 900,00 metri quadrati di terreno recintato sia stato oggetto di compravendita per un valore di 100.000,00 Euro e che situazioni simili oggetto di vendita delle agenzie immobiliari siano più prossime come valore al suddetto invece che a valori desunti con l'utilizzo dalle quotazioni dell'agenzia del territorio fa capire che non si può generalizzare applicando prezzi uguali su un'area vasta senza tener conto della vicinanza alla costa.

Pertanto sulla base di quanto detto interpolando comunque i valori massimi valutati per le ville nel territorio di Vernole e di Lecce e considerando anche una maggior stasi del mercato immobiliare rispetto al periodo in cui l'immobile è stato compravenduto, si ritiene corretto poter stimare il valore dell'immobile utilizzando un prezzo di 900,00 Euro per metro quadrato della superficie commerciale proveniente dal fabbricato autorizzato e privo delle parti abusive.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, ufficio tecnico di Vernole, Operatori del mercato: di Lecce e Vernole.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione in Villa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti su determinate

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	83,00	€ 900,00	€ 74.700,00
Giardino	16,27	€ 900,00	€ 14.643,00
	99,27	€ 900,00	€ 89.343,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione in Villa	99,27	€ 89 343,00	€ 89 343,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 13 401,45
Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Costo Opere di Ripristino fabbricato condonato: demolizione della copertura in legno sul prospetto, dei vani tecnici per centrale idrica e deposito e del volume di collegamento tra abitazione e bagno posteriore, costruzione di nuovo muro di chiusura del soggiorno/pranzo + opere di finitura per murature e pavimenti + rifacimento impianti per nuovo angolo cottura + sostituzione di tutti gli infissi in alluminio con altri in legno come prescritto dalla concessione edilizia in sanatoria

€ 12 000,00

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.720,00

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA
Perito: Ing. Cataldo Bocconi

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:

€ 63 941,55

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:

€ 61 221,55

mercoledì, 21 giugno 2023

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

