
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000050/16

Giudice Dr. Giancarlo MAGGIORE

ELABORATO PERITALE

10/10/16
Maggiore
10/10/16

**Beni in Supersano (Lecce) contrada Schillanti s.n.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di villa con locale deposito e terreno circostante, siti in Supersano (Lecce), contrada Schillanti s.n.c..

(vedere allegato n°1 - aerofotogrammetria lotto 1)

Il bene è così costituito:

- **lotto di terreno** della superficie di mq 5.000,00 c.a. (incluse le aree dei fabbricati e l'area carrabile), di forma rettangolare regolare, interamente delimitato da muro di recinzione, con unico cancello d'accesso da strada vicinale di contrada Schillanti; il lotto, che costituisce il giardino della villa in questione, appare nel suo insieme in un ottimo stato di manutenzione, con presenza di cipressi lungo il perimetro, numerosi olivi, palme, yucche e arbusti tipici della macchia mediterranea, diffusi su prato ben curato.
- **villa a piano terra**, composta da cinque vani, una cucina, due bagni e una lavanderia, superficie lorda pari a mq 186,00 c.a.; con portici presenti lungo tutti e quattro i lati per una superficie lorda pari a mq 162,00 c.a., struttura in c.a. e muratura, superficie lorda pari a mq 348,00 c.a.; l'abitazione ha caratteristiche di pregio, tipologiche e strutturali, risulta in ottime condizioni di manutenzione per quanto riguarda le strutture, le rifiniture e gli impianti; dallo stato dei fatti si deduce che l'uso a cui è al momento adibita sia quello di locale per organizzazione feste;
- **deposito in muratura a piano terra**, con superficie lorda pari a mq 43,50 c.a. e copertura a piana in laterocemento, altezza interna m 2,80; l'immobile, sebbene in stato di rustico edilizio, privo di rifiniture, presenta buone condizioni di manutenzione.

Il lotto risulta, nel suo insieme, in condizioni di manutenzione ottime ma presenta una situazione di totale abuso edilizio solo in parte sanabile (vedere paragrafo 7 - PRATICHE EDILIZIE).

Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5.000,00**.

(vedere allegati n° 2 e 2a - planimetrie di rilievo lotto 1)

(vedere allegato n°3 - documentazione fotografica lotto 1).

Identificazione al catasto fabbricati:

Intestazione:

_____ proprietà 1/1; foglio 17, mappale 152, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, composto da vani 9,5; piano terra - rendita: € 490,63.

_____ proprietà 1/1; foglio 17, mappale 152, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 36; superficie catastale mq 45; piano terra - rendita: € 44,62.

_____ proprietà 1/1; foglio 17, mappale 152, subalterno 3, bene comune non censibile, utilità comune ai subalterni 1 e 2.

Note:

- il subalterno 3 (bene comune non censibile) non è individuabile, poiché non esiste elaborato planimetrico relativo alla pte 152; si presume si riferisca alla superficie carrabile che collega ai subalterni 1 e 2.

- il terreno, una volta identificato al N.C.T. con le pte 152 e 187 è ora compreso nella pte 152: infatti la pte 187 è stata soppressa e compresa poi dalla pte 152 are 50, quale ente urbano.

(vedere allegati n° 4, 5 e 6 - mappa, planimetrie e visure storiche catastali lotto 1).

Identificazione in P.R.G.

Zona E- agricola del P.diF. attualmente vigente nel comune di Supersano

Per tale zona si hanno le seguenti destinazioni d'uso :

costruzioni interessanti l'agricoltura nonché ville padronali per residenza estiva e per fattorie aziendali.

Per tale zona si hanno i seguenti indici :

I.F.F. = 0,03 mc/mq ; numero piani = 1

(vedere allegato n°7 - stralcio P.R.G. e N.T.A. lotto 1)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona agricola (normale) a traffico locale con
 parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
 secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e in uso al proprietario, [redacted]
 quale locale per organizzazione feste.
 (vedere allegato n°8 - verbale di inizio operazioni peritali.)
 In sede di sopralluogo la sottoscritta ha richiesto copie a campione delle bollette di utenza energia
 elettrica e acquedotto che non sono state fornite.

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: Nessuno
 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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted], contro [redacted]
 [redacted] a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce in data 05/01/2016 ai
 nn. 10313/16 trascritto a Lecce in data 21/01/2016 ai nn. 1384/1725

(presente in atti - vedere allegato n°9 - elenco sintetico formalità punto 5)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) presenza di villa con portico completamente abusiva
- 2) presenza di deposito completamente abusivo;

Tali difformità risultano regolarizzabili mediante

- 1) definizione di domande di condono già presentate (costo definizione condono pari a € 7.880,00 c.a.) e ripristino modifiche interne
- 2) demolizione (costo demolizione pari a € 4.020,00 c.a.),
 costi regolarizzazione edilizia: (definizione condono/ demolizione/ ripristino muri e rifiniture /spese tecniche) € 18.500,00 c.a..

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Villa: allo stato attuale si riscontrano non dichiarate alcune modifiche interne.

In seguito alla regolarizzazione edilizia con demolizione del deposito, sarà necessario eliminare il subalterno 2.

costi regolarizzazione catastale: (pratica di demolizione totale completa di mappale di demolizione e docfa/ aggiornamento dati /spese tecniche) € 1.500,00 c.a..

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

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:**

Il proprietario del bene risulta essere [redacted], proprietario per la quota 1/1 dal 12/06/2001 ad oggi, in forza di atto di compravendita (di terreno privo di costruzioni) contro [redacted] a firma del notaio [redacted] ai nn.rep./racc. 17752/3299, registrato a Casarano il 22/06/2001 al n° 2359 serie I/V, trascritto a Lecce in data 29/06/2001 ai nn. 21314/16672. (vedere allegato n°10 – atto di compravendita lotto 1)

6.2 Precedenti proprietari:

Nel ventennio precedente, l'immobile risulta intestato a:

[redacted] per la quota di 9/18 di intera proprietà dal 19/03/92;

[redacted] per la quota di 3/18 di intera proprietà dal 23/11/98;

[redacted] per la quota di 2/18 ciascuno di intera proprietà dal 23/11/98.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'indagine effettuata dalla sottoscritta presso il Settore Urbanistica del Comune di Supersano (nella persona dell'architetto [redacted]) non risulta esistere alcuna documentazione edilizia concessoria relativa ai fabbricati in questione (villa e deposito), che sono quindi entrambi **completamente abusivi**.

Sono invece presenti due domande di sanatoria relative al condono Legge 24/11/2003 n° 326

1 Domanda di sanatoria Legge 24 novembre 2003 n° 326 – art. 32 intestata ad [redacted]

Rilievo opera abusiva di una casa rurale in contrada Schillanti

(vedere allegato n°11 – domanda sanatoria casa rurale)

(vedere allegato n°12 – stralcio rilievo opera abusiva casa rurale)

2 Domanda di sanatoria Legge 24 novembre 2003 n° 326 – art. 32 intestata ad [redacted]

Rilievo opera abusiva di un portico annesso ad una casa rurale in contrada Schillanti

(vedere allegato n°13 – domanda sanatoria portico)

(vedere allegato n°14 – stralcio rilievo opera abusiva portico)

Entrambe le domande riguardano la villa, completa di portico. Le richieste riportano rilievi e dati di superfici e volumi corrispondenti allo stato dei luoghi e conformi alle prescrizioni del condono del 2003. Le ricevute dei bollettini di pagamento relativi alla maggiorazione dell'oblazione (Legge regionale 23/12/2003 n° 28) e all'anticipo degli oneri concessori riportano la data del 10/12/2004.

Attualizzando il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione dovuti in riferimento alla ultima deliberazione del Consiglio Comunale di Supersano n° 47 del 28/11/2016, si hanno:

(vedere allegato n°15 – calcolo oneri e contributi)

contributo costo di costruzione : € 10.468,31

oneri di urbanizzazione: € 7.139,03

totale € 17.607,34

Sottraendo a tale importo le quote già versate in data 10/12/04, pari a € 4.671,00 + € 1.774,98 + € 2.396,40 + € 910,63 = € 9.753,01, si ottiene la cifra dovuta per la regolarizzazione delle domande, pari ad € 7.872,33.

Al momento, le domande risultano acquisite dall'Ufficio, ma non è stata per esse avviata alcuna istruttoria ai fini del rilascio del titolo di regolarità edilizia.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

Pertanto i due fabbricati esistenti:

- 1) villa con porticato
- 2) deposito

risultano completamente abusivi.

Per quanto riguarda l'intervento abusivo al punto 1) villa con porticato, esso può essere regolarizzato, ai sensi della Legge 24/11/2003 n° 326, definendo le domande di condono già presentate (costo definizione condono pari a € 7.880,00 c.a.).

Per quanto riguarda l'intervento abusivo al punto al punto 2) deposito, esso, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36, esso non può essere regolarizzato poiché non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed è necessario che venga demolito (costo demolizione pari a € 4.020,00 c.a.).

Per quanto riguarda l'attuale uso della villa quale locale per organizzazione feste, la richiesta di *Permesso di costruire per cambio destinazione d'uso da civile abitazione a locale per svago e tempo libero*, presentata dal proprietario in data 23/09/2014, non può avere validità e accoglimento in quanto la destinazione d'uso proposta non è permessa in zona E- agricola dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione attualmente vigente in Supersano.

Risulta dunque necessario riportare la planimetria della villa allo stato originario, ricostruendo i tramezzi (ml 15 c.a.) la cui eliminazione ha modificato internamente l'abitazione (costo intervento ripristino muri e rifiniture pari a € 4.500,00 c.a.)...

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dell'intero lotto è dunque necessario presentare **Pratica per definizione condono, demolizione abusi, ripristino modifiche interne.**

Il **costo totale** delle opere di regolarizzazione edilizia (definizione condono € 7.880,00 c.a./ demolizione € 4.020,00 c.a./ ripristino muri e rifiniture pari a € 4.500,00 /spese tecniche € 2.100,00 c.a.) può essere calcolato in una somma minima totale pari a € 18.500,00 c.a..

Descrizione villa con deposito e terreno di cui al punto A

Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di villa con locale deposito e terreno circostante, siti in Supersano (Lecce), contrada Schillanti s.n.c..

Il bene è così costituito:

- **lotto di terreno** della superficie di mq 5.000,00 c.a. (incluse le aree dei fabbricati e l'area carrabile), di forma rettangolare regolare, interamente delimitato da muro di recinzione, con unico cancello d'accesso da strada vicinale di contrada Schillanti; il lotto, che costituisce il giardino della villa in questione, appare nel suo insieme in un ottimo stato di manutenzione, con presenza di cipressi lungo il perimetro, numerosi olivi, palme, yucche e arbusti tipici della macchia mediterranea, diffusi su prato ben curato.
 - **villa a piano terra**, composta da cinque vani, una cucina, due bagni e una lavanderia superficie lorda pari a mq 186,00 c.a.; con portici presenti lungo tutti e quattro i lati per un superficie lorda pari a mq 162,00 c.a., struttura in c.a. e muratura, superficie lorda pari a mq 348,00 c.a.; l'abitazione ha caratteristiche di pregio, tipologiche e strutturali, risulta in ottime condizioni di manutenzione per quanto riguarda le strutture, le rifiniture e gli impianti; dallo stato dei fatti si deduce che l'uso a cui è al momento adibita sia quello di locale per organizzazione feste;
 - **deposito** in muratura a piano terra, con superficie lorda pari a mq 43,50 c.a. e copertura a piana in laterocemento, altezza interna m 2,80; l'immobile, sebbene in stato di rustico edilizio, privo di rifiniture, presenta buone condizioni di manutenzione.
- Il lotto risulta, nel suo insieme, in condizioni di manutenzione ottime ma presenta una situazione di totale abuso edilizio solo in parte sanabile (vedere paragrafo 7 - PRATICHE EDILIZIE).
- Il bene sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **5.000,00**.

Identificazione al catasto fabbricati:**Intestazione:**

proprietà 1/1; foglio 17, mappale 152, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, composto da vani 9,5; piano terra - rendita: € 490,63.

proprietà 1/1; foglio 17, mappale 152, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 36; superficie catastale mq 45; piano terra - rendita: € 44,62.

proprietà 1/1; foglio 17, mappale 152, subalterno 3, bene comune non censibile, utilità comune ai subaltermi 1 e 2.

Note:

- il subalterno 3 (bene comune non censibile) non è individuabile, poiché non esiste elaborato planimetrico relativo alla pte 152; si presume si riferisca alla superficie carrabile che collega ai subaltermi 1 e 2.

- il terreno, una volta identificato al N.C.T. con le pte 152 e 187 è ora compreso nella pte 152: infatti la pte 187 è stata soppressa e compresa poi dalla pte 152 are 50, quale ente urbano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie residenziale lorda	Sup. reale lorda	186,00	1,00	186,00
superficie non residenziale lorda (porticati)	Sup. reale lorda	162,00	0,33	54,00
deposito	Sup. reale lorda	44,00	0,50	22,00
terreno	Sup. reale lorda	4.608,00	0,01	46,00
	Sup. reale lorda	5.000,00		308,00

Caratteristiche descrittive villa:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: c.a e muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: piana; soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: pietra, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: esterna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di pietra, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: resina, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: mattonelle ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: mattonelle ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio condizioni: buone.

Impianti:*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: fossa biologica interrata

condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico

tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone; impianto esistente ma non funzionante poiché privo di caldaia

Caratteristiche descrittive deposito:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: piana; soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: pietra, condizioni: buone.

*Impianti:**Elettrico:*

tipologia: fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: sul solaio del deposito è presente cisterna di raccolta acqua.

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

Il criterio adottato ai fini della valutazione del bene è quello dell'indagine diretta condotta in loco, con riferimento ad immobili dello stesso tipo, tenuto conto dei presumibili valori di mercato per opere simili, dell'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, della destinazione d'uso, del costo di costruzione di immobili con caratteristiche simili, della effettiva situazione strutturale, impiantistica e di manutenzione del bene e di ogni altro fattore normale di differenziazione che possa direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile.

Con riferimento all'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore medio di mercato per la piena proprietà di beni di tale tipologia (Supersano/ agricola / residenziale / ville e villini) viene indicato tra i 500,00 ed i 620,00 €/mq.

Con riferimento ad agenzie immobiliari e privati osservatori, il mercato immobiliare della zona oscilla tra i 700,00 ed i 1.200,00 €/mq.

Si stima quindi congruo, per tale bene, un valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq.

La stima è riferita al marzo 2017.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Lecce Territorio- servizi catastali e ipotecari, ufficio tecnico di Supersano, professionisti del settore immobiliare di Supersano.

8.3. Valutazione corpi**A. villa con deposito e terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1.000

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie residenziale lorda	186,00	€ 1.000,00	€ 186.000,00
porticati	54,00	€ 1.000,00	€ 54.000,00
deposito	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
terreno	46,00	€ 1.000,00	€ 46.000,00
	308,00		€ 308.000,00

- Valore corpo:

€ 308.000,00

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero:

€ 308.000,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 308.000,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	superficie lorda	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
	immobile			
A	villa, deposito e terreno	5.000,00	€ 308.000,00	€ 308.000,00

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 46.200,00

€ 20.000,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

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;

€ 261.800,00

€ 241.800,00

Relazione lotto 001 creata in data 03/03/2017

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore