

3) FABBRICATO RESIDENZIALE IN S. MARIA DI LEUCA (CASTRIGNANO DEL CAPO) ALLA VIA VIRGILIO ANGOLO VIA DANTE ALIGHIERI

- *Identificazione catastale:*

- (locale scantinato) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 1;

- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47,

sub. 2 (piano terra-scantinato);

- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 3 (piano terra);

- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 4 (piano primo);

- (appartamento) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 5 (piano primo);

- (lastricato solare) N.C.E.U. di Castrignano del Capo foglio n°26 particella 47, sub. 6 (piano secondo);

intestazione: _____ con sede in _____ C.F. _____, proprietà per 1/1;

Ubicazione: fabbricato residenziale al piano terra, primo e scantinato sito in S. Maria di Leuca alla via Virgilio angolo via Dante Alighieri in zona centrale.

Indagini urbanistiche: il fabbricato ricade in zona B5 di “Completamento Edilizio” nel Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Castrignano del Capo. In data 17.07.2017 è stato rilasciato P. di C. n° 79 (variante al P. di C. n°21/s del 23.09.2011) per “*modifiche di prospetto e delle sistemazioni esterne*”, in corso di validità, per cui è stata protocollata comunicazione inizio lavori in data 13.07.2018.

Sotto il profilo vincolistico il fabbricato ricade nelle aree “BP – Territori Costieri”, “BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, “UCP – Città Consolidata” e “UCP – Coni visuali”, individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR).

Conformità urbanistico-edilizia: il rilievo dello stato luoghi è conforme agli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi rilasciati, considerata altresì che i lavori di cui al P. di C. autorizzato risultano iniziati ma attualmente sospesi.

Qualora si dovesse provvedere alla redazione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi necessari per l’ottenimento del Certificato di Abitabilità (a lavori ultimati) si considera un costo presunto, comprensivo di spese ed oneri comunali e spese tecniche, non inferiore a € 7.000,00.

Conformità catastale: il rilievo dello stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali. Si precisa che a completamento dei lavori dei lavori autorizzati con P. di C. n°79 del 17.07.1017, la destinazione d’uso dell’attuale sub. 3 dovrà essere modificata in garage. Qualora si provvedesse a regolarizzare le destinazioni d’uso e le opere esterne in conformità al P. di C. approvato, si dovrebbe redigere nuovo accatastamento con un costo presunto, comprensivo di spese ed oneri catastali e spese tecniche, non inferiore a €

3.000,00.

Atti di Provenienza: Alla società – Roma Part. Iva I fabbricato in CASTRIGNANO DEL CAPO distinti al NCEU Fg.26 p.la 47 sub.1-2-3-4-5-6 erano pervenuti con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per not. Dal Verme del 16/07/2013, rep.24375, trascritto a Lecce il 24/07/2013 al n.17072 di particolare e al n.22605 d'ordine.

Descrizione: il fabbricato a destinazione residenziale (soprattutto stagionale estiva) è costituito da n°2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, si compone di n°2 appartamenti al piano terra di cui uno con annesso scantinato, n° due appartamenti al piano primo, un locale cantina al piano seminterrato, lastricato solare.

Presenta facciate intonacate e tinteggiate in colori chiari che necessitano di interventi di manutenzione. Gli appartamenti ai piani terra e primo hanno un'altezza netta interna di m. 2,70 e si compongono di ingresso-soggiorno, n° 2 vani letto, cucina, servizio igienico.

Gli appartamenti presentano pavimentazioni in mattoni di ceramica, pareti con intonaci tradizionali e tinteggiature di colore chiaro, infissi esterni in alluminio con persiane di colore bianco, infissi interni in legno ed in generale l'intero fabbricato residenziale versa in stato di abbandono e necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nell'appartamento al piano terra sub. 3, si rileva l'esecuzione di lavori, successivamente interrotti ed attualmente in stato di abbandono.

Caratteristiche costruttive: Edificio in muratura portante e coperture piane a solaio di tipo latero-cementizio.

Consistenza per destinazione:

- *Cantina al piano seminterrato (sub. 1)*
superficie totale mq. 72,00
- *Appartamento ad usi residenziali piano terra-seminterrato (sub. 2)*
superficie piano terra mq. 62,00
superficie piano seminterrato mq. 62,00 (coefficiente di ragguglio 0,50)
superficie raggugliata mq. 93,00
- *Garage piano terra (sub. 3 – catastalmente ad uso abitativo)*
superficie totale mq. 72,00
- *Appartamento ad usi residenziali piano primo (sub. 4)*
superficie totale mq. 62,00
balconi mq. 2,00 (coefficiente di ragguglio 1/3)
superficie raggugliata mq. 62,67

- *Appartamento ad usi residenziali piano primo (sub. 5)*
superficie totale mq. 72,00
balconi mq. 12,17 (coefficiente di ragguaglio 1/3)
superficie ragguagliata mq. 76,06

Stato di manutenzione e conservazione: come precedentemente rilevato, l'intero fabbricato residenziale versa in stato di abbandono e necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In particolare il piano seminterrato è stato recentemente interessato dallo sversamento di liquami a causa di rigurgiti della rete di fognatura nera cittadina che hanno invaso integralmente l'intero piano seminterrato per un'altezza generalmente non inferiore a m. 1,00. Pertanto si rende necessario, previa preliminare sanificazione/bonifica degli ambienti, un radicale intervento di rifacimento di intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, apparecchi sanitari, infissi interni ed esterni, impianti idrico/fognante ed elettrico. La quantificazione estimativa dei suddetti lavori ammonta a € 40.0000,00 circa.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dei valori OMI, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale, del recente sversamento di liquami all'interno del piano seminterrato provenienti dalla fognatura nera cittadina e dei conseguenti danni arrecati all'immobile, lo scrivente espone quanto segue:

locale cantina sub.1

- mq. 72,00 x €/mq. 470,00 = € 33.840,00

appartamento sub.2

- mq. 93,00 x €/mq. 940,00 = € 87.420,00

garage sub.3

- mq. 72,00 x €/mq. 620,00 = € 44.640,00

appartamento sub.4

- mq. 62,67 x €/mq. 940,00 = € 58.909,80

appartamento sub.5

- mq. 76,06 x €/mq. 940,00 = € 71.496,40
- a detrarre 20% (costi completamento/manutenzione) - € 59.261,24
- a detrarre oneri per regolarizzazione urbanistico-catastale - € 10.000,00
- a detrarre lavori di risanamento piano seminterrato - € 40.000,00

valore dell'immobile € 187.044,96

– Proc. n° 14/2021 R.F. Tribunale di Lecce – G. D. Dott.ssa Anna Rita PASCA

in conto tondo € 187.000,00