
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Procedimento n. 7/2021
L.P.D.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. FABRIZIO SCHITO
iscritto all'Ordine della provincia di Lecce al N. 3302
C.F. SCHFRZ82B14G751Y- P.Iva 04422420754

con studio in LECCE VIA MONTE SAN MICHELE, N. 33
cellulare: 333 36 65 575
email: ing.fabrizioschito@gmail.com
pec: fabrizio.schito2@ingpec.eu

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Registro Particolare 2934 Registro Generale 21242 - Pubblico ufficiale CASCIONE GIORGIO Repertorio 176955/36098 del 15/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 2) Registro Particolare 16640 Registro Generale 20929 - Pubblico ufficiale NOVELLI ANTONIO Repertorio 82749/27700 del 14/07/2015 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;
- 3) Registro Particolare 2260 Registro Generale 19584 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2429/5919 del 06/06/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- 4) Registro Particolare 30189 Registro Generale 38005 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 7/2021 del 09/04/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

4.2.2. *Pignoramenti:*

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:*

Il fabbricato in esame non è conforme a livello urbanistico rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 713 del 24 febbraio 2005 rilasciata dal Comune di Ugento (LE) per le seguenti difformità:

- presenza di una cucina realizzata in ampliamento sul prospetto principale per un totale di circa 40 mq;
- depositi realizzati in ampliamento su prospetto retrostante per circa 15 mq;
- tettoia esterna in legno realizzata sul retrospetto;
- modifiche di prospetto;
- diversa disposizione delle tramezzature interne.

In relazione alla procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità sopra dettagliate, si precisa quanto di seguito:

- **Le porzioni di ampliamento realizzate sia sulla parte antistante destinata a cucina che sulla parte retrostante destinata a deposito, entrambi eccedenti rispetto al progetto assentito, non possono essere oggetto di sanatoria in quanto trattasi di abusi eseguiti su area soggetta a vincolo paesaggistico (ex art. 167 D.Lgs. 42/2004);**
- **La copertura in legno (tettoia) realizzata sulla parte retrostante può essere regolarizzata mediante procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica (ex art. 167 D.Lgs. 42/2004) e accertamento di conformità in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01**
- **Le modifiche di prospetto e la diversa disposizione delle tramezzature interne possono essere regolarizzate mediante procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica (ex art. 167 D.Lgs. 42/2004) e accertamento di conformità in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/01;**

Spese Tecniche Sanatoria Edilizia (accertamento di compatibilità paesaggistica e accertamento di conformità urbanistica): €2.500,00

Oneri e oblazione Sanatoria Edilizia art. 36 D.P.R. 380/2001: €1.500,00

Oneri totali: €4.000,00

Spese necessarie al ripristino della volumetria realizzata in ampliamento: € 10.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile in esame è stato accatastato come riportato nelle planimetrie catastali in data 18.12.1986.

Si rileva che le suddette planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi per le difformità di seguito elencate:

- presenza di una cucina realizzata in ampliamento sul prospetto principale per un totale di circa 40 mq;
- depositi realizzati in ampliamento su prospetto retrostante per circa 15 mq;
- tettoia esterna in legno realizzata sul retrospetto;
- modifiche di prospetto;
- diversa disposizione delle tramezzature interne.

- La procedura di regolarizzazione catastale prevede l'aggiornamento delle planimetrie catastali con procedura DOCFA solo per le opere preventivamente sanate in ambito urbanistica-edilizio, nel rispetto di quanto segnalato.

Procedura DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali del Lotto in esame: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

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:

L'immobile, descritto catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ugento (LE) al fl. 75 part. 214 sub. 1 e 2.

6.1 Attuali proprietari:

- 1) *Atto del 05/12/2008 Pubblico ufficiale CASCIONE GIORGIO Sede CASARANO (LE) Repertorio n. 176286 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 38281.1/2008 Reparto PI di LECCE in atti dal 31/12/2008*
- 2) *VOLTURA D'UFFICIO del 05/12/2008 Pubblico ufficiale CASCIONE G. Repertorio n. 176286 - RECUPERO NOTA DI TRASC. N.38281/08 Voltura n. 848.1/2009 - Pratica n. LE0014963 in atti dal 15/01/2009*

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.48/2008

Il fabbricato oggetto di perizia risulta, dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ugento, essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 713 del 24 febbraio 2005.

Allo stato attuale l'immobile non è dotato di agibilità.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30.11.2022 (ALL. 01), si rileva che il Lotto in esame consiste in una abitazione indipendente e garage siti nel Comune di Ugento in località Torre San Giovanni alla via Dandolo angolo via Isola Elba. Il cespite in oggetto è ubicato nella marina di Torre San Giovanni del Comune di Ugento, posto ad angolo tra via Dandolo e via Isola Elba; trattasi di civile abitazione con area scoperta di pertinenza e garage annesso. La superficie dell'intera area è di circa 806 mq.

L'abitazione si sviluppa a piano terra ed è così composta: ingresso, salotto, sala pranzo, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, una lavanderia. Si accede all'immobile da via Isola Elba mediante uno spazio scoperto di pertinenza esclusiva. Complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, ma necessita comunque di una manutenzione ordinaria.

L'abitazione si sviluppa per una superficie coperta di circa mq 85,00; il garage ha una superficie coperta di 72 mq. L'area di pertinenza esterna è di circa 650 mq.

L'area è inserita in un ambito di territorio totalmente urbanizzato in quanto ricade nell'area omogenea C/6 "zona di espansione", nel settore di intervento n. 56 del PRG vigente.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 713 del 24 febbraio 2005.

Dalla verifica dello stato dei luoghi eseguita in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità rispetto a quanto riportato sull'elaborato progettuale legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 713 del 24 febbraio 2005.

Le difformità riscontrate sono così individuate:

- presenza di una cucina realizzata in ampliamento sul prospetto principale;
- depositi realizzati in ampliamento su prospetto retrostante;
- tettoia in legno esterna;
- modifiche di prospetto e diverse tramezzature interne.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestata a

Foglio 75 mappale 214 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 70 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T - rendita: euro 298 25.

Garage: intestata a foglio 75 mappale
214 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 72 mq, composto da vani 60 mq, posto al piano T, - rendita: 105,36.

Coerenze:

Il bene confina a sud con via Elba, ad est con la particella 298, a nord con particella 780 e a ovest con via Dandolo.

L'accesso all'immobile avviene da Via Elba. Il tutto come riportato nella documentazione catastale allegata.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione P.T. | Sup. reale netta | 84,00 | 1,00 | 84,00 |
| Sup. non residenziale P.T. (garage) | Sup. reale netta | 72,00 | 0,50 | 36,00 |
| Aree scoperte. | Sup. reale netta | 650,00 | 0,05 | 32,00 |
| Sup. reale netta | | 806,00 | | 152,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: piana, materiale: c.a.gettato in opera, condizioni: sufficienti.
 Note: Copertura dei vani: soggiorno, cucina, letto 1, letto 2, bagno, w.c., disimpegno(Piano Terra) e vano garage (Piano Terra). tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura: Note: Copertura in legno realizzata in una zona pertinenziale retrostante.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC.

Pavim. Esterna: materiale: Gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: Lastricato di Cursi, condizioni: sufficienti.
 Note: Pavimentazione esterna in Copertura.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: -, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: mista, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare.
Condizionamento: tipologia: non presente.
Termico: tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. Garage P.T.:

fabbricati:
 intestata a foglio 75 mappale 214 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 72 mq, composto da vani 60 mq, posto al piano T, - rendita: 105,36 - posto tra piano terra e piano interrato sviluppa una superficie complessiva di 72 mq.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi in considerazione i valori determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rilevato dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Tali valori, presi come riferimento per la zona e tipologia di uso, verranno modificati con coefficienti che tengono conto delle particolari condizioni dell'immobile.

A tali valori inoltre è opportuno applicare un coefficiente parametrico che tenga conto delle caratteristiche di attualizzazione, della rivalutazione monetaria e dell'andamento del mercato di riferimento.

Sono stati verificati e presi in considerazione anche i valori unitari di mercato ricavati da ricerche e consultazioni di annunci immobiliari, siti internet e agenzie immobiliari della zona.

Nella zona di ubicazione del presente immobile sono stati riscontrati valori di mercato di civili abitazioni compresi tra 900/1300 Euro/mq. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, di consistenza, di esposizione del lotto, del grado di finiture e dello stato manutentivo dell'immobile, ai fini della valutazione si attribuisce un prezzo unitario per ogni metro quadro di superficie commerciale pari a 1000.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnici operanti nel settore delle compravendite locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | abitazione con annesso garage P.T. | 152 | €152.000,00 | € 152.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzioni:

| | |
|---|------------|
| - Riduzione monetaria: Demolizione opere in difformità al titolo abilitativo | €10.000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | €5.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | 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:

€ 137.000,00

data: 16/05/2023

il perito
Ing. FABRIZIO SCHITO



Fabrizio Schito

Perito: Ing. FABRIZIO SCHITO