

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO N.R.G.E 99/2025

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ing. Massimiliano BURSOMANNO



- ▶ **ALLEGATO GEN.03** Ultimo titolo edilizio in atti - Lotto 01 e Lotto 02. Elaborato "ALLEGATI GENERALE".

2. ELENCO BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano, di seguito, descritto nel seguente modo:

- **LOTTO 01:** Lotto composto da un singolo fabbricato con pertinenze costituito da:
 - Fabbricato sito in Miggiano (LE), Via Bolzano n. 11-13 Piano T-1, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Miggiano (LE) al foglio 6, particella 1659, Sub. 1, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale di 117 mq, rendita euro 92,96 – proprietà per 1/1.

- **LOTTO 02:** Lotto composto da un singolo fabbricato costituito da:
 - Fabbricato sito in Miggiano (LE), Via Trieste n. 47 Piano S1, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Miggiano (LE) al foglio 6, particella 1659, Sub. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale totale di 45 mq, rendita euro 28,92 – proprietà per 1/1.

LOTTO 01**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 01 -**

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento generale dell'immobile oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati, dei dati catastali, dei confini, della provenienza e dell'eventuale presenza di servitù vincoli e convenzioni.

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA - LOTTO 01 -

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un fabbricato sito nel Comune di Miggiano in provincia di Lecce alla via Bolzano nn. 11-13.

Miggiano è un comune italiano che si estende nell'entroterra del Basso Salento e che conta circa 3'218 abitanti.

L'immobile in questione risulta ubicato in una zona semi-centrale del centro abitato.

La zona in cui è ubicato l'immobile presenta edifici a prevalente destinazione residenziale e risulta urbanizzata con presenza dei servizi principali quali rete del gas, rete idrica, rete fognaria, elettrica e di fonia dati.

La zona, in sintesi presenta i seguenti dati:

Dati di zona	
<i>Tipologia</i>	Semi-Centrale
<i>Caratteristiche</i>	Normale
<i>Area urbanistica</i>	Mista a prevalenza residenziale
<i>Traffico</i>	Scarso
<i>Parcheggi</i>	Liberi

Principali servizi di zona	
Servizio	Qualità
<i>Banche</i>	Buono
<i>Biblioteca</i>	Buono
<i>Farmacie</i>	Buono
<i>Centro commerciale</i>	Sufficiente
<i>Centro medico</i>	Ottimo
<i>Centro sportivo</i>	Ottimo
<i>Forze dell'Ordine</i>	Buono
<i>Municipio</i>	Buono
<i>Musei</i>	Sufficiente
<i>Negozi</i>	Buono
<i>Ospedale</i>	Ottimo
<i>Parco giochi</i>	Buono

Scuole	Buono
Spazi verdi	Buono
Uffici	Buono


Distanza dai principali attrattori di Zona	
Attrattori	Distanza
Centro città (Sede del Comune di Miggiano)	0,4 [km]
Stazione ferroviaria di Lecce	50,00 [km]
Tricase Porto (località balneare)	13,00 [km]
Brindisi (Porto/Aeroporto)	102,00 [km]

Dati supplementari	
Servizi di urbanizzazione primaria	Presenti
Servizi di urbanizzazione secondaria	Presenti

Vedi **ALLEGATO 01.01** - Ubicazione del Lotto 01 - Elaborato "ALLEGATI LOTTO 01"

3.2 DATI CATASTALI – LOTTO 01 -

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Lecce – Miggiano - come segue:

CATASTO FABBRICATI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di MIGGIANO (F194) (LE) Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 1
CLASSAMENTO:	Rendita: Euro 92,96 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani
INDIRIZZO:	VIA BOLZANO n. 11-13 Piano T-1
DATI DI SUPERFICIE:	Totale: 117 [m ²] Totale escluse aree scoperte: 101 [m ²]
INTESTATI:	 Lotto di Proprietà per 1/1

Vedi **ALLEGATO 01.02** - Visura catastale storica di immobile e scoperto di pertinenza, estratto di mappa catastale, inquadramento da Google e catastale. & **ALLEGATO 01.03** – Planimetria catastale - Elaborato "ALLEGATI LOTTO 01".

3.3 PROVENIENZA - LOTTO 01 -

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per atto di donazione del 21/02/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] (L.E) Repertorio n. 32526, Raccolta n. 16483.

Vedi **ALLEGATO 01.04** – Copia atto di provenienza - Elaborato “ALLEGATI LOTTO 01”.

3.4 CONFINI - LOTTO 01 -

Si riportano, di seguito i dati degli immobili confinanti con la particella interessata.

CONFINI						
Comune di Maglie - Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 1						
DIREZ.	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	CAT.	CONS.	INTESTATARI	TITOLARITÀ
NORD	Via Bolzano				Comune di Miggiano	
SUD	Immobile: Foglio 6 Particella 1769 Subalterno 3	Via Trieste n. 49 Piano S1-T- 1	A/3	6 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/1
	Immobile: Foglio 6 Particella 1769 Subalterno 4	Via Trento n. 78 Piano S1-T- 1	A/4	4 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/1
	Immobile: Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 2	Via Trieste n. 47 Piano S1	C/2	35 m ²	[REDACTED]	Proprietà 1/1
EST	Immobile: Foglio 6 Particella 1561	Via Trento Piano S1-T	A/4	8,5 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/3
					[REDACTED]	Proprietà 1/3
					[REDACTED]	Proprietà 1/3
OVEST	Via Trieste				Comune di Miggiano	

3.5 PARTI COMUNI E SERVITÙ - LOTTO 01 -

Dagli atti e documenti consultati non risulta essere costituita alcuna parte comune o servitù.

3.6 VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 01 -

Dai dati analizzati non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa (es. vincoli paesaggistici, artistici ecc.) o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 01 -

L'immobile risulta in possesso del debitore [REDACTED] data a [REDACTED] in qualità di proprietaria.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 01 -

5.1 DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI – LOTTO 01 -

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato disposto su un piano semi-interrato e piano primo adibito a civile abitazione (categoria catastale A/4: abitazioni di tipo popolare).

L'accesso all'immobile è ubicato in via Bolzano nn. 11-13.

Nello stato di fatto, l'immobile è costituito, al piano semi-interrato, da 2 vani principali più 1 bagno e scoperto di pertinenza:

- 1 vano soggiorno;
- 1 vano pranzo-cucina;
- 1 vano bagno;
- 1 scoperto di pertinenza (giardino).

Al piano primo da 1 vano principale e 1 vano accessorio e scoperto di pertinenza:

- 1 vano letto;
- 1 vano guardaroba
- 1 balcone.

L'accesso al piano semi-interrato (vano soggiorno) avviene direttamente da via Bolzano. L'immobile risulta sottoposto, rispetto al piano stradale esterno, di circa 1 [m] pertanto per accedervi occorre discendere 5 gradini.

L'accesso al vano superiore avviene sia direttamente da via Bolzano che dal predetto soggiorno del seminterrato mediante una rampa di scale di collegamento. Il vano pranzo-cucina posto sul retro dell'immobile permette l'accesso allo scoperto di pertinenza esterno (giardino).

Il giardino risulta recintato con due aperture di accesso una pedonale da via Bolzano ed una carrabile da via Trieste, mentre il collegamento tra giardino e fabbricato è assicurato da un'apertura posta nel vano pranzo. Non è stato possibile accedere al giardino per la presenza di arbusti, erba infestante e materiali edili di risulta.

5.2 CONSISTENZA – LOTTO 01 -

La superficie dell'unità immobiliare è la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
Abitazione (P. T – 1)	101 [m ²]	1	101 [m ²]
Scoperto di pertinenza (Giardino P. T)	114 [m ²]	0,1	11,4 [m ²]
Terrazzo di copertura (fino a 25 m ²)	25 [m ²]	0,15	3,75 [m ²]
Terrazzo di copertura (eccedente i 25 m ²)	22 [m ²]	0,05	1,1 [m ²]
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			117 [m²]

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO 01 -

L'immobile risulta edificato su terreno sottoposto alla disciplina urbanistica del Comune di Miggiano ovvero al Piano di Fabbricazione approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3690 del 21.05.1980, resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.7753 del 20.06.1980 e al P.U.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad-Acta n. 1 del 14/11/2024 ai sensi dell'art.11 comma 4 della L.R. n. 20/2001.

Secondo i predetti strumenti l'immobile ricade in zona B1-completamento edilizio con Iff (indice di fabbricabilità fondiario) pari a 5,0 [mc/mq].

Si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Miggiano non è ancora definitivo e potrebbe eventualmente subire modifiche a seguito delle osservazioni pubbliche.

Il tutto secondo quanto attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miggiano in data 01/12/2025.

Vedi **ALLEGATO 01.06** – Certificato di destinazione Urbanistica - Elaborato “ALLEGATI LOTTO 01”

7. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE ED AGIBILITÀ – LOTTO 01 -**7.1 REGOLARITÀ URBANISTICA – LOTTO 01 -**

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Miggiano, non è stato, inizialmente, rinvenuto alcun titolo edilizio riferibile all'immobile in oggetto. Successivamente, sulla base di quanto dichiarato nell'atto di provenienza ovvero che l'immobile è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e che è stata depositata presso il comune di Miggiano una S.C.I.A. per l'esecuzione di opere di consolidamento strutturale del 27.11.2018 (prat. ed.

n. 83/2018) è stata estratta copia del predetto titolo edilizio i cui lavori, stante lo stato dell'immobile, non sembrano essere stati eseguiti e che, pertanto, risulta decaduto senza produzione di effetti.

Dalla documentazione cartografica storica estratta dall'Istituto Geografico Militare (IGM) dell'anno 1955 si è osservato che, nella posizione dell'attuale immobile, risulta presente una sagoma di edificio che ne attesta l'edificazione ante '67. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto si è verificato che è presente in atti una planimetria storica del 1953 in cui è rappresentato il solo piano terra dell'attuale edificio.

Sulla base delle predette indagini è possibile dedurre che l'immobile è stato edificato per il solo piano terra prima del 1° settembre 1967, non sono emersi, invece elementi probatori certi e oggettivi che attestino che anche il piano primo sia stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Tuttavia, si evidenzia che il Comune, esprimendo parere favorevole in merito alla SCIA del 2018 nella quale l'allora proprietà dichiarava che l'immobile era stato edificato ante '67, ha di fatto preso atto di tale dichiarazione e l'ha ritenuta congrua e sufficiente ai fini istruttori attraverso l'accettazione implicita della legittimità pregressa dichiarata non avendo, l'Amministrazione, formulato rilievi, richieste di integrazione o dinieghi motivati sul punto.

Vedi: **ALLEGATO GEN.03** Ultimo titolo edilizio in atti - Lotto 01 e Lotto 02. Elaborato "ALLEGATI GENERALE" e **ALLEGATO 01.07** – Foto aeree IGM e Planimetria catastale storica - Elaborato "ALLEGATI LOTTO 01".

7.2 REGOLARITÀ CATASTALE – LOTTO 01 -

L'immobile, per come visionato e descritto, risulta conforme all'ultima planimetria catastale in atti del 2019, salvo una lieve difformità relativa alla posizione della finestra nel W.C. al piano terra e alla presenza di una finestra nel vano guardaroba al piano primo.

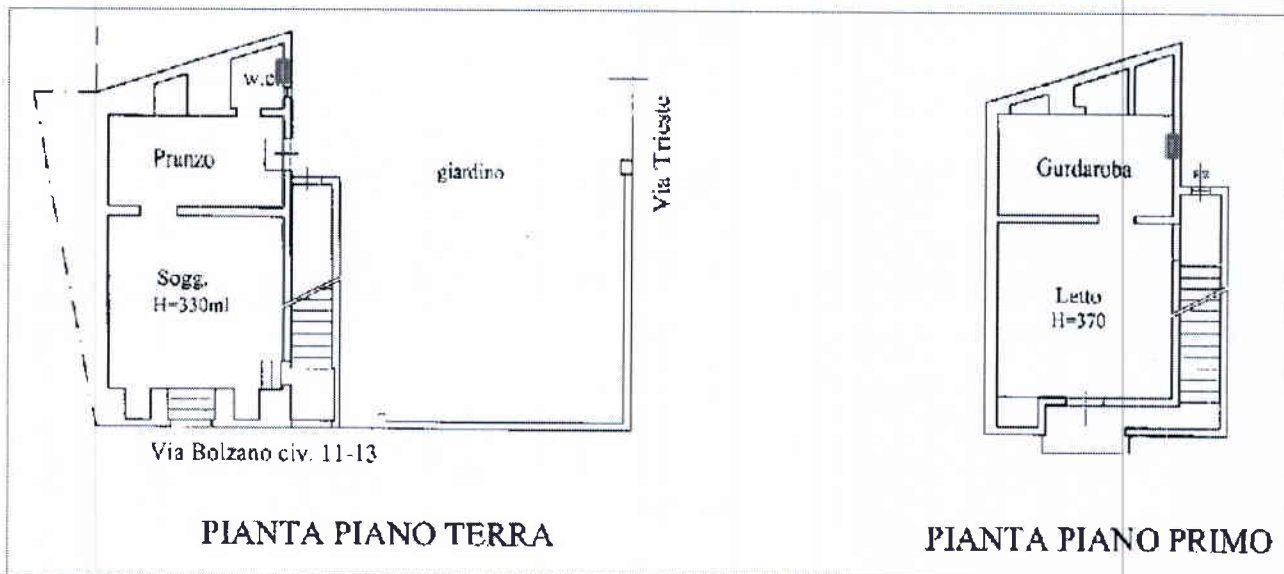


Immagine 01 - Stralio planimetria catastale: rappresentazione (in rosso) posizione delle aperture al piano terra ed al piano primo.

7.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI – LOTTO 01 -

Per quanto detto nei precedenti paragrafi la regolarizzazione dell'immobile passa attraverso la dimostrazione che il piano superiore sia stato edificato tra il 1953 (anno di edificazione del piano terra) ed il 1967. L'immobile andrebbe regolarizzato per la sola parte relativa al piano primo. Ciò potrebbe avvenire attraverso la dimostrazione, qualora si riuscisse a disporre di prove a riguardo, che anche il piano primo, come il piano terra, è stato edificato prima del '67, oppure attraverso la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria sfruttando la cubatura ancora disponibile sull'intera particella 1659 del foglio 6 del Comune di Miggiano, il tutto salvo diversa e più restrittiva interpretazione o determinazione da parte della competente Amministrazione Comunale. A tale riguardo si ricorda che l'amministrazione comunale nel 2018 aveva già considerato soddisfacente la dichiarazione degli allora proprietari dell'immobile che ne attestavano l'edificazione prima del 1967. Tuttavia in assenza di prove documentali dirette sull'epoca di costruzione, il parere del Comune favorevole alla SCIA del 2018, pur avendo costituito un riconoscimento amministrativo implicito della regolarità del piano primo, non permette di escludere che in eventuali future istruttorie il Comune potrebbe legittimamente richiedere ulteriori riscontri oggettivi e documentali a supporto della dichiarazione sull'epoca di realizzazione.

Per quanto concerne la conformità catastale, si evidenzia la presenza di lievi difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale attuale. Tali difformità risultano tuttavia sanabili mediante la presentazione di apposita pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

7.4 AGIBILITÀ – LOTTO 01 -

Non risulta l'esistenza di un certificato di agibilità in corso di validità per l'immobile oggetto di stima.

8. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI – LOTTO 01 -

8.1 VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – LOTTO 01 -

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene.

8.2 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA – LOTTO 01 -

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

Non risulta, altresì, l'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene stesso.

8.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI- LOTTO 01 -

Sull'immobile oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 05/03/2024 numero di repertorio 433, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 20/12/2024 al numero di generale 46215 e di particolare 4420 [REDACTED]
[REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED] Ipoteca iscritta per la sorte capitale di € 14'776,15 per un totale di € 20'000,00; *contra* [REDACTED]
[REDACTED] sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà degli immobili sopra descritti.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 28/03/2025, numero di repertorio 1593, trascritto in data 16/04/2025 al numero di particolare 11330 e di generale 13776, a *favore* dell' [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà degli immobili sopra descritti. Il pignoramento viene trascritto per un credito di € 12'264,82 oltre interessi, spese ed accessori al soddisfo.

Vedi **ALLEGATO GEN.03** Indagini Ipocatastali: Elaborato "ALLEGATI GENERALE"

9. COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (Solo per beni in comproprietà) – LOTTO 01 -

Il bene risulta intestato ad un unico proprietario.

10. VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 01 -

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore che il bene potrebbe raggiungere in ipotesi di pronta vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per determinare il valore della stima si è operato determinando il valore del bene con una metodologia di stima sintetico-comparativa. Sono stati successivamente quantificati e detratti i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate. È stata, infine, apportata una riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzia per presenza di vizi.

10.1 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 01 -

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono valutate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferite alla zona in cui è collocato l'immobile in stato "NORMALE" per il primo semestre dell'anno 2025. Si sono inoltre utilizzati i dati forniti da altri operatori immobiliari ed individuare le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentanti le peculiarità dell'immobile.

Nello specifico, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si è riscontrato:

10.1.1 Determinazione del valore mediante dati dell'osservatorio OMI – Lotto 01 -

OSSERVATORIO OMI	
Superficie ragguagliata dell'immobile:	117,00 [m ²].
Stato conservativo del bene:	NORMALE
Valore OMI minimo unitario:	465,00 [€/m ²]
Valore OMI massimo unitario:	620,00 [€/m ²]
Tipologia Edilizia OMI	ABITAZIONI CIVILI
Valore normale unitario:	543,00 [€/m ²]
Valore normale dell'immobile:	€ 63'531,00

Vedi **ALLEGATO 01.8** - Valori Osservatorio OMI - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 01".

10.1.2 Determinazione del valore mediante indagini effettuate attraverso altri operatori immobiliari – Lotto 01 -

BORSINO IMMOBILIARE	
Superficie ragguagliata dell'immobile:	117,00 [m ²].

Stato conservativo del bene:	NORMALE
Valore BORSINO minimo unitario:	415,00 [€/m ²]
Valore BORSINO massimo unitario:	589,00 [€/m ²]
Tipologia Edilizia OMI	ABITAZIONI CIVILI
Valore normale unitario:	502,00 [€/m ²]
Valore normale dell'immobile:	€ 58'734,00

Vedi **ALLEGATO 01.09** - Valori BORSINO IMMOBILIARE - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 01".

10.1.3 Valore di stima per comparazione diretta – Lotto 01 -

Effettuando una media tra i due valori ottenuti si ottiene un valore pari a **€ 61'132,00**.

Si ritiene di dover applicare a tale valore una riduzione del 30%, per tener conto delle caratteristiche intrinseche (25%) ed estrinseche (5%) dell'immobile, una riduzione del 10% per tenere conto di un'eventuale diversa e più restrittiva interpretazione o determinazione da parte della competente Amministrazione Comunale in merito alla legittimità dell'immobile nonché un aumento del 20% per tener conto della capacità edificatoria.

Il valore dell'immobile, al netto delle difformità riscontrate, è quindi dato da:

VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA: $61'132,00 - 20\% = € 48'905,60 \approx € 49'000,00$.

10.2 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE – LOTTO 01 -

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

10.3 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER PRESENZA DI CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO – LOTTO 01 -

Non sono stati rilevati contratti di affitto o comodato d'uso in essere.

10.4 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 01 -

Stante la non regolarità rilevata si sono determinati i costi necessari a rendere catastalmente ed urbanisticamente conforme l'immobile.

STIMA DEI COSTI - LOTTO 01

VOCE DI COSTO	IMPORTO
Stima spese tecniche per pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale.	€ 3'000,00
Stima sanzioni amministrative e oneri comunali per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 1'500,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 4'500,00

10.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 01 -

In merito a quanto descritto nei precedenti paragrafi è possibile definire il valore del bene oggetto della presente stima:

VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 01	
VOCE DI STIMA	IMPORTO
Valore di stima del bene per comparazione diretta	€ 49'000,00
Riduzione del 10% per assenza di garanzie sui vizi	- € 4'900,00
Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale	- € 4'500,00
VALORE ATTUALE DEL BENE	€ 39'600,00 ≈ € 40'000,00

Approssimando all'intero il valore ottenuto si ha:

Valore del bene al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 40'000,00

11 CONCLUSIONI – LOTTO 01 -

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari). Considerati, ancora, i costi per la regolarizzazione delle difformità, le già citate caratteristiche intrinseche del bene che ne riducono e/o aumentano l'appetibilità nei confronti di eventuali investitori, lo scrivente ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in:

VALORE DEL LOTTO 01: € 40'000,00.

LOTTO 02**13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 02 -**

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento generale dell'immobile oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati, dei dati catastali, dei confini, della provenienza e dell'eventuale presenza di servitù vincoli e convenzioni.

13.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA – LOTTO 02 -

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un fabbricato sito nel Comune di Miggiano in provincia di Lecce alla via Trieste N. 47.

Miggiano è un comune italiano che si estende nell'entroterra del Basso Salento e che conta circa 3'218 abitanti.

L'immobile in questione risulta ubicato in una zona semi-centrale del centro abitato.

La zona in cui è ubicato l'immobile presenta edifici a prevalente destinazione residenziale e risulta urbanizzata con presenza dei servizi principali quali rete del gas, rete idrica, rete fognaria, elettrica e di fonia dati.

La zona, in sintesi presenta i seguenti dati:

Dati di zona	
<i>Tipologia</i>	Semi-Centrale
<i>Caratteristiche</i>	Normale
<i>Area urbanistica</i>	Mista a prevalenza residenziale
<i>Traffico</i>	Scarso
<i>Parcheggi</i>	Liberi

Principali servizi di zona	
Servizio	Qualità
<i>Banche</i>	Buono
<i>Biblioteca</i>	Buono
<i>Farmacie</i>	Buono
<i>Centro commerciale</i>	Sufficiente
<i>Centro medico</i>	Ottimo
<i>Centro sportivo</i>	Ottimo
<i>Forze dell'Ordine</i>	Buono
<i>Municipio</i>	Buono
<i>Musei</i>	Sufficiente
<i>Negozi</i>	Buono
<i>Ospedale</i>	Ottimo
<i>Parco giochi</i>	Buono

<i>Scuole</i>	Buono
<i>Spazi verdi</i>	Buono
<i>Uffici</i>	Buono


Distanza dai principali attrattori di Zona	
Attrattori	Distanza
Centro città (Sede del Comune di Miggiano)	0,4 [km]
Stazione ferroviaria di Lecce	50,00 [km]
Tricase Porto (località balneare)	13,00 [km]
Brindisi (Porto/Aeroporto)	102,00 [km]

Dati supplementari	
<i>Servizi di urbanizzazione primaria</i>	Presenti
<i>Servizi di urbanizzazione secondaria</i>	Presenti

Vedi **ALLEGATO 02.01** - Ubicazione del Lotto 02 - Elaborato "ALLEGATI LOTTO 02"

13.2 DATI CATASTALI – LOTTO 02 -

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Lecce – Miggiano - come segue:

CATASTO FABBRICATI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di MIGGIANO (F194) (LE) Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 2
CLASSAMENTO:	Rendita: Euro 28,92 Categoria C/2 , Classe 2 , Consistenza 35 [m²]
INDIRIZZO:	VIA TRIESTE n. 47 Piano S1
DATI DI SUPERFICIE:	Totale: 45 [m²]
INTESTATI:	

Vedi **ALLEGATO 02.02** - Visura catastale storica di immobile e scoperto di pertinenza, estratto di mappa catastale, inquadramento da Google e catastale. & **ALLEGATO 02.03** – Planimetria catastale - Elaborato "ALLEGATI LOTTO 02".

13.3 PROVENIENZA – LOTTO 02 -

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per atto di donazione del 21/02/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] (LE) Repertorio n. 32526, Raccolta n. 16483.

Vedi **ALLEGATO 02.04** – Copia atto di provenienza - Elaborato “ALLEGATI LOTTO 02”.

13.4 CONFINI – LOTTO 02 -

Si riportano, di seguito i dati degli immobili confinanti con la particella interessata.

CONFINI						
Comune di Maglie - Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 2						
<i>DIREZ.</i>	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>INDIRIZZO</i>	<i>CAT.</i>	<i>CONS.</i>	<i>INTESTATARI</i>	<i>TITOLARITÀ</i>
NORD	Immobile: Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 1	Via Bolzano n. 11-13 Piano T- 1	A/4	4 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/1
SUD	Immobile: Foglio 6 Particella 1769 Subalterno 3	Via Trieste n. 49 Piano S1-T- 1	A/3	6 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/1
	Immobile: Foglio 6 Particella 1769 Subalterno 4	Via Trento n. 78 Piano S1-T- 1	A/4	4 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/1
EST	Immobile: Foglio 6 Particella 1659 Subalterno 1	Via Bolzano n. 11-13 Piano T- 1	A/4	4 vani	[REDACTED]	Proprietà 1/1
OVEST	Strada	Via Trieste			COMUNE DI MIGGIANO	

13.5 PARTI COMUNI E SERVITÙ – LOTTO 02 -

Dagli atti e documenti consultati non risulta essere costituita alcuna parte comune o servitù.

13.6 VINCOLI E CONVENZIONI – LOTTO 02 -

Dai dati analizzati non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa (es. vincoli paesaggistici, artistici ecc.) o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

14. STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 02 -

L'immobile risulta in possesso del debitore [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria.

15. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 02 -

15.1 DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI – LOTTO 02 -

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato ubicato al piano seminterrato e adibito a deposito (categoria catastale C/2: magazzini e locali di deposito).

L'accesso all'immobile è ubicato in via Trieste n. 47.

Nello stato di fatto, l'immobile è costituito da un unico vano principale posto al piano seminterrato ad una quota posta a circa 1,65 [m] al di sotto del piano stradale:

La struttura appare realizzata in muratura portante con solai voltati in muratura. L'altezza netta interna è di circa 2,40 [m].

L'immobile, per come visionato e descritto, risulta conforme all'ultima planimetria catastale in atti del 2019.

L'immobile si presenta in uno stato evidente stato di degrado conservativo, con evidenti fenomeni di umidità di risalita da pavimenti e pareti.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, è presente solo un piccolo impianto elettrico obsoleto e in uno stato di estremo degrado e non allacciato alla rete elettrica.

Vedi **ALLEGATO 02.05** - Documentazione fotografica - Elaborato "ALLEGATI Lotto 02"

15.2 CONSISTENZA – LOTTO 02 -

La superficie dell'unità immobiliare è la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff. Raggiunglio</i>	<i>Sup. raggiugliata</i>
Deposito (P. S1)	45 [m ²]	1	45 [m ²]
Terrazzo	45 [m ²]	0,1	4,5 [m ²]
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			≈ 50 [m²]

16. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – LOTTO 02 -

L'immobile risulta edificato su terreno sottoposto alla disciplina urbanistica del Comune di Miggianno ovvero al Piano di Fabbricazione approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3690 del 21.05.1980, resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.7733 del 20.06.1980 e al P.U.G. adottato con Deliberazione del Commissario ad-Acta n. 1 del 14/11/2024 ai sensi dell'art.11 comma 4 della L.R. n. 20/2001.

Secondo i predetti strumenti l'immobile ricade in zona B1-completamento edilizio con Iff (indice di fabbricabilità fondiario) pari a 5,0 [mc/mq].

Si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Miggiano non è ancora definitivo e potrebbe eventualmente subire modifiche a seguito delle osservazioni pubbliche.

Il tutto secondo quanto attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miggiano in data 01/12/2025.

Vedi **ALLEGATO 02.6** – Certificato di destinazione Urbanistica - Elaborato “ALLEGATI Lotto 02”

17. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE ED AGIBILITÀ – LOTTO 02 -

17.1 REGOLARITÀ URBANISTICA – LOTTO 02 -

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Miggiano, non è stato, inizialmente, rinvenuto alcun titolo edilizio riferibile all'immobile in oggetto. Successivamente, sulla base di quanto dichiarato nell'atto di provenienza ovvero che l'immobile è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e che è stata depositata presso il comune di Miggiano una S.C.I.A. per l'esecuzione di opere di consolidamento strutturale del 27.11.2018 (prat. ed. n. 83/2018), è stata estratta copia del predetto titolo edilizio i cui lavori, stante lo stato dell'immobile, non sembrano essere stati eseguiti e che, pertanto, risulta decaduto senza produzione di effetti.

Dalla documentazione cartografica storica estratta dall'Istituto Geografico Militare (IGM) dell'anno 1955 si è osservato che non risulta presente una sagoma di edificio che ne attesti l'edificazione ante '67.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto si è verificato che non è presente in atti alcuna planimetria storica anteriore al 1967 tuttavia nella planimetria catastale del confinante sub 1 si rileva la presenza di un'iscrizione “Cantina” posta a destra del fabbricato riconducibile all'immobile oggetto di stima.

Infine dall'atto di provenienza risulta che è stato dichiarato che l'immobile è stato edificato prima del 1° settembre 1967.

Vedi: **ALLEGATO GEN.03** Ultimo titolo edilizio in atti - Lotto 01 e Lotto 02. Elaborato “ALLEGATI GENERALE” e **ALLEGATO 02.7** – Foto aeree IGM - dell'elaborato “ALLEGATI Lotto 02”.

17.2 REGOLARITÀ CATASTALE – LOTTO 02 -

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

17.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI – LOTTO 02 -

Per quanto detto nei precedenti paragrafi la regolarizzazione dell'immobile passa attraverso la dimostrazione che il piano superiore sia stato edificato prima del 1967. Ciò potrebbe avvenire attraverso la produzione di opportune prove a riguardo oltre alla già citata presenza dell'iscrizione "Cantina" nella planimetria catastale storica del 1953 dell'adiacente sub 1, oppure attraverso la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria sfruttando la cubatura ancora disponibile sull'intera particella 1659 del foglio 6 del Comune di Miggiano, il tutto salvo diversa e più restrittiva interpretazione o determinazione da parte della competente Amministrazione Comunale. A tale riguardo si ricorda che l'amministrazione comunale nel 2018 aveva già considerato soddisfacente la dichiarazione degli allora proprietari dell'immobile che ne attestavano l'edificazione prima del 1967. Tuttavia in assenza di ulteriori prove documentali dirette sull'epoca di costruzione il parere del Comune favorevole alla SCIA del 2018, pur avendo costituito un riconoscimento amministrativo implicito della regolarità del piano primo, non permette di escludere che in eventuali future istruttorie il Comune potrebbe legittimamente richiedere ulteriori riscontri oggettivi e documentali a supporto della dichiarazione sull'epoca di realizzazione.

17.4 AGIBILITÀ – LOTTO 02 -

Non risulta l'esistenza di un certificato di agibilità dell'immobile in corso di validità.

18. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI – LOTTO 02 -

18.1 VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – LOTTO 02 -

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene.

18.2 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA – LOTTO 02 -

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

Non risulta, altresì, l'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene stesso.

18.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI- LOTTO 02 -

Sull'immobile oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 05/03/2024 numero di repertorio 433, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 20/12/2024 al numero di generale 46215 e di particolare 4420 [REDACTED]

[REDACTED] Ipoteca iscritta per la sorte capitale di € 14'776,15 per un totale di € 20'000,00 [REDACTED]

[REDACTED] L'ipoteca grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà degli immobili sopra descritti.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 28/03/2025, numero di repertorio 1593, trascritto in data 16/04/2025 al numero di particolare 11330 e di generale 13776 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà degli immobili sopra descritti. Il pignoramento viene trascritto per un credito di € 12'264,82 oltre interessi, spese ed accessori al soddisfo.

19. COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (Solo per beni in comproprietà) – LOTTO 02 -

Il bene risulta intestato ad un unico proprietario.

20. VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 02 -

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore che il bene potrebbe raggiungere in ipotesi di pronta vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per determinare il valore della stima si è operato determinando il valore del bene con una metodologia di stima sintetico-comparativa. È stata, infine, apportata una riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzia per presenza di vizi.

20.1 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 02 -

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono valutate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferite alla zona in cui è collocato l'immobile in stato "NORMALE" per il primo semestre dell'anno 2025. Si sono inoltre utilizzati i dati forniti da altri operatori immobiliari ed individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentanti le peculiarità dell'immobile.

Nello specifico, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si è riscontrato:

20.1.1 Determinazione del valore mediante dati dell'osservatorio OMI – Lotto 02 -

OSSERVATORIO OMI	
Superficie ragguagliata dell'immobile:	50,00 [m ²]
Stato conservativo del bene:	NORMALE
Valore OMI minimo unitario:	230,00 [€/m ²]
Valore OMI massimo unitario:	280,00 [€/m ²]
Tipologia Edilizia OMI	MAGAZZINI
Valore normale unitario:	255,00 [€/m ²]
Valore normale dell'immobile:	€ 12'750,00

Vedi **ALLEGATO 02.8** - Valori Osservatorio OMI - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 02".

20.1.2 Determinazione del valore mediante indagini effettuate attraverso altri operatori immobiliari – Lotto 02 -

BORSINO IMMOBILIARE	
Superficie ragguagliata dell'immobile:	50,00 [m ²].
Stato conservativo del bene:	NORMALE
Valore BORSINO minimo unitario:	174,00 [€/m ²]
Valore BORSINO massimo unitario:	251,00 [€/m ²]
Tipologia Edilizia OMI	MAGAZZINI
Valore normale unitario:	212,00 [€/m ²]
Valore normale dell'immobile:	€ 10'600,00

Vedi **ALLEGATO 02.9** - Valori BORSINO IMMOBILIARE - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 02".

20.1.3 Valore di stima per comparazione diretta – Lotto 02 -

Effettuando una media tra i due valori ottenuti si ottiene un valore pari a € € 11'675,00.

Si ritiene di dover applicare a tale valore una riduzione del 10%, per tener conto delle caratteristiche intrinseche (5%) ed estrinseche (5%) dell'immobile, una riduzione del 5% per tenere conto di un'eventuale diversa e più restrittiva interpretazione o determinazione da parte della competente Amministrazione Comunale in merito alla legittimità dell'immobile nonché un aumento del 10% per tener conto della capacità edificatoria e delle caratteristiche architettoniche.

Il valore dell'immobile, al netto delle difformità riscontrate, è quindi dato da:

Il valore dell'immobile è quindi dato da:

VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA: $11'675,00 - 5\% = € 11'091,25 \approx € 11'000,00$

20.2 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE – LOTTO 01 -

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

20.3 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER PRESENZA DI CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO – LOTTO 01 -

Non sono stati rilevati contratti di affitto o comodato d'uso in essere.

20.4 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO 02 -

Stante la non regolarità rilevata si sono determinati i costi necessari a rendere catastalmente ed urbanisticamente conforme l'immobile.

STIMA DEI COSTI - LOTTO 01	
VOCE DI COSTO	IMPORTO
Stima spese tecniche per pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale.	€ 2'500,00
Stima sanzioni amministrative e oneri comunali per regolarizzazione urbanistica	€ 1'000,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 3'500,00

20.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 02 -

In merito a quanto descritto nei precedenti paragrafi è possibile definire il valore del bene oggetto della presente stima:

VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 02	
VOCE DI STIMA	IMPORTO
Valore di stima del bene per comparazione diretta	€ 11'000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie sui vizi	— € 550,00
Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale	— € 3'500,00
VALORE ATTUALE DEL BENE	€ 6'950,00 ≈ € 7'000,00

Approssimando all'intero il valore ottenuto si ha:

Valore del bene al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 7'000,00

21. CONCLUSIONI – LOTTO 02 -

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari). Considerare ancora, le già citate caratteristiche intrinseche del bene che ne riducono e/o aumentano l'appetibilità nei confronti di eventuali investitori, lo scrivente ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in:

VALORE DEL LOTTO 02: € 7'000,00.

22. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 02 -

Fanno parte della presente relazione i seguenti documenti inseriti nell'elaborato "ALLEGATI":

- ALLEGATO 02.01 – Ubicazione del Lotto 02
- ALLEGATO 02.02 – Visura catastale storica, estratto di mappa, estratto da Google Maps e stralcio sovrapposizione mappa catastale-Google Maps - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.03 – Planimetria catastale - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.04 – Copia atto di provenienza per compravendita - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.05 - Documentazione fotografica - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.06 – Certificato di Certificazione Urbanistica - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.07 – Foto aeree IGM - Lotto 02 –
- ALLEGATO 02.08 – Valori Osservatorio OMI - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.09 – Valori BORSINO IMMOBILIARE - Lotto 02 -

Lecce, li 09/01/2025

Il tecnico
(Ing. Massimiliano BURSOMANNO)

