1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Spongano (Le), in via Casina Rini angolo via Passilli, in posizione semicentrale rispetto al centro urbano, appartamento gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore della signora ..... L'unità immobiliare è con accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed interrato; al piano terra è composto da un ingresso, un soggiorno, un tinello, un cucinotto, un wc ed una camera da letto, oltre ad uno scoperto posto in posizione retrostante al fabbricato; da via passilli è possibile raggiungere il piano interrato, in cui si trova un vano cantina di pertinenza esclusiva dell'appartamento. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture della serie economica, mentre la cantina al piano interrato era allo stato di semirustico. Sono state rilevate alcune difformità urbanistiche descritte al paragrafo 8 della presente relazione. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Spongano il fabbricato ricade in zona omogenea B2 di completamento edilizio. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al piano terra, esclusi gli ampliamenti non autorizzati, di circa mq. 100,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 70,00; al piano interrato la cantina sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 75,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 40,00. Confina con proprietà di terzi e con le anzidette via passilli e via casina rini. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e del certificato di agibilità.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 120 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: via casina rini n. 8-10, piano: T, intestato a ..... per la proprietà di 1000/1000 e ..... per il diritto di abitazione, derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 158,75 m^2

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è occupato dalla sig.ra ....., titolare del diritto di abitazione vitalizio sulla casa oggetto di procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco formalità e titoli di provenienza desunti dalla certificazione notarile a firma del notaio ....., depositata in atti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione , stipulata il 09/07/2021 a firma di Notaio F. Ruberto , trascritta il 23/07/2021 a Lecce ai nn. 26437/20797, a favore di ....., contro ....., derivante da Atto di .....

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: --)valore ai fini fiscali di quanto donato euro 6.000,00. --) quanto oggetto della donazione è più esattamente rappresentato dal diritto di abitazione vitalizio sulla casa ad uso civile abitazione sita nel Comune di Spongano alla via Casina Rini n.18, a piano terreno, della consistenza catastale di vani 5 (cinque), fornita di relativa area solare, un vano cantina e piccolo ortale retrostante.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 07.12.2007 ai nn. 51245/10029, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.12.2007 ai rogiti del Notaio ....., rep. n° 15858/8304, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena -
codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro i signori ---------- nato a ..... (LE) il ..... codice fiscale ..... e ..... nata a ..... (LE) il ..... codice fiscale ....., per un montante ipotecario di € ..... ed un capitale di € .....00. Durata 25 anni avente per oggetto Beni di ..... per la ..... in regime di separazione dei beni, Beni di ..... per la quota dell'intero in ----------: - Abitazione di tipo economico (A3) in Spongano foglio 5 particella 120

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 26.10.2022 ai nn. 40236/31743, nascente da verbale di pignoramento immobili del 19.09.2022, Unep Lecce, rep. n° 4266, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro il signor ..... nato a ..... (LE) il ..... codice fiscale ..... avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Spongano foglio 5 particella 120

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Detto immobile è pervenuto al signor ..... nato a ..... (LE) il ..... codice fiscale ....., per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettata del ..... in notar Alfredo Positano di Poggiardo (LE) rep. n. 56270, trascritto il 16.11.1984 ai nn. 38401/33224, da potere della signora ..... nata a ..... (LE) il ..... codice fiscale ....., che in seno a detto atto si era riservata l'usufrutto vitalizio che si è ricongiunto alla proprietà in morte della stessa, avvenuta il .....

Con atto pubblico di donazione del diritto di abitazione del 9/7/2021 per Notaio ..... il Sig. in qualità di unico, pieno ed esclusivo proprietario per il titolo in appresso indicato, dona alla propria sorella ....., che accetta, il diritto di abitazione vitalizio sul seguente immobile: - casa ad uso civile abitazione sita nel Comune di Spongano alla via Casina Rini n.18, a piano terreno, della consistenza catastale di vani 5 (cinque), fornita di relativa area solare, un vano cantina e piccolo ortale retrostante.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. 5191, intestata a ....., per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazione alla via Casina Rini angolo via Passilli, presentata il 01/08/2007 con il n. 5191 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera 5522 del 3/7/1981 e n. 4612 del 29/4/1982, l'immobile ricade in zona B/2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Rapporto di copertura 65% I.F.F. 5mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. I costi di demolizione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di realizzazione. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria dello stato di fatto allegata all'ultima denuncia di inizio attività rappresenta lo stato reale dei luoghi limitatamente al piano terra ed interrato. Lo stato

legittimo del fabbricato è invece da riferirsi a quanto contenuto nella planimetria catastale storica risalente all'anno 1939, rispetto alla quale si rileva un ampliamento non autorizzato posto in posizione retrostante al corpo di fabbrica, corrispondente all'attuale vano tinello e wc, con sovrastante vano al primo piano, altrettanto abusivo, raggiungibile dalla scala esterna nel giardino. Tali ampliamenti non autorizzati, a parere dello scrivente, non sono sanabili, in quanto, anche se la volumetria residua esprimibile dal lotto fosse sufficiente, non appaiono verificati tutti gli ulteriori requisiti necessari al rilascio di un eventuale permesso di costruire in sanatoria. Dovrà essere di conseguenza anche ricavato un nuovo vano wc. Di tali difformità ne ha dato anche atto l'ufficio tecnico del comune di spongano con apposita comunicazione trasmessa ad altro consulente tecnico d'ufficio in data 20 gennaio 2023. Si decurta pertanto un onere forfettario per la demolizione degli abusi edilizi e per le opere di ripristino. In alternativa, con oneri equivalenti, l'aggiudicatario può valutare e chiedere, con oneri a propria cura e spese, un permesso di costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, qualora ne sussistano i presupposti.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Demolizione delle consistenze non autorizzate, compreso dell'onorario per la redazione della pratica edilizia, versamenti ecc e ripristino (importo forfettario omnia): €.9.000,00 indicazione ampliamento abusivo al piano terra (rettangolo in vano abusivo al primo piano rosso)

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel giardino retrostante è stato realizzato un'ulteriore vano ad uso deposito con copertura posticcia in lamiera coibentata. Anche tale consistenza non è sanabile per cui se ne prevede la demolizione. In posizione laterale vi è anche una porta di collegamento con un vano, nel momento del sopralluogo comunque non accessibile, e che apparentemente collega con un ambiente non di proprietà del debitore esecutato, accesso pertanto da chiudere con le opportune opere edili. L'aggiudicatario dovrà comunque accertare lo stato di consistenza e la titolarità giuridica di tale porzione a propria cura e spese. Analogamente a cura e spese dell'aggiudicatario resteranno gli oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e della segnalazione certificata di agibilità a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Demolizione delle consistenze non autorizzate, compreso dell'onorario per la redazione della pratica edilizia, versamenti ecc nonché per Ape e Scagi (importo forfettario omnia): €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SPONGANO VIA CASINA RINI ANGOLO VIA PASILLI 18

APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SPONGANO via casina rini angolo via pasilli 18, della superficie commerciale di 158,75 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Spongano (Le), in via Casina Rini angolo via Passilli, in posizione semicentrale rispetto al centro urbano, appartamento gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore della signora ..... L'unità immobiliare è con accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed interrato; al piano terra è composto da un ingresso, un soggiorno, un tinello, un cucinotto, un wc ed una camera da letto, oltre ad uno scoperto posto in posizione retrostante al fabbricato; da via passilli è possibile raggiungere il piano interrato, in cui si trova un vano cantina di pertinenza esclusiva dell'appartamento. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture della serie economica, mentre la cantina al piano interrato era allo stato di semirustico. Sono state rilevate alcune difformità urbanistiche descritte al paragrafo 8 della

presente relazione. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Spongano il fabbricato ricade in zona omogenea B2 di completamento edilizio. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al piano terra, esclusi gli ampliamenti non autorizzati, di circa mq. 100,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 70,00; al piano interrato la cantina sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 75,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 40,00. Confina con proprietà di terzi e con le anzidette via passilli e via casina rini. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e del certificato di agibilità.

Identificazione catastale:

foglio 5 particella 120 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: via casina rini n. 8-10, piano: T, intestato a ..... per la proprietà di 1000/1000 e ..... per il diritto di abitazione, derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castro, Santa Cesarea Terme). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:nella media

esposizione:nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

impianti tecnici:al di sotto della media

stato di manutenzione generale: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Spongano (Le), in via Casina Rini angolo via Passilli, in posizione semicentrale rispetto al centro urbano, appartamento gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore della signora ..... L'unità immobiliare è con accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed interrato; al piano terra è composto da un ingresso, un soggiorno, un tinello, un cucinotto, un wc ed una camera da letto, oltre ad uno scoperto posto in posizione retrostante al fabbricato; da via passilli è possibile raggiungere il piano interrato, in cui si trova un vano cantina di pertinenza esclusiva dell'appartamento. Nel momento del sopralluogo l'unità immobiliare era in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture della serie economica, mentre la cantina al piano interrato era allo stato di semirustico. Sono state rilevate alcune difformità urbanistiche descritte al paragrafo 8 della presente relazione. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Spongano il fabbricato ricade in zona omogenea B2 di completamento edilizio. L'abitazione sviluppa una superficie coperta lorda al piano terra, esclusi gli ampliamenti non autorizzati, di circa mq. 100,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 70,00; al piano interrato la cantina sviluppa una superficie coperta lorda pari a

circa mq. 75,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 40,00. Confina con proprietà di terzi e con le anzidette via passilli e via casina rini. L'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e del certificato di agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni scarso pieni con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V mediocre

conformità: conformità non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da scarso rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conformità non rilevabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione consistenza indice commerciale

Appartamento 100,00 x 100 % = 100,00

Cantina 75,00 x 50 % = 37,50

Scoperto retrostante (superficie lorda desunta dallo stato legittimo del 75,00 x 15 % = 11,25

fabbricato nella planimetria catastale storica del 1939)

Lastrico solare 100,00 x 10 % = 10,00

Totale: 350,00 158,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Comparativo.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per abitazioni con caratteristiche similari. È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona

omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza). Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, nonchè dello stato di fatto dell'immobile, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari a € 550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,75 x 550,00 = 87.312,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Spongano

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore superficie principale: mq. 158,75 x 550,00	euro	87.312,50
Spese di regolarizzazione delle difformità	euro	12.000,00
Riduzione del valore del 15%	euro	11.296,88
Valore di Mercato dell'immobile	**euro**	**64.015,63**