



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

—

R.G.E. 184/2024

Giudice: Dr. Antonio Barbeta

ELABORATO
PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Vitantonio De Giorgi

01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vitantonio De Giorgi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n.1028, con studio professionale in Lecce alla Via N. Sauro 87, in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Lecce – Sez. Commerciale, nella persona dell'III.mo Giudice Dr. Antonio Barbeta, redige il seguente elaborato peritale nell'ambito della E.I. n. 184/2024 promossa da _____ nei confronti dei Sig.ri _____

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il **24/01/2025** alle ore **10:00**, ne davo comunicazione via PEC allo studio legale **Capaldo-Pellegrino-Centonze** per il Creditore Procedente, allo studio legale **Monteforte** per i debitori esecutati ed al Custode Giudiziario Dott. Salvatore **Martalò**.

A causa di un impedimento della Sig.ra _____, l'accesso veniva differito alla data del **27/01/25**, sempre alle ore **10:00**.

In tale data mi recavo in Lizzanello alla Via Torino ang. Via Giotto da Bondone.

Sul posto erano presenti il Curatore Giudiziario Dott. Salvatore Martalò e la Sig.ra _____

Quest'ultima forniva ampia collaborazione e permetteva l'accesso agli immobili staggiati per i rilievi del caso.

Riscontrando la necessità di ulteriori rilievi, fissavo un secondo accesso per il **03/02/25** alle ore **10:00**.

Nell'occasione era presente la Sig.ra _____ che permetteva l'accesso ai cespiti.

Nei giorni successivi, in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente effettuava le opportune indagini di natura tecnico/amministrativa/economica per addivenire ad un quadro informativo il più esaustivo possibile per fornire al Sig. Giudice tutte le informazioni necessarie.

02 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO TERRITORIALE

L629 Lizzanello Via Torino n. 57 P T/1

1. fg 28 p.IIa 474 sub 3 A3 4ª v 10,5 sup. mq 217,00/191,00 rend. € 439,25

L629 Lizzanello Via Torino n. 57 P T

2. fg 28 p.IIa 474 sub 2 C6 3ª cons. mq 53,00 sup. mq 60,00,00 rend. € 73,90

(allegati)

Si segnala che l'immobile di cui al punto n. 2 non insiste al n. civico 57 come riportato nella documentazione catastale ma al n. civico 59.

03 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerate la tipologia e la disposizione dei due cespiti, si è preferito scartare la possibilità

di formare n. 2 singoli lotti prediligendone solo uno presumendone una più facile vendibilità ed appetibilità:

LOTTE	UBICAZIONE	CORPI
LOTTO 01	<i>Abitazione a piano terreno/primo ubicata in Lizzanello (LE) alla Via Torino n. 57, in catasto al: fg 28 p.la 474 sub 3 A3 4^a v 10,5 sup. mq 217,00/191,00 rend. € 439,25 (40.30040889222665, 18.2211958766311)</i>	1
	<i>Autorimessa posta al piano terreno ubicato in Lizzanello (LE) alla Via Torino 59, in catasto al: fg 28 p.la 474 sub 2 C6 3^a cons. mq 53,00 sup. mq 60,00 rend. € 73,90 (40.30040889222665, 18.2211958766311)</i>	2

LOTTO 01 BENI IN VIA TORINO 57 LIZZANELLO (LE)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente ubicata in Lizzanello (LE) alla Via Torino n. 57, P T/1 (40.30040889222665, 18.2211958766311).

Si segnala che l'accesso al n. 57 di Via Torino è stato murato e, attualmente, si accede all'immobile dalla Via Giotto di Bondone n. 17.

Appartenente a:

, C.F. propr. per ½
, C.F. propr. per ½

Il corpo è posto al piano terreno, e sviluppa una superficie reale lorda, dedotta dalla planimetria catastale, di mq 204,00, cui vanno aggiunti mq 16,00 di veranda coperta, mq 94,00 di pertinenza scoperta, mq 188,00 di lastricato solare (praticabile).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Lizzanello (L629)

- **fg 28 p.la 474 sub 3 A3 4^a v 10,5 sup. mq 217,00/191,00 rend. € 439,25**

intestato a:

- , C.F. propr. per ½
- , C.F. propr. per ½

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: abitazione indipendente
- *Area urbanistica*: Residenziale - periferica – D2 /Nuova edificazione
- *Parcheggi*: sufficienti
- *Caratteristiche*: residenza
- *Traffico*: Limitato
- Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali
- *Zone limitrofe*: residenziali

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- , C.F. propr. per ½
- , C.F. propr. per ½

Dalla documentazione in atti si rileva la seguente storia ventennale:

fg 28 p.lla 474 sub 3 A3 4ª v 10,5 sup. mq 217,00/191,00 rend. € 439,25

- *Atto notarile pubblico di compravendita per Notar Maria Stellacci Rep. 26554 del 18/11/15, trascritto a Lecce il 19/11/15 ai nn. 33360 e 26266 Reg. Gen. e Reg. Par. (allegati);*
a favore (Lecce 18/04/1984)
a favore (Didwana - India 14/06/1986);
contro *Fracasso Federica (Lecce 18/07/1985)*
- *Atto notarile pubblico di compravendita per Notar Maria Stellacci Rep. 23473 del 15/06/12, trascritto a Lecce il 18/06/12 ai nn. 20471 e 16466 Reg. Gen. e Reg. Par.;*
a favore FRACASSO Federica (Lecce 18/04/1984)
contro *INGROSSO Anna (Lecce 07/07/1985)*
- *Decreto di trasferimento immobili emesso il 26/07/05 dal G.E. del Tribunale di Lecce Rep. 20769/2005, trascritto il 01/08/05 ai nn. 31063 e 21488 Reg. Gen. e Reg. Par.;*
a favore *INGROSSO Anna (Lecce 07/07/1985)*
contro *QUARTA Gabriele Giuseppe (Lizzanello 14/10/1930)*
contro *LATTANTE Vita Giuseppe (Lizzanello 07/11/1930)*

- *Atto notarile pubblico di compravendita per Notar Antonio Salomi del 10/10/62, trascritto a Lecce il 02/11/62 ai nn. 48550 e 44939 Reg. Gen. e Reg. Par.;*
a favore QUARTA Gabriele Giuseppe (Lizzanello 14/10/1930)
a favore LATTANTE Vita Giuseppe (Lizzanello 07/11/1930)
contro INGROSSO Amalia (Gallipoli 24/01/1900)

STATO OCCUPAZIONE:

Il certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia con rapporti di parentela rilasciato dal Comune di Lizzanello il 30/01/25 (allegati) indica che nell'immobile oggetto di valutazione di cui al lotto n. 01:

- Dal 05/09/19 era residente la Sig.ra _____ ;
- In data 20/01/25 la Sig.ra _____ ha trasferito la sua residenza nel Comune di Lecce.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

FORMALITA':

- **TRASCRIZIONE** del 10.12.1991 ai nn. 42903/35451, nascente da Dichiarazione di successione, denuncia n.64 volume 326, presentata all'ufficio Registro di Lecce il 30.09.1991, apertasi in data 22.07.1990, in morte di **LATTANTE VITA** nata a Lizzanello (LE) il 7 novembre 1930 codice fiscale LTTVTI30S47E629G, devolutasi per legge in favore di **QUARTA GABRIELE GIUSEPPE** nato a Lizzanello (LE) il 14 ottobre 1930 codice fiscale QRTGRL30R14E629Z, (**Coniuge** per la quota pari a 1/6 di piena proprietà) e **QUARTA LUCIA** nata a Lizzanello (LE) il 2 settembre 1959 codice fiscale QRTLUC59P42E629T e **QUARTA PASQUALINA** nata a Lizzanello (LE) il 5 aprile 1963 codice fiscale QRTPQL63D45E629X, (**figlie** per la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà), avente per oggetto:

Abitazione di tipo economico (A3) in Lizzanello foglio 28 particella 474

GRAVAMI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 28.05.2024 ai nn. 19828/16541, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.05.2024, Uff. Giud. Corte D'appello di Lecce, rep. n° 2369/2024,

a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena - codice fiscale 00884060526

contro _____ nato in India il 14 giugno 1986 codice fiscale _____

contro _____ nata a Lecce il 18 aprile 1984 codice fiscale _____
avente per oggetto:

Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di *per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:*
Abitazione di tipo economico (A3) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.3
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.2

- **IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 19.11.2015 ai nn. 33363/3695, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.11.2015 ai rogiti del Notaio Stellacci Maria da Lecce, rep. n°26555/15061,**

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 3

contro nato in India il 14 giugno 1986 codice fiscale

contro nata a Lecce il 18 aprile 1984 codice fiscale , per un montante ipotecario di € 350.000,00 ed un capitale di € 175.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto

Beni di *per la quota pari a 1/2 di piena proprietà*

Beni di *per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:*

Abitazione di tipo economico (A3) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.2

Corpo 2

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata in Lizzanello (LE) alla Via Torino n. 57, P T/1 (40.30040889222665, 18.2211958766311).

Si segnala che l'accesso al cespite ricade al civico 59 e non 57 come indicato nella documentazione catastale.

Appartenenti a:

, C.F. propr. per 1/2

, C.F. propr. per 1/2

Il corpo è posto al piano terreno, e sviluppa una superficie reale lorda, dedotta dalla planimetria catastale di mq 60,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Lizzanello (L629)

- **fg 28 p.IIIa 474 sub 2 C6 3ª cons. mq 53,00 sup. mq 60,00 rend. € 73,9 (allegati)**

intestati a:

- , C.F. propr. per 1/2

- , C.F. propr. per 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: autorimessa
- *Area urbanistica*: Residenziale - periferica – D2 /Nuova edificazione
- *Parcheggi*: sufficienti
- *Caratteristiche*: residenza
- *Traffico*: Limitato
- Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali
- *Zone limitrofe*: residenziali

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- _____, C.F. _____ propr. per ½
- _____, C.F. _____ propr. per ½

Dalla documentazione in atti si rileva la seguente storia ventennale:

fg 28 p.lla 474 sub 2 C6 3^a cons. mq 53,00 sup. mq 60,00,00 rend. € 73,90

- *Atto notarile pubblico di compravendita per Notar Maria Stellacci Rep. 26554 del 18/11/15, trascritto a Lecce il 19/11/15 ai nn. 33360 e 26266 Reg. Gen. e Reg. Par.;*
a favore _____ (Lecce _____)
a favore _____ (Didwana - India 14/06/1986);
contro _____ (Lecce 07/07/1985)
- *Decreto di trasferimento immobili emesso il 26/07/05 dal G.E. del Tribunale di Lecce Rep. 20769/2005, trascritto il 01/08/05 ai nn. 31063 e 21488 Reg. Gen. e Reg. Par.;*
a favore INGROSSO Anna (Lecce 07/07/1985)
contro QUARTA Gabriele Giuseppe (Lizzanello 14/10/1930)
contro LATTANTE Vita Giuseppe (Lizzanello 07/11/1930)
- *Atto notarile pubblico di compravendita per Notar Antonio Salomi del 10/10/62, trascritto a Lecce il 02/11/62 ai nn. 48550 e 44939 Reg. Gen. e Reg. Par.;*
a favore QUARTA Gabriele Giuseppe (Lizzanello 14/10/1930)
a favore LATTANTE Vita Giuseppe (Lizzanello 07/11/1930)
contro INGROSSO Amalia (Gallipoli 24/01/1900).

STATO OCCUPAZIONE:

Il certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia con rapporti di parentela rilasciato dal Comune di Lizzanello il 30/01/25 (allegati) indica che nell'immobile oggetto di valutazione di cui al lotto n. 01:

- Dal 05/09/19 era residente la Sig.ra _____ ;
- In data 20/01/25 la Sig.ra _____ ha trasferito la sua residenza nel Comune di Lecce.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

FORMALITA':

- **TRASCRIZIONE** del 10.12.1991 ai nn. 42903/35451, nascente da Dichiarazione di successione, denuncia n.64 volume 326, presentata all'ufficio Registro di Lecce il 30.09.1991, apertasi in data 22.07.1990, in morte di **LATTANTE VITA** nata a Lizzanello (LE) il 7 novembre 1930 codice fiscale LTTVTI30S47E629G, devolutasi per legge in favore di **QUARTA GABRIELE GIUSEPPE** nato a Lizzanello (LE) il 14 ottobre 1930 codice fiscale QRTGRL30R14E629Z, (**Coniuge** per la quota pari a 1/6 di piena proprietà) e **QUARTA LUCIA** nata a Lizzanello (LE) il 2 settembre 1959 codice fiscale QRTLUC59P42E629T e **QUARTA PASQUALINA** nata a Lizzanello (LE) il 5 aprile 1963 codice fiscale QRTPQL63D45E629X, (**figlie** per la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà), avente per oggetto:

Abitazione di tipo economico (A3) in Lizzanello foglio 28 particella 474

GRAVAMI:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 28.05.2024 ai nn. 19828/16541, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.05.2024, Uff. Giud. Corte D'appello di Lecce, rep. n° 2369/2024,

a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena - codice fiscale 00884060526

contro _____ nato in India il 14 giugno 1986 codice fiscale _____

contro _____ nata a Lecce il 18 aprile 1984 codice fiscale _____
avente per oggetto:

Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

Abitazione di tipo economico (A3) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.2

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 19.11.2015 ai nn. 33363/3695, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.11.2015 ai rogiti del Notaio Stellacci Maria da Lecce, rep. n° 26555/15061,

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 3

contro nato in India il 14 giugno 1986 codice fiscale

contro I nata a Lecce il 18 aprile 1984 codice fiscale , per un montante ipotecario di € 350.000,00 ed un capitale di € 175.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto

Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

Abitazione di tipo economico (A3) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Lizzanello foglio 28 particella 474 sub.2

CONFORMITA' IMMOBILE

CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE

Dall'atto di provenienza dei beni staggiti (Atto Stellacci Rep. 26554 del 18/11/15) si evincono i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 44 del 20/05/65;
- Permesso di Costruire in san. n. 47 del 28/10/09;
- Permesso di Costruire n. 108 del 02/11/09;
- SCIA del 30/11/11;
- Permesso di Costruire in san. n. 33 del 29/09/15;

In data 05/11/15 (prot. n. 12506 del 06/11/15) è stata presentata richiesta di rilascio certificato di agibilità.

Tale richiesta non è stata evasa per carenza documentale per cui, allo stato attuale, l'immobile risulta privo di agibilità.

Secondo il PUG del Comune di Lizzanello, l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade in **zona CUC "C"- contesto urbano consolidato/tessuti urbani compatti**,

- Art. 53 - CUC - Contesti Urbani Consolidati da qualificare 53.1 - CUC.C - Contesto Urbano Consolidato - Tessuti Urbani Compatti Sono definiti come CUC.C quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini, prevalentemente, di insediamento residenziale. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso e per il trasporto merci, e quelle attività industriali/artigianali che, ancorché non in contrasto con quanto sopra scritto, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

53.2. Il PUG consente interventi di rinnovo edilizio di un singolo fabbricato in modo diretto, e quelli di ristrutturazione urbanistica solo se subordinati a piani urbanistici esecutivi PUE, che possono essere formati dall'Amministrazione comunale o proposti da privati.

53.3. Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento e/o miglioramento e/o sostituzione dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente. Pag. 82 a 103 In particolare: – negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti e di – negli interventi edilizi di ristrutturazione e di completamento, ogni nuova finestra di vano abitabile (escluse quelle che si aprono su strade o spazi pubblici) deve avere, per tutta la sua dimensione, planimetrica ed altimetrica, uno spazio prospiciente libero e scoperto della profondità non inferiore a 10 metri. – nel caso di finestre di vani abitabili esistenti nell'edificato perimetrale all'edificio oggetto dell'intervento (escluso quello separato da una strada pubblica), se la profondità nello spazio libero scoperto ad esse prospiciente, inferiore a metri 10, tale spazio non va modificato né planimetricamente né altimetricamente, potendosi modificare la situazione pregressa soltanto oltre i 10 metri di distanza: ciò sempre per lo spazio libero scoperto corrispondente alla dimensione effettiva della finestra esistente senza computare eventuali sporti sulle finestre.

Nel CUC.C, sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri: – Unità di intervento = area di proprietà, che diventa SF – Indice di edificabilità fondiaria massimo:

$IF \leq 5,00 \text{ mc/mq}$

Indice di copertura: $IC \leq 60\%$

Altezza massima: $H \leq$ altezza edificio esistente o altezza media degli edifici contermini nel raggio di 80 ml;

– $H \leq 2x$ distanza dall'asse stradale;

Distanza dai confini: $Dc \geq H/2$; $Dc > 5,00 \text{ m}$;

$Dc = 0,00 \text{ m}$ (costruzioni in aderenza) Distanza tra i fabbricati: $Df \geq (H1+H2)/2$; $Df > 10,00 \text{ m}$; $Df = 0,00 \text{ m}$ (costruzioni in aderenza)

Distanza dall'asse strada = $(Ls/2 + \text{eventuale } Ar)$

Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra. Nell'altezza è computata quella dell'eventuale parcheggio al piano terra (o al piano rialzato) e, per la parte fuori terra, al piano seminterrato. Pag. 83 a 103 Nel volume non è computato quello relativo al rispetto dello standard (1 mq ogni 10 mc, con altezza netta di m 3,00); anche l'eventuale maggiore volume destinato a parcheggio non è computato nell'applicazione dello IF; l'asservimento delle superfici destinate a parcheggio va trascritto e registrato a cura del richiedente.

L'ultimo progetto reperito, quello relativo al PdC in sanatoria n. 33 del 06/11/15, faceva riferimento all'epoca vigente Programma di Fabbricazione con i seguenti parametri:

Zona B1 di completamento urbano

R.C. 70%

IFF mc/mq 5,00

H max mt 10,50

Lo stato dei luoghi rilevato durante i due sopralluoghi effettuati presenta numerose difformità rispetto all'ultimo progetto assentito.

Nello specifico:

1. Corpo 1 - Un volume tecnico posto, originariamente, nella pertinenza scoperta, è stato collegato, tramite un'apertura del muro esterno, ad uno dei bagni dell'abitazione con conseguente ampliamento di quest'ultimo;
2. Corpo 1 - Una porzione di pertinenza scoperta, esattamente quella posta tra l'ingresso da Via Giotto di Bondone e la stanza da pranzo, è stata coperta ed adibita a cucina;
3. Corpo 1 - Nella pertinenza scoperta è stato realizzato un volume tecnico non assentito;

4. *Corpo 2 - Il garage presenta una superficie ed un'altezza differenti rispetto all'ultimo progetto depositato. Il solaio latero/cementizio, inoltre, si trova in condizioni precarie con numerose aree caratterizzate da fenomeni di sfondellamento e rischio crollo.*

Tutte le difformità sono meglio evidenziate nell'allegata "tavola difformità".

Trattasi di difformità non sanabili e per le quali si è preventivato un **costo di ripristino**.

Per calcolare tale costo di ripristino si è fatto riferimento al **Prezzario delle Opere Pubbliche della Puglia 2024**, in particolare le seguenti voci:

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
PUG2024/01.E06.027.003	Fornitura e posa in opera di muratura	m ²	146,00

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
PUG2024/01.E02.011.003	Demolizione di muratura di qualsiasi genere,	m ²	9,44

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
PUG2024/01.E02.013.001	Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore ...	m ³	218,98

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
PUG2024/01.E07.001.011	Solaio misto di cemento armato e laterizio	m ²	99,47

Ripristino muratura di separazione tra bagno e V.T. posto nella pertinenza scoperta	mq 4,00 x €/mq 146,00	€ 584,00
Demolizione muratura V.T.	mq 10,00 x €/mq 11,65	€ 116,65
Demolizione solai di copertura realizzati senza autorizzazione	mc 11,10 x €/mc 218,98	€ 2.430,68
Demolizione solaio autorimessa (pericolante) posto ad una quota superiore rispetto al progetto assentito	mc 18,00 x €/mc 218,98	€ 3.942,00
Ripristino solaio autorimessa alla quota riportata nell'ultimo progetto assentito	mq 60,00 x €/mq 99,47	€ 5.968,20
TOT		€ 13.031,53
TOT arrotondato		€ 13.000,00

A tale somma vanno aggiunte le spese tecniche computate in **€ 2.000,00**.

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 01

CORPO 1: ABITAZIONE INDIPENDENTE a PT/P1

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente ubicata in Lizzanello (LE) alla Via Torino n. 57, P T/1 (40.30040889222665, 18.2211958766311).

Si segnala che l'accesso al n. 57 di Via Torino è stato murato e, attualmente, si accede all'immobile dalla Via Giotto di Bondone n. 17.

Appartenenti a:

propr. per ½

propr. per ½

Il corpo è posto al piano terreno, e sviluppa una superficie reale lorda, dedotta dalla planimetria catastale, di mq 204,00, cui vanno aggiunti mq 16,00 di veranda coperta, mq 94,00 di pertinenza scoperta, mq 188,00 di lastricato solare (praticabile).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Lizzanello (L629)

- **fg 28 p.lla 474 sub 3 A3 4ª v 10,5 sup. mq 217,00/191,00 rend. € 439,25 (allegati)**

intestati a:

- propr. per ½
- I propr. per ½

Descrizione sommaria

Abitazione indipendente a piano terreno ubicata in Lizzanello alla Via Torino 57 angolo Via Giotto di Bondone 17.

L'immobile è costituito da ingresso/androne (Via Giotto di Bondone 17), soggiorno, cucina, pranzo, n. 3 camere da letto, studio, n. 2 bagni ed un rip./cabina armadio.

Completano le dotazioni del cespite un volume tecnico, una veranda coperta, una pertinenza scoperta, una lavanderia al P1 ed il lastricato solare (praticabile).

Le superfici, dedotta da planimetria catastale, sono risultate:

- *Abitazione indipendente PT mq 201,38 arrot. a mq 201,00;*
- *volume tecnico PT mq 3,23 arrot. a mq 3,00;*
- *pertinenza scoperta PT mq 95,53 arrot. a mq 96,00;*
- *veranda coperta PT mq 16,08 arrot. a mq 16,00;*
- *lavanderia P1 mq 9,10 arrot. a mq 9,00*

– *lastricato solare P1 (praticabile) mq 193,05 arrotondato a mq 193,00*

Le altezze degli ambienti sono di m. 3,50, sono presenti finiture di media qualità in uno stato conservativo sufficiente: pavimentazioni in ceramica e marmette; pareti con intonaci civili, tinteggiate, piastrellate quelle dei bagni; serramenti interni in legno, serramenti esterni sempre in legno con avvolgibili in plastica.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognario, allacciati alle reti cittadine, di cui non sono state fornite certificazioni, tuttavia, la seppur carente domanda di rilascio del certificato di agibilità, lascia presupporre che possano essere stati realizzati a regola d'arte all'epoca di realizzazione.

Presenti, altresì, aria condizionata autonoma nell'ambiente soggiorno ed n. 2 caminetti.

Si segnala che, al momento del sopralluogo del 27/01/25, come da verbale allegato, alcuni elementi dell'impianto elettrico risultavano asportati.

Lo stabile presenta struttura portante in muratura con coperture piane realizzate con solai latero/cementizi, presumibilmente, del tipo gettato a piè d'opera. Questi ultimi presentano indizi di un probabile rigonfiamento delle armature.

Il collegamento tra il piano terra ed il sovrastante lastricato solare al piano primo, è garantito da una scala in cemento armato posta nell'androne di Via Giotto di Bondone 17.

L'ubicazione è periferica, a circa mt 300,00 dal centro cittadino e circa km 6,00 dal capoluogo di provincia, raggiungibile con bus extraurbani.

Corpo 2

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata in Lizzanello (LE) alla Via Torino n. 57, P T/1 (40.30040889222665, 18.2211958766311).

Si segnala che l'accesso al cespite ricade al civico 59 e non 57 come indicato nella documentazione catastale.

Appartenenti a:

propr. per 1/2

propr. per 1/2

Il corpo è posto al piano terreno, e sviluppa una superficie, reale lorda di mq 59,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Lizzanello (L629)

- **fg 28 p.IIa 474 sub 2 C6 3ª cons. mq 53,00 sup. mq 60,00 rend. € 73,9 (allegati)**

intestati a:

- propr. per 1/2
- propr. per 1/2

Descrizione sommaria

Autorimessa ubicata in Lizzanello alla Via Torino 59.

L'immobile presenta una struttura portante mista muratura e cemento armato.

Presenta un ingresso carrabile con serranda metallica avvolgibile ed un ingresso pedonale dalla pertinenza scoperta del corpo 1.

Complessivamente sviluppa una superficie di mq 80,00 comprensiva dell'ampliamento abusivo a scapito della pertinenza scoperta del corpo 1.

Le condizioni conservative sono pessime, si sono rilevati molti indizi forieri di un pregiudizio statico della struttura di copertura (fenomeni di sfondellamento).

L'ubicazione è periferica, a circa mt 300,00 dal centro cittadino e circa km 6,00 dal capoluogo di provincia, raggiungibile con bus extraurbani.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR. 138/98, si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica, per gli immobili con destinazione "**Abitazioni di tipo economico**" e per la zona di riferimento (D2 periferica), un valore al mq oscillante tra i **€/mq 410,00** ed **€/mq 590,00**, ed un valore di locazione oscillante tra **1,4** e **2,00 € x mq x mese** (allegati).

Il motore di ricerca Immobiliare.it, per il Comune di Lizzanello, fornisce un valore medio al metro quadro di **€/mq 908,00** ed uno di locazione di **€/mq 6,37**(allegati).

Mentre tra le agenzie immobiliari consultate, immobili analoghi, hanno valori al mq oscillanti tra **€/mq 1.074,00** ed **€/mq 726,00** (allegati).

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, e

facendo una media tra i valori succitati, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 780,00**.

Comparables OMI

Destinazione	Lecce	€/mq MIN	€/mq MAX	Locazione
Abitazioni economiche	Lizzanello – Zona Periferica D2	410,00	590,00	1,4 – 2,0 € x mq x mese

Comparables da Agenzie Immobiliari

Tipo	Località	Superficie	Prezzo	€/mq
Abitazione	Lizzanello – Via N. Sauro 101	270,00	290.000,00	1.074,00
Abitazione	Lizzanello – Via ...	172,00	125.000,00	726,00
Abitazione	Lizzanello – Via d'Afflitto	191,00	139.000,00	727,00
Appartamento	Lizzanello – Via Calabria	145,00	138.000,00	951,00
MEDIA				869,50

Valori medi Lizzanello (immobiliare.it)

Destinazione	Lizzanello	Valore medio al mq	Locazione
Abitazioni		€/mq 908,00	6,37 € / mq

Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale si sono tenute in considerazione le superfici assentite e non quelle realizzate senza autorizzazioni, pertanto la superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata di mq 201,00, a questa vanno aggiunti mq 03,00 di volume tecnico, mq 96,00 di pertinenza scoperta, mq 16,00 di veranda coperta, mq 9,00 di lavanderia P1, mq 193,00 di lastricato solare (praticabile) e mq 60,00 di autorimessa, opportunamente parametrate secondo le indicazioni del DPR 138/98.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:

Superficie	mq	Coeff. Ponder.	Sup. commerciale
Abitazione indipendente	mq 201,00	100%	mq 201,00
Volume tecnico	mq 03,00	25%	mq 00,75
Pertinenza scoperta	mq 96,00	10%	mq 9,60
Veranda coperta	mq 16,00	30%	mq 4,80
Lavanderia P1	mq 9,00	25%	mq 2,25
Lastricato solare P1 (praticabile)	mq 25,00	15%	mq 3,75
Lastricato solare P1 (praticabile)	mq 168,00	5%	mq 8,40
Autorimessa (corpo 2)	mq 60,00	50%	mq 30,00
TOTALE			mq 260,55
TOTALE arrotondato			mq 261,00

Calcolo del valore dell'immobile

Valutazione metodo bench – marking

$V1 = \text{Sup. Commerciale} \times \text{€/mq}$
 $V1 = \text{mq } 261,00 \times \text{€/mq } 780,00 \rightarrow \text{€ } 203.580,00$
 $V1 \text{ arrotondato} \rightarrow \text{€ } \mathbf{203.600,00}$

Tabella riassuntiva Lotto 01

Valore medio ponderale intero		€ 203.600,00
Valore Quota di diritto		€ 203.600,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%		€ 173.060,00
Oneri ripristino		€ 13.000,00
Spese tecniche		€ 2.000,00
Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti e detrazioni		€ 158.060,00

Conclusioni

Nel rassegnare il presente elaborato peritale, si riassumono i valori cui si è pervenuti

LOTTO	VAL. POND. INTERO	VAL. QUOTA DIRITTO	VAL. RIDOTTO 15%	ONERI	DIRITTO E QUOTA
Lotto 01	203.600,00	203.600,00	173.060,00	15.000,00	158.060,00

14marzo 2025

Arch. Vitantonio De Giorgi