
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare
XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. 41/2019

Giudice Dr. Paolo MORONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A231D49E - P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu



**Beni in PORTO CESAREO -LE-VIA AMERIGO VESPUCCI CIV. 93
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Villino con Abitazione + locali deposito e vani pluriuso in Comune di PORTO CESAREO -LE- ,via Amerigo Vespucci civ.93.

Composto da un piano terra, a cui si accede da cortiletto recintato su via Amerigo Vespucci, con vano scale che adduce all'abitazione a primo piano e collegato, attraverso una porta interna, a: un primo locale destinato a deposito, con ingresso diretto anche dall'esterno, un secondo ampio vano pluriuso, da cui si accede a due altri singoli vani interni, al momento arredati come camere da letto, con annessi bagni, un cortile posteriore con ulteriore vano fatiscente con destinazione deposito (puntellato da ristrutturare) con annesso antibagno e bagno non funzionanti, una legnaia e una stia per galline, entrambe coperte con lastre, probabilmente, in Eternit.

Al primo piano l'abitazione è composta da: un ingresso, un vano con destinazione letto ma usato come ripostiglio, anche per le esigue dimensioni, un salone che si affaccia su via Amerigo Vespucci attraverso un balcone esterno, un corridoio intorno a cui si sviluppano cucina - pranzo, con terrazzino (copertura del sottostante locale fatiscente puntellato), un bagno e n.2 camere da letto. Una parte del suddetto terrazzino posteriore è coperto a solaio per l'individuazione di una zona servizi vari (barbecue, lavello e lavatrice).

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **328,80¹**

Identificato in catasto: intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio 22, mappale 523, subalterni 1 - 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 136 m², superficie catastale Totale: 158 m², posto al piano Terra, - rendita: Euro 302,02.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato in catasto: intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio 22, mappale 523, subalterni 2 - 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte 117 m², posto al piano Primo, - rendita: Euro 271,14.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confina: a OVEST con part.522, a NORD con part.1643, a EST con part.524 e a SUD con via Amerigo Vespucci.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (esclusiva) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio Postale, negozi al dettaglio, ristoranti, Porto e Marina di Porto cesareo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXX figlio del Proprietario XXX

A nome del signor XXX, secondo quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo del 17.06.2019 dal figlio XXX e comunque richiesto con nota del 20/06/2019 all'Agenzia delle Entrate di Lecce che ha risposto con nota in data 11/07/2019, non è registrato alcun contratto di locazione.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. *Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna - Il signor XXX, come risulta dall'estratto dell'atto di Matrimonio, è sposato in regime di comunione dei beni con la signora XXX, ma il fabbricato in oggetto è stato costruito su un terreno la cui proprietà è stata acquisita dallo stesso signor XXX per donazione dal padre XXX, pertanto la signora XXX al momento non ha alcun diritto sullo stesso.*4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. *Iscrizioni: Nessuno*4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 18/01/2019 ai nn. 441/2019 e trascritto a LECCE in data 28/01/2019 ai nn. 3353/2819

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno***4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate:

1. Non è mai stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito della pratica di condono n.2441 del 21.03.1986 prot. 4402 per il mancato completamento dei pagamenti di oblazione, oneri e costi di costruzione;
2. Il piano terra è difforme per distribuzione interna rispetto a quanto riportato nella pratica di condono n.2441 del 21.03.1986 prot. 4402 e nel cortile posteriore insistono due piccoli vani ad uso legnaia e stia per galline coperte con lastre, probabilmente, in Eternit non riportati nella pratica di condono n.2441 del 21.03.1986 prot. 4402;
3. Sul terrazzino posteriore al piano primo insiste un locale coperto con solaio ad uso servizi non riportato nella pratica di condono n.2441 del 21.03.1986 prot. 4402.

Regolarizzabile mediante:

1. Completamento della pratica di condono edilizio n.2441 presentata ai sensi dell'art.31 della L.47/85 con il pagamento di oblazione, costi e spese per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria;
2. Completamento della pratica edilizia n.8621 con la presentazione della documentazione mancante ed il pagamento di oblazione, costi e spese per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (vedi comunicazione ufficio tecnico comune di Porto Cesareo);
3. Ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto dichiarato nella pratica n.2441;

Oneri per la sanatoria urbanistica: Oblazioni, costi e spese: Euro 12.077,46;
Spese Tecnico: 1.500,004.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: la planimetria catastale del piano terra non corrisponde allo stato di fatto e la destinazione d'uso C/2 dei locali a piano terra non corrisponde a quanto dichiarato nella pratica di sanatoria n. 8621 per i vani pluriuso ad uso residenziale.

Regolarizzabile mediante: presentazione di Denuncia di Variazione (DOCFA).

Oneri per la sanatoria catastale: spese catasto: Euro 50,00, tecnico: Euro 500,00.



1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6.1 Attuali proprietari

XXX proprietario per 1000/1000 con atto di DONAZIONE a firma di Dott. Antonio PALLARA in data 15/10/1980 ai nn. 4739/3322, registrato a Lecce in data 04/12/1980 ai nn. 13416 e trascritto a Lecce in data 15/12/1980 ai nn. 35649/31106.

Riferito a: terreno su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 887/81 per lavori di costruzione di un locale ad uso magazzino e deposito e al primo piano una casa per civile abitazione intestata a XXX. Domanda di Concessione per Esecuzione Lavori Edili presentata in data 20/01/1981, rilasciata in data 04/12/1981- n. prot. 51 e l'agibilità non è stata rilasciata.

P.E. n. 2441 per lavori di Ampliamento al P.T. e al 1° P. di civile abitazione sita alla via Vespucci n.90 intestata a XXX. Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 presentata in data 21/03/1986 prot. n. 4402, non è stata rilasciata.

P.E. n. 8621 per modifiche interne e di prospetto all'immobile sito in Porto Cesareo alla via Vespucci intestata a XXX. Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria secondo l'art.36 del DPR 380/2001 presentata in data 18/07/2019 prot. n. 17234, non è stata rilasciata.

Descrizione **Villino con Abitazione + locali deposito e vani pluriuso** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Villino con Abitazione + locali deposito e vani pluriuso in Comune di PORTO CESAREO -LE-, via Amerigo Vespucci civ.93

Composto da un piano terra, a cui si accede da cortiletto recintato su via Amerigo Vespucci, con vano scale che adduce all'abitazione a primo piano e collegato, attraverso una porta interna, a: un primo locale destinato a deposito, con ingresso diretto anche dall'esterno, un secondo ampio vano pluriuso, da cui si accede a due altri singoli vani interni, al momento arredati come camere da letto, con annessi bagni, un cortile posteriore con ulteriore vano fatiscente con destinazione deposito (puntellato da ristrutturare) con annesso antibagno e bagno non funzionanti, una legnaia e una stia per galline, entrambe coperte con lastre, probabilmente, in Eternit.

Al primo piano l'abitazione è composta da: un ingresso, un vano con destinazione letto ma usato come ripostiglio, anche per le esigue dimensioni, un salone che si affaccia su via Amerigo Vespucci attraverso un balcone esterno, un corridoio intorno a cui si sviluppano cucina - pranzo, con terrazzino (copertura del sottostante locale fatiscente puntellato), un bagno e n.2 camere da letto. Una parte del suddetto terrazzino posteriore è coperto a solaio per l'individuazione di una zona servizi vari (barbecue, lavello e lavatrice).

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 328,80²

Identificato in catasto: intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio 22, mappale 523, subalterni 1 - 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 136 m², superficie catastale Totale: 158 m², posto al piano Terra, - rendita: Euro 302,02.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato in catasto: intestato a XXX Proprietà per 1000/1000, foglio 22, mappale 523, subalterni 2 - 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte 117 m², posto al piano Primo, - rendita: Euro 271,14.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confina: a OVEST con part.522, a NORD con part.1643, a EST con part.524 e a SUD con via Amerigo Vespucci.

L'edificio è stato costruito prima del 1983.

Costituito da n.2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il civico 93, ha un'altezza interna variabile da circa 2,96 metri a 3,48 metri.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Porto Cesareo è il P.U.G. approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.24 del 23/06/2012 e pubblicato sul BURP n.111 del 26/07/2012 e individua la zona di appartenenza dell'immobile in oggetto come "B1" ZONE SATURE -

ART. 2.5.2.3 CONTESTO URBANO CONSOLIDATO E DA CONSOLIDARE, MANUTENERE E RIQUALIFICARE

1. Il Contesto Urbano consolidato e da consolidare, mantenere e riqualificare comprende:

- le zone sature consolidate dell'abitato di Porto Cesareo, sviluppatesi radialmente alla Penisola Cesarea, tipizzate come zona omogenea "B3" nel precedente PRG. (zona B1 nella Parte Programmatica del presente PUG)..

.....

La destinazione d'uso degli edifici esistenti è prettamente residenziale, continuativa o stagionale, commerciale o inerente l'attività turistica.

2. Obiettivi per il contesto:

- Completamento e riqualificazione dell'edificato esistente;
- Completamento ed omogeneizzazione percettiva delle quinte stradali;
- Miglioramento della dotazione di infrastrutture e servizi;

3. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Residenza;
- Servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.
- Ristoranti, bar, locali di divertimento non rumorosi;
- Artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili;
- Attrezzature a carattere religioso;
- Commercio al dettaglio;
- Teatri e cinematografi;
- Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- Alberghi, pensioni e similari.
- Garage.
- Attività connesse alla pesca, la nautica e la diportistica.

4. Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento e completamento edilizio;
- Nuova edificazione nelle aree libere.

5. Gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere devono garantire il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.L. 1444/68 e rispettare i seguenti indici:

- **Iff** indice di fabbricabilità fondiario nelle zone sature consolidate di Porto Cesareo e Torre Lapillo (zona B1 nella Parte Programmatica del presente PUG): 3,5 mc/mq;

.....

- **Np** numero di piani: massimo due piani fuori terra;
- **Dc** distanza dai confini: min. ml. 5,00 oppure nulla per costruzioni in aderenza;
- **Df** distanza tra i fabbricati: min. ml. 10 oppure nulla per costruzioni in aderenza;
- **Ds** distanza dal ciglio delle strade nelle zone sature consolidate di Porto Cesareo e Torre

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Bocconi



- Lapillo (zone B1 nella Parte Programmatica del Presente PUG): min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente;
- Ds distanza dal ciglio delle strade nelle restanti parti del Contesto Territoriale (zone B2 e B3 nella Parte Programmatica del Presente PUG): min. ml. 5;
 - Parcheggio: E' obbligatorio prevedere una superficie a parcheggio pari a 1 mq/10 mc di nuova costruzione.
6. Nelle zone sature consolidate dell'abitato di Porto Cesareo (zone B1 nella Parte Programmatica del presente PUG, con esclusione delle aree situate nell'abitato di Torre Lapillo), al fine di migliorare l'omogeneità percettiva delle quinte stradali ed al contempo limitare il consumo di suolo, in deroga a quanto previsto dal precedente comma, sono consentiti interventi di ampliamento in sovrapposizione di edifici legittimamente esistenti, limitatamente al piano primo. Per tali interventi di sovrapposizione la superficie di piano realizzabile al piano primo potrà raggiungere il 100% della superficie coperta (Sc) legittimamente esistente al piano terra. Nella progettazione di tali interventi dovranno essere rispettati gli allineamenti stradali e le cubature esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villino con Abitazione + locali deposito e vani pluriuso				
Deposito anteriore P.T.	Sup. reale netta	9,35	1,00	9,35
Vano pluriuso P.T.	Sup. reale netta	54,00	1,00	54,00
Vano pluriuso interno P.T.	Sup. reale netta	17,30	1,00	17,30
Bagno P.T.	Sup. reale netta	3,75	1,00	3,75
Vano pluriuso interno P.T.	Sup. reale netta	16,70	1,00	16,70
Bagno P.T.	Sup. reale netta	3,75	1,00	3,75
Deposito Posteriore P.T.	Sup. reale netta	23,50	1,00	23,50
W.C. Deposito Posteriore P.T.	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Vano scala P.T.	Sup. reale netta	13,05	1,00	13,05
Ingresso P.I.	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
Corridoio P.I.	Sup. reale netta	7,40	1,00	7,40
Letto (Ripostiglio) P.I.	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Salone P.I.	Sup. reale netta	21,60	1,00	21,60
Cucina/Pranzo P.I.	Sup. reale netta	25,70	1,00	25,70
Bagno P.I.	Sup. reale netta	5,20	1,00	5,20
Letto P.I.	Sup. reale netta	7,40	1,00	7,40
Letto P.I.	Sup. reale netta	24,20	1,00	24,20
Balcone P.I.	Sup. reale netta	11,60	1,00	11,60
Terrazzino P.I.	Sup. reale netta	27,80	1,00	27,80
Vano scala P.I.	Sup. reale netta	13,05	1,00	13,05
	Sup. reale netta	297,65		297,65
Deposito anteriore P.T.	Sup. reale lorda	10,80	0,50	5,40
Vani pluriuso e bagni P.T.	Sup. reale lorda	107,30	0,80	85,84
Deposito Posteriore P.T.	Sup. reale lorda	31,70	0,40	12,68
Vano scala	Sup. reale lorda	16,45	1,00	16,45
Abitazione P.I.	Sup. reale lorda	118,10	1,00	118,10
Balcone P.I.	Sup. reale lorda	12,80	0,30	3,84
Terrazzino P.I.	Sup. reale lorda	31,65	0,26	8,23
	Sup. reale lorda	328,80		250,54
Cortile Anteriore	Sup. reale lorda	43,30	0,10	4,33
Cortile Posteriore	Sup. reale lorda	90,00	0,10	9,00

Caratteristiche descrittive:*Fondazioni (struttura):**Strutture verticali (struttura):**Strutture verticali (struttura):*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

materiale: c.a., condizioni: buone.

Si riferisce limitatamente a: corpo piano terra e primo abitazione

materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: sufficiente.

Si riferisce limitatamente a: deposito posteriore a piano terra

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo piano terra e primo abitazione
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti gettati in opera, condizioni: da ristrutturare. Si riferisce limitatamente a: deposito posteriore piano terra.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: ingressi da via Amerigo Vespucci.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola, doppia e multipla a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: finestre abitazione a piano primo.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevoli, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: porta finestra che affaccia nel cortile posteriore a piano terra
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav e/o tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: cortile anteriore e posteriore.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Terrazzino P.1.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Balcone P.1.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: appartamento P.1. e vani pluriuso P.T.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: Depositi a P.T.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di gres porcellanato, condizioni: ottime, altezza rivestimento: varie.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso scala interna.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta multipla a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso Deposito anteriore P.T..
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta multipla a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso anteriore Vano pluriuso P.T..
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso Abitazione P.1.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea e parabola, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, apparecchi alimentati: fuochi cucina e caldaia murale. Note: l'impianto è alimentato da un bombolone di GPL posizionato nel cortile posteriore non conforme alla normativa, ma esiste la rete

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Bocconi



	<i>cittadina di distribuzione di metano a cui è possibile allacciarsi integrando o rifacendo l'impianto esistente.</i>
<i>Antifurto (impianto):</i>	tipologia: a radars, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia e in canalina esterna, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia e a vista, alimentazione: da rete cittadina con distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, boiler, lavello cucina, rubinetti cortili.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	Si riferisce limitatamente a: Abitazione P.1 tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pompe di calore con split e unità esterna, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Si riferisce limitatamente a: vani pluriuso a P.T

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Dallo stato di fatto si evince che i vani a piano terra e l'abitazione soprastante sono stati oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria più o meno recente (meno di dieci anni) con la realizzazione di nuovi impianti e di nuove finiture interne, mentre il deposito antistante risale al periodo di costruzione dell'intero fabbricato (1982) ottenuto con la demolizione di quello preesistente e di cui il deposito retrostante, fatiscente e puntellato, è traccia.

I locali a piano terra, grazie al suddetto intervento di manutenzione straordinaria con i nuovi impianti, finiture e nuova distribuzione interna, sono utilizzati diversamente da quanto dichiarato al catasto e nella pratica di condono (C/2 - depositi) ma a servizio della residenza, come locali pluriuso, come riportato nella pratica edilizia n.8621 vagliata positivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale (vedi parere UTC allegato).

Tutti i locali a piano terra insieme al giardino posteriore e l'abitazione a piano primo insieme al terrazzino (copertura del sottostante deposito puntellato) sono individuati catastalmente da due unità con differente categoria (A/3 e C/2) mentre la scala, come si vede dall'elaborato planimetrico, con il sub.4 (Bene Comune Non Censibile) e il cortile anteriore di accesso da via Amerigo Vespucci con il sub.6 Bene Comune Non Censibile di *pertinenza* del sub.1 (locali p.t.) e del sub.2 (appartamento p.1).

Considerando, quindi, la presenza di:

- un deposito fatiscente a piano terra che necessita di una ristrutturazione (imminente) e che sopra ha il terrazzino ad uso dell'abitazione (sub.3);
- parti di immobile in uso comune per destinazione catastale (subb.4 e 6);
- impianti idrico e fognante *comuni* ai due piani;
- il bombolone di GPL, che seppur non a norma, è posizionato nel cortile posteriore e alimenta la caldaia a piano primo;

diventa difficile pensare ad una *comoda divisibilità* del fabbricato in due unità del tutto o parzialmente indipendenti, per eseguire due stime del valore di mercato differenti.

Pertanto una volta individuato il prezzo più congruo per l'unità abitativa si determina il valore di mercato del fabbricato attraverso il calcolo della superficie commerciale complessiva, assumendo gli effettivi depositi, i vani pluriuso a piano terra e le ulteriori pertinenze come a servizio dello stesso attraverso l'utilizzo di differenti coefficienti di omogeneizzazione delle loro superfici.

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le ville e villini indica un valore di

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



mercato variabile tra Euro 1.150,00 e Euro 1.450,00 per metro quadro commerciale e i valori suggeriti dagli operatori del mercato locale in un range di stima variabile tra Euro 1.300,00 e Euro 1.800,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto il prezzo dell'abitazione, tenendo conto della particolare posizione, della vetustà e dello stato di conservazione dovuto anche alla recente manutenzione straordinaria, può essere correttamente considerato pari a Euro 1.400,00 al metro quadro commerciale mentre, sulla base delle considerazioni precedenti, si valutano i vani pluriuso a piano terra attraverso un coefficiente di omogeneizzazione pari allo 0,80 che tiene conto soprattutto del suddetto attuale utilizzo anche se diverso dalla residenza (seppur possibile con ulteriori onerosi interventi ridistributivi) e i due depositi, antistante e posteriore, attraverso due coefficienti che tengono conto delle anzidette differenti vetustà e stato di conservazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di PORTO CESAREO, Osservatori del mercato: PORTO CESAREO.

8.3. Valutazione corpo

A. Villino con Abitazione + locali deposito e vani pluriuso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito anteriore P.T.	5,40	€ 1.400,00	€ 7.560,00
Vani pluriuso e bagni P.T.	85,84	€ 1.400,00	€ 120.176,00
Deposito Posteriore P.T.	12,68	€ 1.400,00	€ 17.752,00
Vano scala	16,45	€ 1.400,00	€ 23.030,00
Abitazione P.I	118,10	€ 1.400,00	€ 165.340,00
Balcone P.I	3,84	€ 1.400,00	€ 5.376,00
Terrazzino P.I	8,23	€ 1.400,00	€ 11.522,00
Cortile Anteriore	4,33	€ 1.400,00	€ 6.062,00
Cortile Posteriore	9,00	€ 1.400,00	€ 12.600,00
	263,87	€ 1.400,00	€ 369.418,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Villino con Abitazione + locali deposito e vani pluriuso	328,80	€ 369.418,00	€ 369.418,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ 55.412,70

RIMOZIONE COPERTURA TERRAZZINO P.I

€ 1.200,00

RIMOZIONE COPERTURA IN ETERNIT LEGNAIA E STIA PER GALLINE A P.T. E RIPRISTINO CON ALTRA LEGGERA

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.127,46

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Bocconi



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 a carico della procedura:	€ 312 305,30
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 a carico dell'acquirente:	€ 298 177,84

**Beni in NARDO' - LE -
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno Agricolo (Uliveto) sito in comune di NARDO' -LE-.
Superficie complessiva di circa mq **3.181,00**.
Identificato in catasto: intestata a XXX proprietario per 1/1 bene personale, foglio 15, mappale 577, qualità ULIVETO, classe 3, della superficie catastale di mq 3.181,00, - rendita: Euro 7,39/Euro 6,57.
Derivante da: Tabella di variazione del 20/06/2009 protocollo n.LE0354412 in atti dal 03/09/2009 CAMBIO DI COLTURA (n. 1.1/2009).
Annotazioni: di immobile: migliore precisazione di superficie-sr - part.IIIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001.
Confina: a OVEST con part. 576, a NORD con part.163, a EST con part.578 e a SUD con part.165.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale).
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.
La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione.
Importante collegamento pubblico nelle immediate vicinanze: *nessuno*
La zona offre come servizio: *nessuno*.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna - Il signor XXX, come risulta dall'estratto dell'atto di Matrimonio, è sposato in regime di comunione dei beni con la signora XXX, ma la proprietà del terreno in oggetto è stata acquisita dallo stesso signor XXX per donazione dal padre XXX, pertanto la signora XXX al momento non ha alcun diritto sullo stesso.*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di XXX - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 18/01/2019 ai nn. 441/2019 e trascritto a LECCE in data 28/01/2019 ai nn. 3353/2819.
4.2.3. *Altri oneri: Costituzione di Servitù di Passaggio - con atto a firma di Dott. Massimo ANGLANA in data 19/11/2009 ai nn. 62267/14784, registrato a Lecce in data 21/11/2009 ai nn. 4758 e trascritto a Lecce in data 24/11/2009 ai nn. 34977/48420.*

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità***4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

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:**6.1 Attuali proprietari**

XXX proprietario con atto di DONAZIONE a firma di Dott. Massimo ANGLANA in data 19/11/2009 ai nn. 62267/14784, registrato a Lecce in data 21/11/2009 ai nn. 4758 e trascritto a Lecce in data 24/11/2009 ai nn. 34974/48417 e con lo stesso atto si costituiva una SERVITU' DI PASSAGGIO con trascrizione ai nn. 34977/48420 sui fondi donati.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessunaDescrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno Agricolo (Uliveto) sito in comune di NARDO' -LE-.

Superficie complessiva di circa mq **3.181,00**.

Identificato in catasto: intestata a XXX proprietario per 1/1 bene personale, foglio 15, mappale 577, qualità ULIVETO, classe 3, della superficie catastale di mq 3.181,00, - rendita: Euro 7,39/ Euro 6,57.

Derivante da: Tabella di variazione del 20/06/2009 protocollo n.LE0354412 in atti dal 03/09/2009 CAMBIO DI COLTURA (n. 1.1/2009).

Annotazioni: di immobile: migliore precisazione di superficie-sr - part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001.

Confina: a OVEST con part. 576, a NORD con part.163, a EST con part.578 e a SUD con part.165.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con Deliberazione di G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002, secondo quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, individua la zona di appartenenza dell'immobile in oggetto come:

"E/1 - agricola produttiva normale", regolamentata dall'art.83 delle N.T.A. che recita:

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.

- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.

- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo.

Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento é possibile solo per gli interventi

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43.

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale netta	3.181,00	1,00	3.181,00
	Sup. reale netta	3.181,00		3.181,00
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	3.181,00	1,00	3.181,00
	Sup. reale lorda	3.181,00		3.181,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di un terreno agricolo è dettato dalla possibilità di edificazione, dalla sua posizione o, in ultima analisi, dalla qualità culturale dichiarata che per il bene in questione è ULIVETO.

Le dimensioni del lotto di 3.181,00 metri quadrati sono di gran lunga inferiori alla Superficie minima d'intervento $SF = 10.000$ metri quadrati pertanto non è consentita alcuna edificazione.

La posizione del terreno non è delle più favorevoli in quanto lontano da strade principali e peraltro intercluso ad altri terreni attraverso cui arrivare per servitù costituita con lo stesso atto di donazione.

I valori Agricoli Medi per gli Uliveti della provincia di Lecce - pianura di Nardò - Comune di Nardò - pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2015 sono pari a Euro 16.700,00 ad Ettaro cioè 1,67 Euro al metro quadrato.

Gli Alberi di Ulivo presenti al momento non sembrano avere la sintomatologia dovuta ad un'infezione da "Xylella Fastidiosa".

Pertanto, applicando una riduzione del 10% per la suddetta posizione al valore dettato dall'Agenzia delle Entrate per la qualità culturale, si ritiene appropriato eseguire la stima utilizzando un prezzo pari a Euro 1,50 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di NARDO', Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo (Uliveto)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	3.181,00	€ 1,50	€ 4.771,50
	3.181,00	€ 1,50	€ 4.771,50

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno agricolo	3.181,00	€ 4.771,50	€ 4.771,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 715,73

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 4.055,77

mercoledì, 24 luglio 2019

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

Giudice Dr. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



