



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2017

DEBITORE:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

GIUDICE:

G.E. DOTT. G. MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE VILLANI

CF:VLLDVD88D10D862G
con studio in GALATINA (LE) VIA PANTELLERIA, 55
telefono: 0833865599
email: davide.villani88@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Laboratorio artigianale a TAURISANO, contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di 160,82 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] bene personale. Unità immobiliare sita in agro di Taurisano(LE) in contrada Marasculi nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. L'unità immobiliare, avente destinazione d'uso di progetto locale artigianale, ha la seguente consistenza: n.2 vani adibiti a locale artigianale, n.2 servizi igienici, n.1 disimpegno, n. 1 piano ammezzato realizzato con struttura portante in acciaio con accesso da locale artigianale mediante scala interna, n.1 servizio igienico esterno, n.1 deposito/ricovero attrezzi.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 437 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 109 mq, rendita 219,55 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale Marasculi snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Taurisano (LE) il [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 31/07/2006 protocollo n. LE0173341 in atti dal 31/07/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2761.1/2006)
Coerenze: confina con particella 430, foglio 22; confina con particella 482, foglio 22
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Taurisano (LE) il [REDACTED]
proprietario per la quota 100/100

B Civile abitazione a TAURISANO contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di 145,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]
Civile abitazione in agro di Taurisano sita in contrada Marasculi snc, nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. La civile abitazione è stata edificata all'interno del lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 22, particella 482 (ex part.lla 456) ed è identificata presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.1. La civile abitazione è realizzata con struttura portante in muratura e copertura mista; in particolare parte della copertura è realizzata in legno, mentre la restante parte è costituita da solaio laterocementizio realizzato in opera. La civile abitazione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta, in assenza di documentazione progettuale e/o richiesta di definizione degli abusi edilizi presso il settore Urbanistica del Comune di Taurisano, non conforme alle prescrizioni normative (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018) vigenti in materia e non regolarizzabile. L'accesso alla civile abitazione è garantito mediante strade vicinali parzialmente sterrate e asfaltate che attraversano il lotto di terreno identificato presso il N.C.T. al foglio 22, particella 482 e 178.

La civile abitazione è caratterizzata da un unico piano terra avente superficie totale coperta pari a circa 135 mq ed ha la seguente consistenza: n.1 ingresso/soggiorno con cucina, n.1 disimpegno, n.1 servizio igienico, n.2 camera da letto, n. 1 vano deposito/stireria. Si segnala anche la presenza di due camini in pietra. La civile abitazione è caratterizzata da un'altezza utile interna pari a circa 310 cm in tutti i vani ad eccezione del vano soggiorno in cui l'altezza utile è pari a circa 325 cm. In adiacenza al prospetto Est è presente un piccolo vano di circa 4mq, realizzato in muratura portante con copertura realizzata in legno, avente destinazione d'uso lavanderia/deposito. Ad Ovest della civile abitazione è presente uno spazio scoperto di pertinenza di estensione pari a circa 68 mq caratterizzato da pavimentazione realizzata in pietra di Cursi, di pertinenza esclusiva della civile abitazione stessa. Lo spazio scoperto corrisponde al solaio di copertura del locale artigianale sottostante (Corpo C) identificato presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.2. L'unità immobiliare è stata realizzata in corrispondenza di un piccolo crinale e allo stato attuale l'accesso alla stessa è garantito anche da scala esterna di raccordo fra le differenti quote del terreno.



La civile abitazione è stata edificata presumibilmente in un arco temporale successivo alla stipula dell'atto di proprietà di acquisto del lotto di terreno, ma non si conosce con certezza l'anno di realizzazione della stessa. Si segnala che la stessa unità immobiliare è stata edificata in completa aderenza ad un rurale esistente (foglio 22, part.lla 177) e allo stato attuale l'accesso allo stesso rurale è condizionato al passaggio all'interno della civile abitazione.

L'unità immobiliare è priva di servizi di urbanizzazione primaria e in particolare non sono presenti, per quanto concerne il gas, la fognatura e l'acqua potabile gli allacci alle reti di distribuzione pubbliche e/o private.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 481 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale Marasculi snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Taurisano (LE) il [REDACTED] in quota 1000/1000 bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 02/08/2010 protocollo n. LE0306023 in atti dal 02/08/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5854.1/2010) Coerenze: confina con terreno censito al N.C.T. al foglio 22, particella 519, foglio 22, particella 482; confina con fabbricato rurale esistente censito al N.C.E.U. al foglio 22, particella 177.

C Deposito artigianale a TAURISANO, contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di 71,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] Unità immobiliare in agro di Taurisano sita in contrada Marasculi snc, nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. Essa è stata edificata all'interno del lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 22, particella 482 (ex part.lla 436) ed è identificata presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.2. L'unità immobiliare è stata realizzata in aderenza a delle pareti di roccia calcarea preesistenti e presenta struttura portante mista (calcestruzzo armato e muratura); la copertura è stata realizzata presumibilmente con solaio laterocementizio realizzato in opera. L'unità immobiliare, avente allo stato attuale destinazione d'uso deposito artigianale, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta, in assenza di documentazione progettuale e/o richiesta di definizione degli abusi edilizi presso il settore Urbanistica del Comune di Taurisano, non conforme alle prescrizioni normative (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018) vigenti in materia e non regolarizzabile. L'accesso alla unità immobiliare è garantito mediante strade vicinali parzialmente sterrate e asfaltate che attraversano il lotto di terreno identificato presso il N.C.T. al foglio 22, particella 482 e 178.

La civile abitazione è caratterizzata da un unico piano fuori terra ed è stata edificata all'interno di una depressione del terreno presente all'interno del lotto identificato al N.C.T. al foglio 22, part.lla 482. L'unità immobiliare è caratterizzata da un'altezza utile pari a circa 270 cm ed ha la seguente consistenza: n.3 vani adibiti a deposito/magazzino artigianale. La superficie totale coperta è pari a circa 71. L'unità immobiliare è priva di servizi igienici.

L'unità immobiliare è priva di servizi di urbanizzazione primaria e in particolare non sono presenti, per quanto concerne la fognatura e l'acqua potabile gli allacci alle reti di distribuzione pubbliche e/o private.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 481 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: strada comunale marasculi snc, piano: s1, intestato a [REDACTED] nato a Taurisano (LE) [REDACTED] in quota 1000/1000 bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 02/08/2010 protocollo n. LE0306023 in atti dal 02/08/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5854.1/2010) Coerenze: confina con terreno censito al N.C.T. al foglio 22, part.lla 482, confina con unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 481, sub.1

D Terreno agricolo non edificabile a TAURISANO contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di 2.564,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] Lotto di terreno agricolo in agro di Taurisano in prossimità della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo ed è caratterizzato da orografia sub-pianeggiante con presenza di piccoli crinali e depressioni (probabilmente di natura antropica). Si accede al lotto mediante strade vicinali sterrate



e/o parzialmente asfaltate. Il lotto presenta caratteristiche agricole parziali, si riscontra infatti la presenza di vegetazione tipica del luogo, ma una parte dello stesso lotto è stata interessata da interventi di tipo antropico che hanno prodotto una variazione ambientale e paesaggistica del sito. In particolare all'interno del lotto in esame sono presenti le seguenti unità immobiliari:

- fabbricato rurale ad uso agricolo preesistente identificato al N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 177
- unità immobiliare adibita a locale artigianale (Corpo A) identificata al N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 437 (per dettagli vedasi Corpo A);
- unità immobiliare adibita a civile abitazione (Corpo B) identificata N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 481, sub.1 (per dettagli vedasi Corpo B);
- unità immobiliare adibita a deposito/magazzino artigianale (Corpo C) identificata N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 481, sub 2 (per dettagli vedasi Corpo C).

Il lotto di terreno nella sua estensione (al netto delle unità immobiliari attualmente presenti) è caratterizzato dalla presenza di porzioni di terreno con vegetazione tipica e uliveti, porzioni di terreno asfaltate, porzioni di terreno pavimentate con pietra di corsi, e porzioni di terreno avente caratteristiche seminative. Si segnala anche che all'interno del lotto di terreno in esame sono presenti strade vicinali private di comunicazione dello stesso lotto con le unità immobiliari presenti all'interno e con le altre particelle confinanti. L'estensione totale del terreno al lordo delle unità immobiliare non conformi e non regolarizzabili è pari a circa 2560 mq. L'estensione totale del terreno al netto delle unità immobiliare non conformi e non regolarizzabili è pari a circa 2360 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 482 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 1956, reddito agrario 5,05 €, reddito dominicale 4,04 €, intestato a [REDACTED] ([REDACTED] nato a [REDACTED], derivante da del 27/07/2010 protocollo n. LE0298137 in atti dal 27/07/2010 Registrazione: presentato il 27/07/2010 (n. 298137.1/2010)
Coerenze: confina con le seguenti particelle all'interno del mappale 22: part.lla 519, part.lla 75, part.lla 178, part.lla 176, part.lla 465, part.lla 430, part.lla 518
confina con le seguenti particelle all'interno del mappale 22: part.lla 519, part.lla 75, part.lla 178, part.lla 176, part.lla 465, part.lla 430, part.lla 518
- foglio 22 particella 482 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 404, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED] ([REDACTED] nato a Taurisano (LE) [REDACTED] derivante da del 27/07/2010 protocollo n. LE0298137 in atti dal 27/07/2010 Registrazione: presentato il 27/07/2010 (n. 298137.1/2010)
Unità misura superficie mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.941,62 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.235,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,09
Data della valutazione:	14/02/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari di cui al Corpo A, B, C e D risultano occupate da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo, li 04/12/2017, le unità immobiliari sono occupate dal Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario delle stesse. In particolare si riscontra la seguente situazione:

- (Corpo A), unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 437, sono occupati con destinazione d'uso sede legale della società [REDACTED] di cui il Sig. [REDACTED] amministratore unico.
- l'unità immobiliare (Corpo B) censita presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.1, è occupata personalmente con caratteristiche di saluarietà (come dichiarato dallo stesso Sig. [REDACTED]) con destinazione d'uso civile abitazione.
- l'unità immobiliare (Corpo C) censita presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.2, è utilizzata dal Sig. [REDACTED] con destinazione d'uso deposito/archivio.
- terreno (Corpo D) censito presso il N.C.T. al foglio 22, particella 482 (ex part. 436) è occupato dallo stesso Sig. [REDACTED] in quanto attraversando il lotto è possibile accedere alle unità immobiliari di cui sopra.

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.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio Galati Antonio ai nn. 17659/9683 di repertorio, iscritta il 04/11/2008 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 7176/46821, a favore di Banca Popolare Pugliese - Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di terzi datori di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Corpo A e Corpo D di proprietà di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota 1/1.

L'ipoteca volontaria di cui sopra è derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare Pugliese - Società Cooperativa per azioni contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di terzi datori di ipoteca. Il debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED] con sede in Taurisano (LE) [REDACTED] banca, ha concesso a titolo di mutuo ex art. 38 T.U., alla parte mutuaria, che ha accettato e rilasciato quietanza di saldo, la somma di euro 200.000,00



cauzionale. La parte mutuaria si è obbligata, in via solidale ed indivisibile fra tutti, per sè, successori ed aventi causa anche a titolo particolare, di restituire alla Banca la somma mutuata e di corrispondere gli interessi mediante il pagamento di 120 rate con periodicità mensile senza interruzione, ad iniziare dal 30 Novembre 2008, l'ultima rata scadrà quindi il 30 Ottobre 2018.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 01/02/2017 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2770/3507, a favore di Banca Popolare Pugliese - Società Cooperativa per azioni, p.iva 02848590754, contr. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca, derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce - Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita a Corpo A, Corpo B, Corpo C, Corpo D di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] 1/1.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro 130.504,53, oltre interessi e spese. Il debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED] con sede in Taurisano (LE), p.iva [REDACTED]

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
Ulteriori avvertenze:	

Corpo A: L'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 437. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e per la stessa il Sig. [REDACTED] [REDACTED] il 04/09/2003, assente, in data 25/02/2004, al comune di Taurisano richiesta di sanatoria degli illeciti edilizi ai sensi della legge 326/03. Allo stato attuale la domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/03 è IN FASE DI ISTRUTTORIA. Si segnala che il lotto sulla quale insiste l'unità immobiliare, oggetto della procedura di condono, è gravato da vincolo idrogeologico ai sensi ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 (riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e di territori montani) e del R.D.L. 16/05/1926, n. 1126 (regolamento per l'applicazione del R.D.L. 3267/1923). Condizione necessaria al rilascio del permesso si costruire in sanatoria, relativamente agli abusi edilizi di cui sopra, è il conseguimento della valutazione di compatibilità della autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico (Art. 32 della legge n.47 del 1985 e art. 32 della legge 326/03). Ne consegue che il rilascio della concessione edilizia è subordinata al parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Corpo B: l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. del comune di Taurisano al foglio 22, particella 481, sub.1. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e non si registra presso gli archivi del Comune di Taurisano la presenza di atti progettuali di richiesta concessione/autorizzazione ovvero di richiesta di definizione degli illeciti edilizi. L'unità immobiliare risulta non conforme e non regolarizzabile perchè in contrasto con le vigenti prescrizioni normative in materia urbanistica/edilizia di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018. E' obbligatoria la rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione totale degli illeciti edilizi.

Corpo C: l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. del comune di Taurisano al foglio 22, particella 481, sub.2. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e non si registra presso gli archivi del Comune di Taurisano la presenza di atti progettuali di richiesta concessione/autorizzazione ovvero di richiesta di definizione degli illeciti edilizi. L'unità immobiliare risulta non conforme e non regolarizzabile perchè in contrasto con le vigenti prescrizioni normative in



██████████ (C.F.: ██████████) nata a ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto compravendita (dal 30/05/1964 fino al 30/06/2010), con atto stipulato il 30/05/1964 a firma di Notaio Dott. Francesco Pedaci, registrato il 09/06/1964 a Casarano ai nn. 2095, trascritto il 08/07/1964 a Lecce ai nn. 36609/34206, in forza di atto compravendita

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto compravendita (dal 27/06/1979 fino al 01/04/1998), con atto stipulato il 27/06/1979 a firma di Notaio Dott. Domenico Candela, registrato il 13/07/1979 a Maglie ai nn. 1870, in forza di atto compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto concerne le unità immobiliari costituenti il Corpo B e il Corpo C della presente relazione di stima si segnala quanto segue:

- Corpo B: unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Taurisano al foglio 22, particella 481, sub. 1, cat. A/3 realizzata in assenza di titolo abilitativo in quanto non è presente agli atti del Comune di Taurisano alcuna richiesta di autorizzazione/concessione edilizia.
- Corpo C: unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Taurisano al foglio 22, particella 481, sub. 2, cat. C/3 realizzata in assenza di titolo abilitativo in quanto non è presente agli atti del Comune di Taurisano alcuna richiesta di autorizzazione/concessione edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A: Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. 71/04, intestata ██████████ ██████████ nato a Taurisano (LE) ██████████ per lavori di Progetto in sanatoria allegato alla domanda di definizione degli illeciti edilizi ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/03 conv. in legge 326/03 e della L.R. 28/03, presentata il 25/02/2004 con il n. 71/2004 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a corpo A: locale artigianale composto da n.2 vani, realizzato in assenza di concessione edilizia, su lotto di terreno censito al N.C.T. al foglio 22, particella 68, avente superficie coperta pari a 131.02 mq e volume pari a 590.56 mc..

Il titolo abilitativo si riferisce a: costruzione realizzata in assenza di concessione edilizia consistente in locale artigianale composto da due vani al completo stato rustico ed utilizzati dall'impresa di costruzione del richiedente. Titolo abilitativo non rilasciato, la pratica edilizia è in fase di istruttoria come dichiarato dal Comune di Taurisano.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale del 21/07/2005, n.1018 (Approvazione definitiva), l'immobile ricade in zona E5 - Zone agricole di bonifica e di recupero e per le attività astrattive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree del territorio agricolo comunale da destinare alla espansione delle attività estrattive e quelle prevalentemente sottoposte a vincolo idrogeologico, già interessate da attività estrattive in gran parte dismesse che hanno notevolmente alterato l'assetto morfologico naturale ed attualmente in stato di notevole degrado, anche per la presenza di discariche non autorizzate. Gli interventi sono indirizzati al recupero della destinazione produttiva agricola, attraverso opere di bonifica e di ripristino ambientale, d'iniziativa privata o pubblica, assistiti anche da finanziamenti previsti dalle specifiche disposizioni legislative in materia. Sino alla formazione del P.P. sono consentite le attività agricole in atto, le attività estrattive autorizzate e per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per quanto concerne le zone di tipo E, in rapporto ai caratteri della produzione e dell'ambiente naturale, le zone agricole sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le classificazioni seguenti: - zone E.1 zone agricole produttive normali - zone E.2 zone agricole con prevalenti colture arboree - zone E.3 zone agricole di interesse ambientale - zone E.4 zone agricole di salvaguardia ecologica - zone E.5 zone



agricole di bonifica e di recupero e per attività estrattive. Le altre destinazioni d'uso insediate alla data di adozione del presente P.R.G. sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata a tale data. Per tali immobili sono vietati interventi di ampliamento anche se compatibili con gli indici di utilizzazione delle aree di pertinenza; sono ammessi, salvo diversa prescrizione dei successivi articoli, interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento di un tantum del 10% della superficie utile esclusivamente per la installazione di servizi igienici e tecnologici. E' vietata qualsiasi suddivisione di terreni delle zone agricole E che non risulti finalizzata agli scopi produttivi e che sia in contrasto con le specifiche prescrizioni di tutela del territorio e con le dimensioni stabilite per la superficie minima di intervento nei successivi articoli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Corpo A: L'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 437. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e per la stessa il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato [REDACTED] presenta, in data 25/02/2004, al comune di Taurisano richiesta di sanatoria degli illeciti edilizi ai sensi della legge 326/03. Allo stato attuale la domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/03 è IN FASE DI ISTRUTTORIA. Si segnala che il lotto sulla quale insiste l'unità immobiliare, oggetto della procedura di condono, è gravato da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 (riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e di territori montani) e del R.D.L. 16/05/1926, n. 1126 (regolamento per l'applicazione del R.D.L. 3267/1923). Condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, relativamente agli abusi edilizi di cui sopra, è il conseguimento della valutazione di compatibilità della autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico (Art. 32 della legge n.47 del 1985 e art. 32 della legge 326/03). Ne consegue che il rilascio della concessione edilizia è subordinata al parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Corpo B: l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. del comune di Taurisano al foglio 22, particella 481, sub.1. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e non si registra presso gli archivi del Comune di Taurisano la presenza di atti progettuali di richiesta concessione/autorizzazione ovvero di richiesta di definizione degli illeciti edilizi. L'unità immobiliare risulta non conforme e non regolarizzabile perchè in contrasto con le vigenti prescrizioni normative in materia urbanistica/edilizia di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018. E' obbligatoria la rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione totale degli illeciti edilizi.

Corpo C: l'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. del comune di Taurisano al foglio 22, particella 481, sub.2. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e non si registra presso gli archivi del Comune di Taurisano la presenza di atti progettuali di richiesta concessione/autorizzazione ovvero di richiesta di definizione degli illeciti edilizi. L'unità immobiliare risulta non conforme e non regolarizzabile perchè in contrasto con le vigenti prescrizioni normative in materia urbanistica/edilizia di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018. E' obbligatoria la rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione totale degli illeciti edilizi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Corpo A: Sono state rilevate le seguenti difformità: Incremento della superficie utile e della volumetria mediante la realizzazione di due vani aventi le seguenti destinazioni d'uso: deposito/ricovero attrezzi e servizio igienico sanitario. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 101)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria (valore stimato): €555,00



- Rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione opere non conformi, trasporto e conferimento a discarica del materiale (Valore stimato): €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20/30 gg.

Incremento della superficie coperta pari a Superficie coperta pari a circa 37,60 mq. L'incremento di superficie coperta è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, successivamente alla richiesta di sanatoria degli illeciti edilizi ai sensi della legge 326/03. In particolare le opere realizzate di cui sopra non sono conformi agli elaborati progettuali oggetto della domanda di condono edilizio, la quale è allo stato attuale in fase di istruttoria.

Corpo A: Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione dei prospetti mediante la realizzazione di aperture (vano porta e vano finestra) Realizzazione di piano ammezzato (soppalco) di superficie totale pari a 34,10 mq avente struttura portante orizzontale in acciaio, l'altezza utile interna misurata all'intradosso del piano ammezzato è pari a 270 cm. Il soppalco ha estensione maggiore di 1/3 della superficie del locale. Realizzazione di n.2 servizi igienici sanitari. Diversa distribuzione spazi interni mediante la realizzazione di vani porta e tramezzature di tamponamento in blocchi di tufo. Incremento della superficie utile e della volumetria mediante la realizzazione di due vani aventi le seguenti destinazioni d'uso: deposito/ricovero attrezzi e servizio igienico sanitario. Realizzazione scala in legno di accesso al piano di copertura Realizzazione scala, presumibilmente in cls armato, di accesso al piano ammezzato (normativa di riferimento: D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 101)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi realizzati in assenza di autorizzazione/concessione edilizia regolarizzabili mediante intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380. Per quanto concerne il piano ammezzato è necessario provvedere alla parziale demolizione in misura tale che la superficie restante dello stesso non superi 1/3 della superficie del locale artigianale. Regolarizzazione mediante Art. 36 del D.P.R. 380/2001 "Accertamento di conformità"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria (valore stimato): €.950,00
- Regolarizzazione estensione del piano ammezzato (Valore stimato): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 50/60 gg.

Lo stato dei luoghi, alla data del sopralluogo, risulta non conforme a quanto contenuto negli elaborati progettuali oggetto della domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/03 presentata dal Sig. [REDACTED] a quale è allo stato attuale in fase di istruttoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Corpo A: Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni ed errata rappresentazione grafica in relazione all'elaborato planimetrico presentato in data 31/07/2006. Si segnala, rispetto all'elaborato planimetrico depositato, la presenza di due servizi igienici sanitari, la presenza di divisorii interni in muratura e la presenza di aperture aggiuntive sul prospetto Nord, Est e Ovest

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura di aggiornamento catasto fabbricati mediante applicativo DO.C.FA. con causale: diversa distribuzione spazi interni ed esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e tributi catastali (valore stimato): €.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/20 gg

Corpo A: Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente alla fase di rimessione in pristino dello stato dei luoghi si dovrà effettuare un aggiornamento mappale mediante procedura Pregeo/Docfa. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione mappale mediante procedura Pre.geo L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e tributi catastali (valore stimato): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10/15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Corpo B: Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare realizzata in assenza di titolo abilitativo (Corpo B) (normativa di riferimento: D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018;) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimessione in pristino dello stato dei luoghi compreso l'onere del trasporto e conferimento a discarica del materiale (valore stimato): €.20.000,00
- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria (valore stimato): €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 80/90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare di cui al Corpo B (N.C.E.U. foglio 22, particella 481, sub.1).

L'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo. In particolare essa è stata realizzata in aderenza a rurale esistente censito al N.C.E.U. foglio 22, particella 177.

Corpo C: Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare realizzata in assenza di titolo abilitativo (Corpo C) (normativa di riferimento: D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018;) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimessione in pristino dello stato dei luoghi compreso l'onere del trasporto e conferimento a discarica del materiale (valore stimato): €.9.000,00
- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria (valore stimato): €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 80/90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare di cui al Corpo C (N.C.E.U. foglio 22, particella 481, sub.2)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAURISANO CONTRADA COMUNALE MARASCULI SNC



LABORATORIO ARTIGIANALE**DICUI AL PUNTO A**

Laboratorio artigianale a TAURISANO contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di **160,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [redacted]
 Unità immobiliare sita in agro di Taurisano(LE) in contrada Marasculi nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. L'unità immobiliare, avente destinazione d'uso di progetto locale artigianale, ha la seguente consistenza: n.2 vani adibiti a locale artigianale, n.2 servizi igienici, n.1 disimpegno, n. 1 piano ammezzato realizzato con struttura portante in acciaio con accesso da locale artigianale mediante scala interna, n.1 servizio igienico esterno, n.1 deposito/ricovero attrezzi.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 437 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 109 mq, rendita 219,55 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale Marasculi snc, piano: terra, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], derivante da COSTITUZIONE del 31/07/2006 protocollo n. LE0173341 in atti dal 31/07/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2761.1/2006)
 Coerenze: confina con particella 430, foglio 22; confina con particella 482, foglio 22
 [redacted] (C.F. [redacted]) nato a [redacted] proprietario per la quota 100/100

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ruffano, Santa Maria di Leuca, Tricase, Specchia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo ducale dei Lopez, centro storico, cappella del santissimo crocifisso.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5 km

barra: ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★
esposizione:	ottima	★★★★★★★
luminosità:	molto buona	★★★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★
impianti tecnici:	molto bene	★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	molto buona	★★★★★★★
servizi:	al di sotto della media	★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare sita in agro di Taurisano(LE) in contrada Marasculi nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. L'unità immobiliare, avente destinazione d'uso di progetto locale artigianale, ha la seguente consistenza: n.2 vani adibiti a locale artigianale, n.2 servizi igienici, n.1 disimpegno, n. 1 piano ammezzato realizzato con struttura portante in acciaio con accesso da locale artigianale mediante scala interna, n.1 servizio igienico esterno, n.1 deposito/ricovero attrezzi. Unità immobiliare edificata al piano terra in data 1969 (come dichiarato dal proprietario Sig. [redacted] all'interno della domanda di definizione degli illeciti edilizi presentata al Comune di Taurisano) caratterizzata da circa 170 mq di superficie coperta (la richiesta di sanatoria degli abusi



edilizi è stata richiesta per una superficie totale coperta pari a circa 131 mq). Altezza utile interna pari a circa 335 cm all'interno del vano disimpegno, vani servizi igienici interno e vano locale artigianale; altezza utile interna pari a circa 530 cm all'interno del vano locale artigianale. In particolare all'interno di quest'ultimo vano è presente un piano ammezzato avente altezza utile pari a circa 270 cm (misurata da quota piano terra all'intradosso del piano ammezzato) realizzato con struttura portante in acciaio; si accede al piano ammezzato mediante scala interna. All'esterno dei due locali artigianali è presente un servizio igienico e un vano adibito a deposito realizzato con struttura portante verticale in blocchi di pietra naturale e copertura superiore in legno. Questi vano presentano scarse condizioni igienico sanitarie e uno stato di manutenzione scadente. In particolare le pareti verticali sono prive di intonaco e la pavimentazione interna è assente. E' possibile accedere all'unità immobiliare mediante strade vicinali comunicanti con strade comunali in gran parte prive di manto stradale. Il solaio di copertura dell'unità immobiliare è accessibile mediante scala esterna in legno in cattive condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è priva di servizi di urbanizzazione primaria e in particolare non sono presenti, per quanto concerne il gas, la fognatura e l'acqua potabile gli allacci alle reti di distribuzione pubbliche e/o private.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> piano ammezzato con struttura portante in acciaio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>termico:</i> aria condizionata con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> assente	assente	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> rete interrata con alimentazione in serbatoio esterno , la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabile conformità: non rilevabile	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> non rilevabile la reti di smaltimento è realizzata in interrata con recapito in pozzo nero conformità: non rilevabile	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente, fissi e a ribalta realizzati in Alluminio e vetro	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in conci di pietra naturale di corsi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in legno con coibentazione in guaina ardesiata	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti verticali e intradosso solaio realizzato in intonaco per interni	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco per esterni	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale artigianale	131,02	x	100 %	=	131,02
Deposito locale artigianale con servizio igienico annesso	40,00	x	15 %	=	6,00
Piano ammezzato abitabile	34,00	x	70 %	=	23,80
Totale:	205,02				160,82

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/02/2018)

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 590,00

Note: Note: Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 Provincia: LECCE Comune: TAURISANO Fascia/zona: Extraurbana/Zona Agricola, Codice zona: R3, Microzona: 0 Tipologia prevalente: Non presente. Laboratori, stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare è censita presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 437. Essa è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e per la stessa il Sig. [REDACTED] (C. [REDACTED]) nato [REDACTED] presenta, in data 25/02/2004, al comune di Taurisano richiesta di sanatoria degli illeciti edilizi ai sensi della legge 326/03. Allo stato attuale la domanda di sanatoria ai sensi della legge 326/03 è IN FASE DI ISTRUTTORIA. Si segnala che il lotto sulla quale insiste l'unità immobiliare, oggetto della procedura di condono, è gravato da vincolo idrogeologico ai sensi ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 (riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e di territori montani) e del R.D.L. 16/05/1926, n. 1126 (regolamento per l'applicazione del R.D.L. 3267/1923). Condizione necessaria al rilascio del permesso si costruire in sanatoria, relativamente agli abusi edilizi di cui sopra, è il conseguimento della valutazione di compatibilità della autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico (Art. 32 della legge n.47 del 1985 e art. 32 della legge 326/03). Ne consegue che il rilascio della concessione edilizia è subordinata al parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,82 x 520,00 = **83.626,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.626,40



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 83.626,40

BENI IN TAURISANO CONTRADA COMUNALE MARASCULI SNC

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO B

Civile abitazione a TAURISANO contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di 145,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED].
Civile abitazione in agro di Taurisano sita in contrada Marasculi snc, nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. La civile abitazione è stata edificata all'interno del lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 22, particella 482 (ex part.lla 436) ed è identificata presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.1. La civile abitazione è realizzata con struttura portante in muratura e copertura mista; in particolare parte della copertura è realizzata in legno, mentre la restante parte è costituita da solaio laterocementizio realizzato in opera. La civile abitazione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta, in assenza di documentazione progettuale e/o richiesta di definizione degli abusi edilizi presso il settore Urbanistica del Comune di Taurisano, non conforme alle prescrizioni normative (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018) vigenti in materia e non regolarizzabile. L'accesso alla civile abitazione è garantito mediante strade vicinali parzialmente sterrate e asfaltate che attraversano il lotto di terreno identificato presso il N.C.T. al foglio 22, particella 482 e 178.

La civile abitazione è caratterizzata da un unico piano terra avente superficie totale coperta pari a circa 135 mq ed ha la seguente consistenza: n.1 ingresso/soggiorno con cucina, n.1 disimpegno, n.1 servizio igienico, n.2 camera da letto, n. 1 vano deposito/stireria. Si segnala anche la presenza di due camini in pietra. La civile abitazione è caratterizzata da un'altezza utile interna pari a circa 310 cm in tutti i vani ad eccezione del vano soggiorno in cui l'altezza utile è pari a circa 325 cm. In adiacenza al prospetto Est è presente un piccolo vano di circa 4mq, realizzato in muratura portante con copertura realizzata in legno, avente destinazione d'uso lavanderia/deposito. Ad Ovest della civile abitazione è presente uno spazio scoperto di pertinenza di estensione pari a circa 68 mq caratterizzato da pavimentazione realizzata in pietra di Cursi, di pertinenza esclusiva della civile abitazione stessa. Lo spazio scoperto corrisponde al solaio di copertura del locale artigianale sottostante (Corpo C) identificato presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.2. L'unità immobiliare è stata realizzata in corrispondenza di un piccolo crinale e allo stato attuale l'accesso alla stessa è garantito anche da scala esterna di raccordo fra le differenti quote del terreno.

La civile abitazione è stata edificata presumibilmente in un arco temporale successivo alla stipula dell'atto di proprietà di acquisto del lotto di terreno, ma non si conosce con certezza l'anno di realizzazione della stessa. Si segnala che la stessa unità immobiliare è stata edificata in completa aderenza ad un rurale esistente (foglio 22, part.lla 177) e allo stato attuale l'accesso allo stesso rurale è condizionato al passaggio all'interno della civile abitazione.

L'unità immobiliare è priva di servizi di urbanizzazione primaria e in particolare non sono presenti, per quanto concerne il gas, la fognatura e l'acqua potabile gli allacci alle reti di distribuzione pubbliche e/o private.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 481 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 245,06 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale Marasculi snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] C. [REDACTED] nato [REDACTED] in quota 1000/1000 bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 02/08/2010 protocollo n. LE0306023 in atti dal 02/08/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5854.1/2010) Coerenze: confina con terreno censito al N.C.T. al foglio 22, particella 519, foglio 22, particella 482; confina con fabbricato rurale esistente censito al N.C.E.U. al foglio 22, particella 177.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ruffano, Santa Maria di Leuca, Tricase, Specchia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo ducale dei Lopez, centro storico, cappella del santissimo crocifisso.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5 km livello: ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media: ★★★★★★★★★★
 esposizione: nella media: ★★★★★★★★★★
 luminosità: al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
 panoramicità: al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
 impianti tecnici: eccellente: ★★★★★★★★★★
 stato di manutenzione generale: nella media: ★★★★★★★★★★
 servizi: al di sotto della media: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media: ★★★★★★★★★★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media: ★★★★★★★★★★
solai: legno al di sotto della media: ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

termico: aria condizionata con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split conformità: non rilevabile nella media: ★★★★★★★★★★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media: ★★★★★★★★★★
idrico: rete interrata con alimentazione in serbatoio esterno, la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabile conformità: non rilevabile al di sotto della media: ★★★★★★★★★★
gas: non rilevabile pericolo: ★★★★★★★★★★
fognatura: non rilevabile la reti di smaltimento è realizzata in interrata con recapito in pozzo nero conformità: non rilevabile in pericolo: ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente, fissi e a ribalta realizzati in Alluminio e vetro al di sopra della media: ★★★★★★★★★★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno nella media: ★★★★★★★★★★
manto di copertura: realizzato in conci di pietra naturale di corsi nella media: ★★★★★★★★★★



<i>manto di copertura:</i> realizzato in legno con coibentazione in guaina ardesiata	mediana	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti verticali e intradosso solaio realizzato in intonaco per interni	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> grate realizzate in ferro	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra di Cursi	nella media	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto	nella media	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> persiana realizzati in alluminio	nella media	★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Civile abitazione	134,50	x	90 %	=	121,05
Deposito	4,15	x	20 %	=	0,83
Spazio scoperto pavimentato di pertinenza	68,35	x	35 %	=	23,92
Totale:	207,00				145,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/02/2018)

Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 650,00

Note: Note: Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre I Provincia: LECCE Comune: TAURISANO Fascia/zona: Extraurbana/Zona Agricola, Codice zona: R3, Microzona: 0 Tipologia prevalente: Non presente. Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare, avente allo stato attuale destinazione d'uso civile abitazione, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta, in assenza di documentazione progettuale e/o richiesta di definizione degli abusi edilizi presso il settore Urbanistica del Comune di Taurisano, non conforme alle prescrizioni normative (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018) vigenti in materia, e non regolarizzabile. Da quanto sopra si conclude che allo stato attuale, e nel suo stato di fatto, l'unità immobiliare non possiede valore commerciale; in aggiunta a ciò si dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione totale degli illeciti edilizi



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,80 x 580,00 = 84.565,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 84.565,45

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 84.565,45

BENI IN TAURISANO CONTRADA COMUNALE MARASCULI SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

Deposito artigianale a TAURISANO contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Unità immobiliare in agro di Taurisano sita in contrada Marasculi snc, nei pressi della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo. Essa è stata edificata all'interno del lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio 22, particella 482 (ex part.lla 436) ed è identificata presso il N.C.E.U. al foglio 22, particella 481, sub.2. L'unità immobiliare è stata realizzata in aderenza a delle pareti di roccia calcarea preesistenti e presenta struttura portante mista (calcestruzzo armato e muratura); la copertura è stata realizzata presumibilmente con solaio laterocementizio realizzato in opera. L'unità immobiliare, avente allo stato attuale destinazione d'uso deposito artigianale, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta, in assenza di documentazione progettuale e/o richiesta di definizione degli abusi edilizi presso il settore Urbanistica del Comune di Taurisano, non conforme alle prescrizioni normative (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018) vigenti in materia e non regolarizzabile. L'accesso alla unità immobiliare è garantito mediante strade vicinali parzialmente sterrate e asfaltate che attraversano il lotto di terreno identificato presso il N.C.T. al foglio 22, particella 482 e 178.

La civile abitazione è caratterizzata da un unico piano fuori terra ed è stata edificata all'interno di una depressione del terreno presente all'interno del lotto identificato al N.C.T. al foglio 22, part.lla 482. L'unità immobiliare è caratterizzata da un'altezza utile pari a circa 270 cm ed ha la seguente consistenza: n.3 vani adibiti a deposito/magazzino artigianale. La superficie totale coperta è pari a circa 71. L'unità immobiliare è priva di servizi igienici.

L'unità immobiliare è priva di servizi di urbanizzazione primaria e in particolare non sono presenti, per quanto concerne la fognatura e l'acqua potabile gli allacci alle reti di distribuzione pubbliche e/o private.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 481 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: strada comunale marasculi snc, piano: s1, intestato [REDACTED] [REDACTED] a Taurisano (LE) [REDACTED] a quota 1000/1000 bene personale, derivante da COSTITUZIONE del 02/08/2010 protocollo n. LE0306023 in atti dal 02/08/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5854.1/2010)
Coerenze: confina con terreno censito al N.C.T. al foglio 22, part.lla 482, confina con unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 481, sub.1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ruffano, Santa Maria di Leuca, Tricase,



Specchia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo ducale dei Lopez, centro storico, cappella del santissimo crocifisso.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5 km buono ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★
impianti tecnici:	assente	★★★★★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★★★★★
servizi:	ottimo	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura	nella media	★★★★★
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★★★★★
strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato	nella media	★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente, fissi e a ribalta realizzati in Alluminio e vetro	al di sopra della media	★★★★★
manto di copertura: realizzato in conci di pietra naturale di corsi	nella media	★★★★★
rivestimento interno: posto in intradosso solaio realizzato in intonaco per interni	al di sopra della media	★★★★★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco per esterni	nell'ambito	★★★★★
protezioni infissi esterni: grate realizzate in ferro	nella media	★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★
infissi interni: a battente realizzati in alluminio e vetro	nella media	★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	scarso	★★★★★
idrico: assente	positivo	★★★★★
gas: assente	positivo	★★★★★
fognatura: assente conformità: non rilevabile	positivo	★★★★★

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito/magazzino artigianale	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/02/2018)

Valore minimo: 310,00

Valore massimo: 405,00

Note: Note: Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre I Provincia: LECCE Comune: TAURISANO Fascia/zona: Extraurbana/Zona Agricola, Codice zona: R3, Microzona: 0 Tipologia prevalente: Non presente. Magazzini, settore commerciale, stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L' unità immobiliare, avente allo stato attuale destinazione d'uso deposito artigianale, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta, in assenza di documentazione progettuale e/o richiesta di definizione degli abusi edilizi presso il settore Urbanistica del Comune di Taurisano, non conforme alle prescrizioni normative (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380; P.R.G. del comune di Taurisano approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale 21/07/2005, n. 1018) vigenti in materia, e non regolarizzabile. Da quanto sopra si conclude che allo stato attuale, e nel suo stato di fatto, l'unità immobiliare non possiede valore commerciale; in aggiunta a ciò si dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione totale degli illeciti edilizi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 310,00 = **22.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.010,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.010,00

BENI IN TAURISANO CONTRADA COMUNALE MARASCULI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo a TAURISANO contrada comunale marasculi snc, della superficie commerciale di **2.564,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Terreno agricolo in zona tipizzata E5. Lotto di terreno agricolo in agro di Taurisano in prossimità della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo ed è caratterizzato da orografia sub-pianeggiante con presenza di piccoli crinali e depressioni (probabilmente di natura antropica). Si accede al lotto mediante strade vicinali sterrate



e/o parzialmente asfaltate. Il lotto presenta caratteristiche agricole parziali, si riscontra infatti la presenza di vegetazione tipica del luogo, ma una parte dello stesso lotto è stata interessata da interventi di tipo antropico che hanno prodotto una variazione ambientale e paesaggistica del sito. In particolare all'interno del lotto in esame sono presenti le seguenti unità immobiliari:

- fabbricato rurale ad uso agricolo preesistente identificato al N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 177
- unità immobiliare adibita a locale artigianale (Corpo A) identificata al N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 437 (per dettagli vedasi Corpo A);
- unità immobiliare adibita a civile abitazione (Corpo B) identificata N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 481, sub.1 (per dettagli vedasi Corpo B);
- unità immobiliare adibita a deposito/magazzino artigianale (Corpo C) identificata N.C.E.U. al foglio 22, part.lla 481, sub 2 (per dettagli vedasi Corpo C).

Il lotto di terreno nella sua estensione (al netto delle unità immobiliari attualmente presenti) è caratterizzato dalla presenza di porzioni di terreno con vegetazione tipica e uliveti, porzioni di terreno asfaltate, porzioni di terreno pavimentate con pietra di corsi, e porzioni di terreno avente caratteristiche seminative. Si segnala anche che all'interno del lotto di terreno in esame sono presenti strade vicinali private di comunicazione dello stesso lotto con le unità immobiliari presenti all'interno e con le altre particelle confinanti. L'estensione totale del terreno al lordo delle unità immobiliare non conformi e non regolarizzabili è pari a circa 2.560 mq. L'estensione totale del terreno al netto delle unità immobiliare non conformi e non regolarizzabili è pari a circa 2.360 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 482 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 1956, reddito agrario 5,05 €, reddito dominicale 4,04 €, intestato a [REDACTED] nato a Taurisano (LE) [REDACTED] derivante da del 27/07/2010 protocollo n. LE0298137 in atti dal 27/07/2010 Registrazione: presentato il 27/07/2010 (n. 298137.1/2010)
Coerenze: confina con le seguenti particelle all'interno del mappale 22: part.lla 519, part.lla 75, part.lla 178, part.lla 176, part.lla 465, part.lla 430, part.lla 518
confina con le seguenti particelle all'interno del mappale 22: part.lla 519, part.lla 75, part.lla 178, part.lla 176, part.lla 465, part.lla 430, part.lla 518
- foglio 22 particella 482 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 404, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] derivante da del 27/07/2010 protocollo n. LE0298137 in atti dal 27/07/2010 Registrazione: presentato il 27/07/2010 (n. 298137.1/2010)
Unità misura superficie mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ruffano, Santa Maria di Leuca, Tricase, Specchia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo ducale dei Lopez, centro storico, cappella del santissimo crocifisso.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5 km

Qualità: ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

Qualità: ★★★★★★★★

esposizione:

Qualità: ★★★★★★★★



luminosità: al di sotto della media ★★★★★★
 panoramicità: al di sotto della media ★★★★★★
 stato di manutenzione generale: mediocre ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.564,00	x	100 %	=	2.564,00
Totale:	2.564,00				2.564,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - ufficio del territorio di Lecce (14/02/2018)

Valore minimo: 0,78

Valore massimo: 0,78

Note: Regione agraria n.7, pianura di Leuca, comune di Taurisano, valori agricoli medi della provincia annualità 2015, uliveto 16600 euro/Ha, seminativo arborato 7800 euro/Ha

Agenzie immobiliari del territorio (14/02/2018)

Valore minimo: 1,30

Valore massimo: 2,50

Note: Valori in Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lotto di terreno agricolo in agro di Taurisano in prossimità della strada comunale Taurisano-Acquarica del Capo ed è caratterizzato da orografia sub-pianeggiante con presenza di piccoli crinali e depressioni (probabilmente di natura antropica). Il lotto presenta caratteristiche agricole parziali, si riscontra infatti la presenza di vegetazione tipica del luogo, ma una parte dello stesso lotto è stata interessata da interventi di tipo antropico che hanno prodotto una variazione ambientale e paesaggistica del sito. Tali interventi hanno modificato la destinazione d'uso del lotto in esame.

Il lotto di terreno nella sua estensione (al netto delle unità immobiliari attualmente presenti) è caratterizzato dalla presenza di porzioni di terreno con vegetazione tipica e uliveti, porzioni di terreno asfaltate, porzioni di terreno pavimentate con pietra di corsi, e porzioni di terreno avente caratteristiche seminatrici. La valutazione commerciale del lotto è stata effettuata considerando la sua massima estensione derivante dalla demolizione totale delle unità immobiliari non conformi e non regolarizzabili edificate sul lotto in esame. In aggiunta a ciò sarà necessario, mediante specifici interventi, ripristinare la qualità del lotto in esame; in particolare la porzione di lotto da ripristinare ha caratteristiche prettamente agricole con qualità seminativo.

Il valore di stima del lotto in esame è frutto di una valutazione globale dell'intero lotto, nelle sue limitazioni e nei suoi pregi. All'interno della valutazione, dopo aver effettuato un'indagine di mercato sui prezzi di vendita di tipologie di terreni simili nel comune di Taurisano, si è considerato, stante lo



stato di fatto dello stesso, anche l'incidenza sul valore generato dalla presenza di unità immobiliari conformi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.564,00 x 2,00 = **5.128,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimessione in pristino dello stato dei luoghi	-2.564,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.564,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.564,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taurisano, agenzie: Taurisano, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare di compravendita di civili abitazioni e terreni, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	160,82	0,00	83.626,40	83.626,40
B	appartamento	145,80	0,00	84.565,45	84.565,45
C	deposito artigianale	71,00	0,00	22.010,00	22.010,00
D	terreno agricolo	2.564,00	0,00	2.564,00	2.564,00
				192.765,85 €	192.765,85 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Unità immobiliare realizzata in assenza di titolo abilitativo, non conforme e non regolarizzabile (Corpo B)	-85.565,45
Unità immobiliare realizzata in assenza di titolo abilitativo, non conforme e non regolarizzabile (Corpo C)	-22.010,00
Totale	-107.575,45 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non sussiste il caso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 36.955,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.235,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 7.235,31

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.000,09

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Terreno vincolato alla realizzazione di attrezzature a livello urbano standard ad ACQUARICA DEL CAPO, della superficie commerciale di 37.845,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Terreni siti in agro di Acquarica del Capo caratterizzati da forma pressochè regolare e orografia variabile con presenza di crinali e depressioni. I terreni sono caratterizzati dall'assenza quasi totale di vegetazione e di coltivazioni arboree e dalla presenza di affioramenti, naturali e indotti mediante movimento terra, del substrato roccioso. L'attuale conformazione dei terreni è il risultato derivante dall'intervento antropico. Essi sono caratterizzati da substrato roccioso costituito dalla formazione calcarea tipica del sud salento. I lotti identificati al foglio 4, particella 588 e 48 confinano con strada comunale asfaltata, mentre gli altri lotti risultano parzialmente/totalmente interclusi. I terreni sono vincolati alla realizzazione di attrezzature a livello urbano in quanto ricadenti all'interno della zona tipizzata F1 (P.R.G. vigente del Comune di Acquarica del Capo, approvato dalla Giunta Regionale della Puglia con deliberazione n. 960 del 29/06/2004). L'estensione totale del terreno è pari a 37845 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 10640, reddito agrario 24,73 €, reddito dominicale 32,97 €, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1997 in atti dal 02/12/1998 (n. 14072.1/1997); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATTO DI D
Coerenze: Confina con foglio 4, particella 43; con foglio 4, particella 40; con foglio 4, particella 39; con foglio 4, particella 20; con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 48 e altre
Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce
- foglio 4 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 89, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/02/2017 protocollo n. LE0037950 in atti dal 08/02/2017 AVF (n. 653.1/2017); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del
Coerenze: Confina con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 48;
Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce. Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la qualità di classe dichiarata; in particolare si segnala la non presenza di fabbricato rurale.
- foglio 4 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 7430, reddito agrario 7,67 €, reddito dominicale 4,22 €, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002



ATTO DI DIVISIONE (n. 22751.1/2011)

Coerenze: Confina con foglio 4, particella 588; con foglio 4, particella 44; con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 46; con strada comunale e altre

Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce

- foglio 4 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 15390, reddito agrario 15,90 €, reddito dominicale 8,74 €, intestato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATTO DI DIVISIONE (n. 22751.1/2011)

Coerenze: Confina con foglio 4, particella 585; con foglio 4, particella 588; con foglio 4, particella 20; con foglio 4, particella 44; con foglio 4, particella 46; con foglio 4, particella 48; Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce

- foglio 4 particella 588 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4296, reddito agrario 9,98 €, reddito dominicale 13,31 €, intestato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/04/2002 protocollo n. 63015 in atti dal 05/04/2002 (n. 1909.1/2002); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATT

Coerenze: Confina con foglio 4, particella 587; con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 48; con strada comunale

Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37.845,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.545,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.513,25
Data della valutazione:	14/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e la Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) sono uniti in matrimonio in Taurisano il 14/08/1990. Con provvedimento del Tribunale di Lecce in data 25/10/2011 n.sent. n. 2060/2011 è stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione comune di



Taurisano il 15/09/2014

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.

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:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio Galati Antonio ai nn. 17659/9683 di repertorio, iscritta il 04/11/2008 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 7176/46821, a favore di Banca Popolare Pugliese - Società Cooperativa per azioni, contro [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] per la quota 1/2 in regime di comunione legale [REDACTED] per la quota 1/2 in regime di comunione legale.

L'ipoteca volontaria di cui sopra è derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare Pugliese - Società Cooperativa per azioni contro [REDACTED].

[REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca. Il debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED] con sede in Taurisano (LE), p.iva [REDACTED] banca, ha concesso a titolo di mutuo ex art. 38 T.U., alla parte mutuaria, che ha accettato e rilasciato quietanza di saldo, la somma di euro 200.000,00 cauzionale. La parte mutuaria si è obbligata, in via solidale ed indivisibile fra tutti, per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare, di restituire alla Banca la somma mutuata e di corrispondere gli interessi mediante il pagamento di 120 rate con periodicità mensile senza interruzione, ad iniziare dal 30 Novembre 2008, l'ultima rata scadrà quindi il 30 Ottobre 2018.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 01/02/2017 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2770/3507, a favore di Banca Popolare Pugliese - Società Cooperativa per azioni, p.iva 02848590754, contro [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca, derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce - Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] per la quota 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] per la quota 1/2 in regime di comunione legale.

Atto di pignoramento immobiliare per il credito di euro 130.504,53, oltre interessi e spese. Il debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED] con sede in Taurisano (LE), p.iva [REDACTED]

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

Ulteriori avvertenze:

Le particelle in esame non ricadono e non sono comprese tra i siti di importanza comunitaria (p.S.I.C.) ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43 CEE "Habitat" e tra le zone di protezione speciale (ZPS) ai sensi della direttiva comunitaria n. 79/409/CEE "Uccelli selvatici", con relativo inquadramento territoriale dell'area rispetto ai siti Natura 2000 più prossimi.

Si fa presente che:

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015 è stato approvato il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia). I terreni cui trattasi, pertanto, nel predetto P.P.T.R. approvato, sono interessati totalmente:

- dalle "Componenti Culturali Insediative": Ulteriori contesti paesaggistici (6.3.1.) - PAESAGGI RURALI
- dalla "Componenti Idrologiche": Ulteriori contesti paesaggistici (6.1.2.) - VINCOLO IDROGEOLOGICO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In virtù di atto di compravendita, atto Notaio Vincenzo Tavassi del 10/12/1997, trascritto il 18/12/1997 al n. 30768 di particolare, l'intera proprietà del terreno in Acquarica del Capo, distinto al foglio 4, particella 45 di ha 1.74.40, particella 47 di ha 63.50, particella 44 di ha 1.06.40, particella 46 (fabbricato rurale) di are 0.89 e particella 48 di are 74.30, da [redacted] nato [redacted] viene trasferita a favore di [redacted] nato [redacted] per 1/2 in regime di comunione legale dei beni e [redacted] nato [redacted] per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Nel detto atto per Notar Vincenzo Tavassi del 10/12/1997:

La parte venditrice, dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, per averlo acquistato a titolo originario per usucapione; la parte venditrice precisa che peraltro è pendente presso il Tribunale di Lecce un giudizio con numero di ruolo generale 549/1996, nei confronti dei signori [redacted]

[redacted] per accertamento dell'usucapione; le parti acquirenti dichiarano di essere edotti che il sig. [redacted] è divenuto proprietario del suddetto terreno acquistato a titolo originario per usucapione, e che non risulta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce nessuna trascrizione a suo favore, e che è pendente il giudizio indicato.

In virtù di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Lecce in data 03/05/2004, trascritta il 13/10/2008 al n. 30951 di particolare, l'intera piena proprietà del terreno in Acquarica del Capo, distinto nel N.C.T. al foglio 4, particella 44, particella 45, particella 46, particella 47 e particella 48 viene trasferita a favore [redacted] nato [redacted]

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Servizi Catastali, per il terreno in Acquarica del Capo, distinto nel N.C.T. al foglio 4, particella 45 e particella 47, non risulta la voltura catastale relativa alla suddetta sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Lecce in data 03/05/2004.

A seguito del decesso del Sig. [redacted] (data decesso [redacted]) [redacted] mediante successione la proprietà dei terreni, distinto nel N.C.T. al foglio 4, particella 45 e particella 47, acquisiti per usucapione dallo stesso [redacted] sono trasferiti agli eredi legittimi [redacted] a [redacted] per la quota di 1/2 e a [redacted] per la quota di 1/2. Il coniuge del Sig. [redacted] [redacted] ha rinunciato all'eredità.



Successione trascritta presso Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare il 18/08/2009 ai numeri 25417/34838. Agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Conservatori RR.II, non risulta trascritta la successione della proprietà dei terreni distinto al N.C.T. al foglio 4, particella 44, particella 46, particella 48.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in regime di comunione legale per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 21/05/2002), con atto stipulato il 21/05/2002 a firma di Notaio Monosi Stefania ai nn. 11601 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 16744/20743, in forza di atto di divisione. Il titolo è riferito solamente a -Terreno in Acquarica del Capo, località Cucuruzzi e Liama, riportato nel N.C.T. al foglio 4, particella 586 di ha 1.53.90 e particella 588 di ha 42.96, particella 44 di ha 1.06.40, particella 46 di ha 0.89, particella 48 di ha 74.30

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in regime di comunione legale per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 21/05/2002), con atto stipulato il 21/05/2002 a firma di Notaio Monosi Stefania ai nn. 11601 di repertorio, trascritto il 07/06/2002 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 16744/20743, in forza di atto di divisione. Il titolo è riferito solamente a -Terreno in Acquarica del Capo, località Cucuruzzi e Liama, riportato nel N.C.T. al foglio 4, particella 586 di ha 1.53.90 e particella 588 di ha 42.96, particella 44 di ha 1.06.40, particella 46 di ha 0.89, particella 48 di ha 74.30

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in regime di comunione legale per la quota di 1/2, in forza di atto compravendita (dal 10/12/1997 fino al 21/05/2002), con atto stipulato il 10/12/1997 a firma di Notaio Vincenzo Tavassi ai nn. 2593 di repertorio, trascritto il 18/12/1997 a Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Lecce-Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 30768/37936, in forza di atto compravendita. Il titolo è riferito solamente a Terreno in Acquarica del Capo, località Cucuruzzi e Liama, riportato nel N.C.T. al foglio 4, particella 47 di ha 63.50 e particella 45 di ha 1.74.40, particella 44 di ha 1.06.40, particella 46 di ha 0.89, particella 48 di ha 74.30

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le particelle in esame non ricadono e non sono comprese tra i siti di importanza comunitaria (p.S.I.C.) ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43 CEE "Habitat" e tra le zone di protezione speciale (ZPS) ai sensi della direttiva comunitaria n. 79/409/CEE "Uccelli selvatici", con relativo inquadramento territoriale dell'area rispetto ai siti Natura 2000 più prossimi.

Si fa presente che:

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015 è stato approvato il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia). I terreni cui trattasi, pertanto, nel predetto P.P.T.R. approvato, sono interessati totalmente:

1. dalle "Componenti Culturali Insediative": Ulteriori contesti paesaggistici (6.3.1.) - PAESAGGI RURALI
2. dalla "Componenti Idrologiche": Ulteriori contesti paesaggistici (6.1.2.) - VINCOLO IDROGEOLOGICO

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale della Regione Puglia con deliberazione n.960 del 29/06/2004, l'immobile ricade in zona F1 "Attrezzature a livello urbano". Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle aree "F1" (attrezzature a livello urbano) la normativa edilizia per le zone prescrive (come riportato nell'elaborato n.25 bis del P.R.G.): Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq= variabile (1)/0.02 (2). Questa zona comprende le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, per le attrezzature sanitarie ospedaliere e per i parchi urbani e territoriali di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444 emesso in base al penultimo comma dell'art. 17 della legge 06/08/1967 n.765. Sono definite "attuali" le aree effettivamente esistenti, mentre sono definite "future" quelle occorrenti per la necessaria integrazione del fabbisogno. Tipologie edilizie consentite: p-r-s(2)-t. (1)L'indice è in funzione del tipo di attrezzatura previste nei programmi comunali. (2)Tale indice è consentito per i privati che intendono realizzare le strutture consentite sulla zona in attesa che il Comune vari i programmi sui servizi e nel rispetto dell'indice di fabbricabilità. Nel caso di tali interventi l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore ai 13.50 metri e le destinazioni d'uso consentite saranno solo "r" ed "s" oltre che per trattenimenti e svago su lotti non inferiori a 300 mq (in tal caso la destinazione dovrà essere dichiarata con atto notarile e vincolata per almeno 50 anni). N.B.1. Per gli edifici ricadenti in queste zone, perchè ultimati almeno con strutture portanti alla data del 31/12/1991, potrà considerarsi la possibilità di enuclearli con solo lotto di stretta pertinenza al fine di consentire ad essi di assumere una configurazione giuridica definitiva attraverso il rilascio di C.E. con il pagamento degli oneri previsti dalle vigenti leggi. Ai fini dell'utilizzazione di indici e parametri urbanistici dette aree vanno assimilate, per quanto compatibili, alle zone C2 del presente P.R.G. N.B.2. Il comune potrà predisporre un opportuno piano dei servizi che correli le diverse necessità di attrezzature tra di loro e con l'incremento abitativo - turistico e sociale che si sta verificando nel Comune di Acquarica del Capo. In tal caso l'uso di ciascuna area di attrezzatura sarà programmato per tempo offrendo la possibilità all'Amministrazione di intervenire oculatamente secondo le esigenze e le disponibilità economiche. N.B.3. In dette aree vanno reperite le aree per pubblici spettacoli (legge statale n.337 del 18/03/1968).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento ma non vi è corrispondenza fra gli intestati delle singole particelle riportati al N.C.E.U. e l'effettiva proprietà delle particelle stesse, come da sentenza di usucapione del Tribunale di Lecce in data 03/05/2004, trascritta il 13/10/2008 al n.30951 di particolare presso la Conservatoria dei RR.II. della provincia di Lecce.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si riscontra la presenza del fabbricato rurale di cui al N.C.T. foglio 4, particella 46

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento mappale per variazione di destinazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e tributi catastali (valore stimato): €.600,00
-

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/20 gg

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 4, particella 46

Sono state rilevate le seguenti difformità: In rapporto alle trascrizioni presenti per le singole particelle



in esame presso la Conservatoria RR.II. della Provincia di Lecce si riscontra la necessità di effettuare voltura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale degli intestati per allineamento proprietà con registri Conservatoria della provincia di Lecce.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e tributi catastali: €.855,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20/25 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ACQUARICA DEL CAPO
TERRENO VINCOLATO A ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO

terreno vincolato a attrezzature a livello urbano a ACQUARICA DEL CAPO, della superficie commerciale di **37.845,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Terreni siti in agro di Acquarica del Capo caratterizzati da forma pressochè regolare e orografia variabile con presenza di crinali e depressioni. I terreni sono caratterizzati dall'assenza quasi totale di vegetazione e di coltivazioni arboree e dalla presenza di affioramenti, naturali e indotti mediante movimento terra, del substrato roccioso. L'attuale conformazione dei terreni è il risultato derivante dall'intervento antropico. Essi sono caratterizzati da substrato roccioso costituito dalla formazione calcarea tipica del sud salento. I lotti identificati al foglio 4, particella 588 e 48 confinano con strada comunale asfaltata, mentre gli altri lotti risultano parzialmente/totalmente interclusi. I terreni sono vincolati alla realizzazione di attrezzature a livello urbano in quanto ricadenti all'interno della zona tipizzata F1 (P.R.G. vigente del Comune di Acquarica del Capo, approvato dalla Giunta Regionale della Puglia con deliberazione n. 960 del 29/06/2004). L'estensione totale del terreno è pari a 37845 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 10640, reddito agrario 24,73 €, reddito dominicale 32,97 €, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1997 in atti dal 02/12/1998 (n. 14072.1/1997); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATTO DI D
Coerenze: Confina con foglio 4, particella 43; con foglio 4, particella 40; con foglio 4, particella 39; con foglio 4, particella 20; con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 48 e altre
Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce
- foglio 4 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe area fab dm, superficie 89, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/2 in



regime di comunione legale dei beni , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/02/2017 protocollo n. LE0037950 in atti dal 08/02/2017 AVF (n. 653.1/2017); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del
 Coerenze: Confina con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 48;
 Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce. Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la qualità di classe dichiarata; in particolare si segnala la non presenza di fabbricato rurale.

- foglio 4 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 7430, reddito agrario 7,67 €, reddito dominicale 4,22 €, intestato a [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATTO DI DIVISIONE (n. 22751.1/2011)
 Coerenze: Confina con foglio 4, particella 588; con foglio 4, particella 44; con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 46; con strada comunale e altre
 Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce
- foglio 4 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 15390, reddito agrario 15,90 €, reddito dominicale 8,74 €, intestato a [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATTO DI DIVISIONE (n. 22751.1/2011)
 Coerenze: Confina con foglio 4, particella 585; con foglio 4, particella 588; con foglio 4, particella 20; con foglio 4, particella 44; con foglio 4, particella 46; con foglio 4, particella 48;
 Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce
- foglio 4 particella 588 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4296, reddito agrario 9,98 €, reddito dominicale 13,31 €, intestato a [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da FRAZIONAMENTO del 05/04/2002 protocollo n. 63015 in atti dal 05/04/2002 (n. 1909.1/2002); RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/05/2002 protocollo n. LE0493910 in atti dal 28/10/2011 Registrazione: PU Sede: LECCE n: 20743 del 07/06/2002 ATT
 Coerenze: Confina con foglio 4, particella 587; con foglio 4, particella 586; con foglio 4, particella 48; con strada comunale
 Non vi è corrispondenza con i registri della Conservatoria dei RR.II. di Lecce

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tricase, Taurisano, Presicce , Santa MARIA di Leuca, Ugento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 km

nella mappa: ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della strada: ★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della strada: ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della strada: ★★★★★★★★



panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	perduto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	perduto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo edificabile in area tipizzata F1	37.845,00	x	100 %	=	37.845,00
Totale:	37.845,00				37.845,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - ufficio del territorio di Lecce (14/02/2018)

Valore minimo: 0,71

Valore massimo: 0,71

Note: Regione agraria n.7, pianura di Leuca, comune di Acquarica del Capo, valori agricoli medi della provincia annualità 2015, seminativo arborato 7100 euro/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame la stima del più probabile valore di mercato dell'area vincolata alla realizzazione di attrezzature a livello urbano, comunque caratterizzata da una capacità edificatoria per i privati limitata e condizionata dalle norme urbanistiche vigenti per il territorio del Comune di Acquarica del Capo, è stata effettuata mediante un procedimento di stima a corpo. Nel caso in esame sono presenti numerose variabili aleatorie che non generano, utilizzando metodi statistici, una stima del bene con un apprezzabile grado di affidabilità. In particolare sussistono per il caso in esame numerose variabili aleatorie caratterizzate da un elevato grado di sensibilità tali da far variare il valore finale della stima all'interno di un range caratterizzato da un'elevato scarto quadratico medio. E' chiaro che all'interno della valutazione finale dello stimatore sarà imprescindibile non considerare le seguenti variabili: dinamiche attive del mercato di beni analoghi, fluttuazioni dei prezzi di mercato dei beni, aleatorietà e suscettibilità della trasformazione dell'area, orografia del sito, ubicazione del sito (presenza di lotti interclusi), presenza di vincoli di tipo paesaggistico e/o ambientale, presenza di vincoli di tipo idrogeologico, determinazione dei costi di trasformazione con quantificazione delle spese generali e degli imprevisti, assenza di servizi di urbanizzazione primaria e viabilità interna adeguata; prescrizioni normative vigenti per l'area in oggetto; potere edificatorio della stessa area per i privati e tipologie edilizie consentite per gli stessi, altre variabili legate all'attuazione di piani e/o programmi comunali attuali e futuri. Allo stato attuale, con le informazioni raccolte, esaminate le variabili di cui sopra, lo stimatore ritiene opportuno stimare il più probabile valore di mercato del bene mediante un procedimento di stima a corpo che sia realistico, ponderato e caratterizzato da un elevato grado di



oggettività.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 95.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame la stima del più probabile valore di mercato dell'area vincolata alla realizzazione di attrezzature a livello urbano, comunque caratterizzata da una capacità edificatoria per i privati limitata e condizionata dalle norme urbanistiche vigenti per il territorio del Comune di Acquarica del Capo, è stata effettuata mediante un procedimento di stima a corpo. Nel caso in esame sono presenti numerose variabili aleatorie che non generano, utilizzando metodi statistici, una stima del bene con un apprezzabile grado di affidabilità. In particolare sussistono per il caso in esame numerose variabili aleatorie caratterizzate da un elevato grado di sensibilità tali da far variare il valore finale della stima all'interno di un range caratterizzato da un'elevato scarto quadratico medio. E' chiaro che all'interno della valutazione finale dello stimatore sarà imprescindibile non considerare le seguenti variabili: dinamiche attive del mercato di beni analoghi, fluttuazioni dei prezzi di mercato dei beni, aleatorietà e suscettibilità della trasformazione dell'area, orografia del sito, ubicazione del sito (presenza di lotti interclusi), presenza di vincoli di tipo paesaggistico e/o ambientale, presenza di vincoli di tipo idrogeologico, determinazione dei costi di trasformazione con quantificazione delle spese generali e degli imprevisti, assenza di servizi di urbanizzazione primaria e viabilità interna adeguata; prescrizioni normative vigenti per l'area in oggetto; potere edificatorio della stessa area per i privati e tipologie edilizie consentite per gli stessi, altre variabili legate all'attuazione di piani e/o programmi comunali attuali e futuri. Allo stato attuale, con le informazioni raccolte, esaminate le variabili di cui sopra, lo stimatore ritiene opportuno stimare il più probabile valore di mercato del bene mediante un procedimento di stima a corpo che sia realistico, ponderato e caratterizzato da un elevato grado di oggettività.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce - Acquarica del Capo, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Acquarica del Capo, agenzie: Acquarica del Capo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	37.845,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Divisibilità della quota non opportuna nel caso in esame.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.455,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.545,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 14.031,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.513,25

data 14/02/2018

il tecnico incaricato
ING. DAVIDE VILLANI