

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2022

## LOTTO 1

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MORCIANO DI LEUCA Via E.Toti 6, frazione Barbarano del capo, della superficie commerciale di 223,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Morciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, in via Enrico Toti n° 6, in posizione centrale. L'immobile, con accesso diretto da via Toti si sviluppa al primo piano mentre al piano terra, oltre al vano scala di proprietà esclusiva, si trova il garage di pertinenza con accesso carrabile dal civico 8. L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina, un disimpegno, un ampio soggiorno, tre camere da letto e tre bagni, completano la consistenza immobiliare un primo balcone latitante l'edificio con affaccio su via Toti ed un secondo balcone con affaccio diretto su piazza San Lorenzo. In corrispondenza del garage al piano terra è stato realizzato un vuoto sanitario sovrastante, ispezionabile da una porta di accesso in corrispondenza del pianerottolo intermedio ed anch'esso attualmente utilizzato, ma in abuso, ad uso residenziale, non essendo prevista la permanenza di persone per la mancata rispondenza ai requisiti igienico sanitari minimi previsti dalle normative vigenti. Nel momento del sopralluogo l'immobile è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, essendo stato anche oggetto di un intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art.119 del D.L. 19 maggio 2020 n.34 - superbonus edilizio. L'intervento di efficientamento energetico ha riguardato principalmente l'impianto di riscaldamento, l'impianto fotovoltaico, l'isolamento del solaio di copertura, la sostituzione degli infissi oltre ad ulteriori installazioni accessorie. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 180,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 160,00, oltre ai due balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 12,00, il vano scala esclusivo con superficie lorda di circa mq. 17,00 oltre ancora al garage con superficie coperta lorda di circa mq. 34,00 e superficie coperta utile netta di circa mq. 27,00. Altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,95 e di mt. 2,45 per il garage al piano terra. Ulteriore pertinenza esclusiva è costituita dal lastrico solare di copertura. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con via Toti e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

**Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 1204 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: Via E.Toti n.8, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 05/09/2022 Pratica n. LE0157749 in atti dal 06/09/2022
- foglio 5 particella 1204 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via E.Toti n. 6, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 13/09/2022 Pratica n. LE0162478 in atti dal 13/09/2022

**B** Unità Immobiliare a MORCIANO DI LEUCA Via E.Toti 6, frazione Barbarano del capo, della superficie commerciale di 145,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà di una unità immobiliare censita come locale commerciale, sita nel comune di Morciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, prospiciente e con accesso diretto da piazza San Lorenzo. L'immobile si sviluppa al piano terra e costituisce la parte originaria del fabbricato di maggior consistenza individuato dall'intero lotto 1 di perizia (A e B), costituito da una serie di

ambienti per la maggior parte a volte, con ultima destinazione d'uso commerciale (ex bar), attualmente libera e nella disponibilità del debitore esecutato. E' composto da tre ambienti principali con solar a volte, segue un vano deposito, un vano tecnico ed un vano wc. Un'ampia pertinenza esterna interclusa è posta sulla parte retrostante e destinata a giardino, dove in un angolo è stata realizzata una loggia. Nel momento del sopralluogo l'immobile è in disuso ma in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di una porta di comunicazione con il vano scala di accesso all'appartamento di cui al corpo A. Nel vano tecnico è stata installata la centrale termica al servizio dell'appartamento al primo piano. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 135,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 105,00 oltre allo scoperto retrostante condotto a giardino con superficie di circa mq. 42,00, oltre ancora al vano tecnico ed al vano destinato a loggia con consistenza complessiva lorda di circa mq. 14,00; l'altezza interna è variabile negli ambienti con copertura a volte, pari a circa mt. 4,50, mentre la loggia ha un'altezza interna netta pari a mt. 2,50 ed il vano tecnico un'altezza interna netta di mt. 4,30. Rispetto all'ultimo progetto approvato si rilevano alcune difformità urbanistiche regolarizzabili meglio descritte al punto 7 della presente relazione. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con l'anzidetta piazza San Lorenzo e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

#### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1204 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 112 mq, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Lorenzo n. 33-35, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 05/09/2022 Pratica n. LE0157749 in atti dal 06/09/2022.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	369,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 257.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 218.747,50
Data della valutazione:	16/12/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni provenienti dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, a cura e firma del Notaio [REDACTED] del 10/10/2022.

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN. 49232/7588 del 19/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/11/2008 Numero di repertorio 26528/21364 Notaio [redacted] Sede [redacted] A favore di [redacted] [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto LECCE VIALE LO RE N. 48) contro [redacted] Na [redacted] in [redacted] m [redacted] ipoteka Totale € 329.980,00 Durata 30 anni Grava su Morciano Di Leuca Foglio 5 Particella 320 Sub. 5 Particella 320 Sub. 2

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE NN. 36032/28655 del 29/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/08/2022 Numero di repertorio 3851 emesso da UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE Sede LECCE A favore di [redacted] (Richiedente: [redacted]) contro [redacted] in [redacted] Codice fiscale [redacted] in [redacted] Grava, tra l'altro, sugli immobili censiti nel comune di Morciano Di Leuca al Foglio 5 Particella 320 Sub. 5 Particella 320 Sub. 2 Particella 320 Sub. 3.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted], la quota pari all'intero di piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita [redacted] ep. [redacted] da potere di [redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servizi attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal consulente in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Si specifica infine che per l'intero fabbricato non risulta inoltre depositato il progetto strutturale ai sensi del D.P.R. 380/01 ed ex Legge 1086/71.

Il locale commerciale di cui al corpo B del presente lotto di perizia è stato destinato ed utilizzato per alcuni anni come attività commerciale - bar; l'ufficio tecnico del comune di morciano di leuca, nonostante le varie richieste dello scrivente ctu, non ha fornito il titolo edilizio con cui è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso a locale bar (titolo edilizio presumibilmente rilasciato) né ha fornito alcun riscontro specifico nel merito. Non è possibile fornire una valutazione certa sulla conformità urbanistica del piano terra, dovendosi limitare a quanto prodotto dall'ufficio e reso disponibile. L'intero fabbricato, in base alla documentazione disponibile, non è dotato del certificato di agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 159/79, intestata a [redacted] per lavori di Ampliamento al primo piano e modifiche al piano terra, rilasciata il 06/03/1979 con il n. 159 di protocollo.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 4/S-2022, intestata a [redacted] per lavori di Condono per l'ampliamento di una civile abitazione, presentata il 28/03/1986 con il n. 1434 di protocollo, rilasciata il 13/10/2022 con il n. 4/S di protocollo.

CilaS - Cila Superbonus N. 5965, intestata a [REDACTED], per lavori di Lavori di efficientamento energetico per gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. N. 34 del 2020, presentata il 30/06/2022 con il n. 5965 di protocollo.

I lavori di efficientamento energetico sono hanno riguardato solo l'appartamento al primo piano.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Pdf - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1785 del 25/06/1974, l'immobile ricade in zona A2 centro di interesse storico ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici. Prescrizioni per le zone A2 previste dallo strumento urbanistico vigente. Le zone A2 sono costituite da isolati adiacenti al centro storico e con caratteristiche edilizie prevalentemente uniformi in un tessuto urbano ormai consolidato. Pertanto, pur non avendo singolarmente particolare valore storico o architettonico, i singoli edifici sono nel loro complesso essenziali ai fini della conservazione dell'ambiente urbano, nonostante siano già intervenute alcune inadeguate trasformazioni. Sono consentiti: a) Gli interventi previsti per le zone A1, di cui al precedente art. 6), a) e b), per eventuali edifici vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089; b) Lavori di trasformazione, risanamento e bonifica igienico - edilizia, ampliamento, sopraelevazione e completamento di edifici preesistenti, nonché nuove costruzioni su aree non edificate, a condizione che non venga deturpato o sostanzialmente modificato l'aspetto architettonico degli edifici e dell'ambiente circostante. Pertanto le facciate degli edifici saranno realizzate, per stile e materiali, in armonia con gli edifici circostanti, sempre nel rispetto dei limiti di densità fondiaria, altezza, distacchi, ecc. stabiliti per la zona. c) Lavori di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) di edifici in precarie condizioni statiche o pericolanti, per i quali si dimostri la impossibilità tecnica di procedere comunque ad opere di risanamento o di restauro, con esclusione assoluta degli edifici aventi carattere storico - artistico - monumentale (vincolati o da vincolare) o, comunque, un particolare pregio ambientale. Anche in questo caso, in aggiunta alla eventuale imposizione del ripristino della facciata esterna, andranno rispettate le condizioni di cui alla precedente lettera b) per la salvaguardia dell'aspetto architettonico ed ambientale circostante. Anche per le Zone A2 sono validi i divieti di cui ai paragrafi 2), 3), 4) del precedente art. 6). Vengono fissati per le zone A2 i seguenti standards edilizi: 1) Tipi edilizi ammessi Quelli esistenti. 2) Densità edilizia - per le operazioni di risanamento e trasformazioni conservative la densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico; - per le nuove costruzioni, ampliamenti e completamenti l'indice di fabbricabilità non deve essere superiore a 5 mc./mq. 3) Altezza degli edifici - per operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture, di sopraelevazioni aggiuntive alle antiche strutture; - per trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare quella degli edifici circostanti. 4) Distanza tra fabbricati - per le operazioni di risanamento conservativo e trasformazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - artistico ambientale; - per ampliamenti e nuove costruzioni la distanza tra gli edifici deve essere non inferiore ai 2/5 dell'altezza massima (calcolata come al precedente paragrafo 3), e, comunque non inferiore a m. 3,00. 5) Distacco dai confini di proprietà - per operazioni di risanamento conservativo non possono essere inferiori a quelle preesistenti; - per ampliamenti e nuove costruzioni il distacco minimo dai confini interni è di m. 4,00, dai confini laterali è pari alla metà del distacco degli edifici (computato come al precedente n° 4). 6) Distacco dal filo stradale Potranno essere imposti eventuali arretramenti o allineamenti, ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Edilizio. 7) Spazi interni ammessi Sono ammesse chiosstrine e cortili. Per le costruzioni preesistenti è consentito, anche in supero ai 5 mc./mq., costruire in ampliamento un piccolo vano destinato a servizi igienici quando l'abitazione ne sia sprovvista o i servizi esistenti siano dichiarati

non idonei dall'Autorità sanitaria; l'ampliamento non potrà comunque essere superiore a 5 mq. di superficie netta. Per gli interventi da realizzare nelle zone A2, oltre che degli elaborati indicati all'art. 12 del Regolamento Edilizio, i progetti devono essere corredati di ulteriori elaborati costruttivi ed architettonici, di fotografie e prospettive anche di fabbricati adiacenti, e di tutti quegli altri elementi necessari per poter esprimere un adeguato giudizio sulla nuova opera in rapporto anche della conservazione dell'ambiente. I progetti esecutivi dovranno avere il preventivo parere favorevole da parte della Soprintendenza ai monumenti. Nella zona A2 sono ammesse deroghe agli standards edilizi solo per opere pubbliche, sempre nel rispetto delle altre norme stabilite per la salvaguardia dell'ambiente circostante.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le ultime planimetrie catastali in atti non corrispondono allo stato dei luoghi. E' necessario quindi un aggiornamento delle stesse a mezzo di una pratica Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri (importo stimato forfettario omnia): € 1.500,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli ultimi titoli edilizi si rileva, al piano terra, una diversa distribuzione degli spazi interni, con il disimpegno che è stato accorpato al vano attiguo, nonché la demolizione di un vano wc esterno. Le difformità sono regolarizzabili a mezzo di un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, che potrà eventualmente regolarizzare anche la destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri sanzioni e spese vive (importo stimato forfettario omnia): € 3.500,00

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

BENI IN MORCIANO DI LEUCA VIA E. TOTI 6, FRAZIONE BARBARANO DEL CAPO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MORCIANO DI LEUCA Via E.Toti 6, frazione Barbarano del capo, della superficie commerciale di 223,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

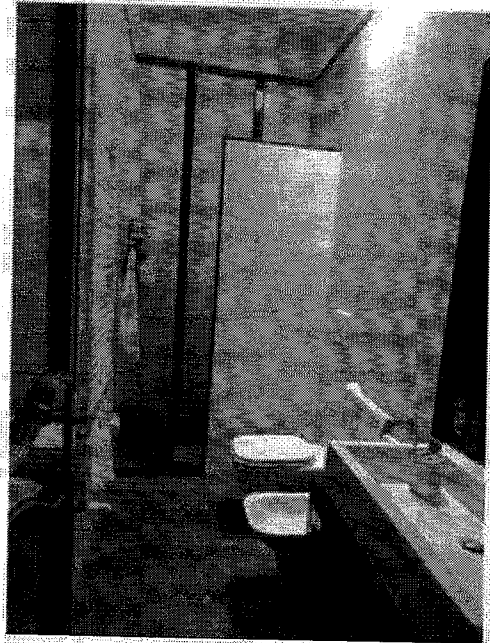
Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Morciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, in via Enrico Toti n° 6, in posizione centrale. L'immobile, con accesso diretto da via Toti si sviluppa al primo piano mentre al piano terra, oltre al vano scala di proprietà esclusiva, si trova il garage di pertinenza con accesso carrabile dal civico 8. L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina, un disimpegno, un ampio soggiorno, tre camere da letto e tre bagni; completano la consistenza immobiliare un primo balcone latitante l'edificio con affaccio su via Toti ed un secondo balcone con affaccio diretto su piazza San Lorenzo. In corrispondenza del garage al piano terra è stato realizzato un vuoto sanitario sovrastante, ispezionabile da una porta di accesso in corrispondenza del pianerottolo intermedio ed anch'esso attualmente utilizzato, ma in abuso, ad uso residenziale, non essendo prevista la permanenza di persone per la mancata rispondenza ai requisiti igienico sanitari minimi previsti dalle normative vigenti. Nel momento del sopralluogo l'immobile è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, essendo stato anche oggetto di un intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art.119 del D.L. 19 maggio 2020 n.34 - superbonus edilizio. L'intervento di efficientamento energetico ha riguardato principalmente l'impianto di riscaldamento, l'impianto fotovoltaico, l'isolamento del solaio di copertura, la sostituzione degli infissi oltre ad ulteriori installazioni accessorie. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 180,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 160,00, oltre ai due balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 12,00, il vano scala esclusivo con superficie lorda di circa mq. 17,00 oltre ancora al garage con superficie coperta lorda di circa mq. 34,00 e superficie coperta utile netta di circa mq. 27,00; l'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,95 e di mt. 2,45 per il garage al piano terra. Ulteriore pertinenza esclusiva è costituita dal lastrico solare di copertura. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con via Toti e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

**Identificazione catastale:**

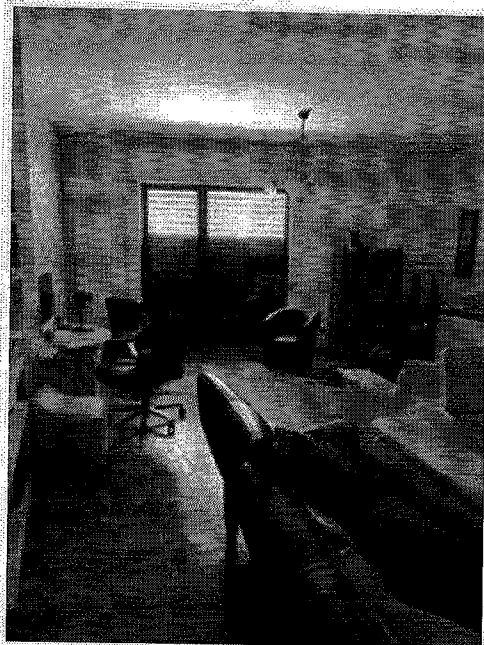
- foglio 5 particella 1204 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: Via E.Toti n.8, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 05/09/2022 Pratica n. LE0157749 in atti dal 06/09/2022.
- foglio 5 particella 1204 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via E.Toti n. 6, piano: T-1-2, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 13/09/2022 Pratica n. LE0162478 in atti dal 13/09/2022.



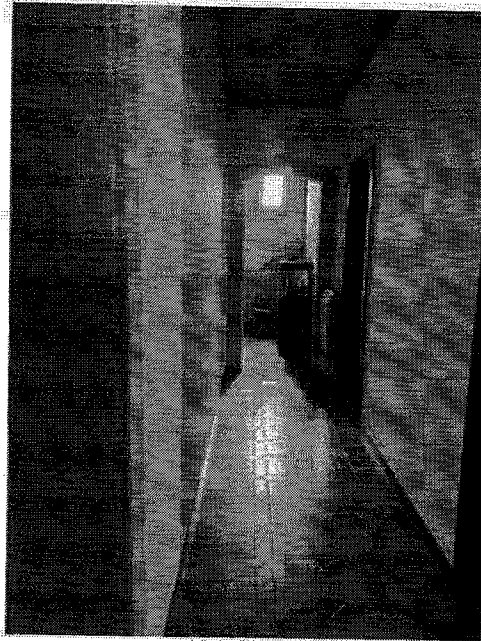
*Prospetto su via Iati*



*Wc*



*Vista interni*



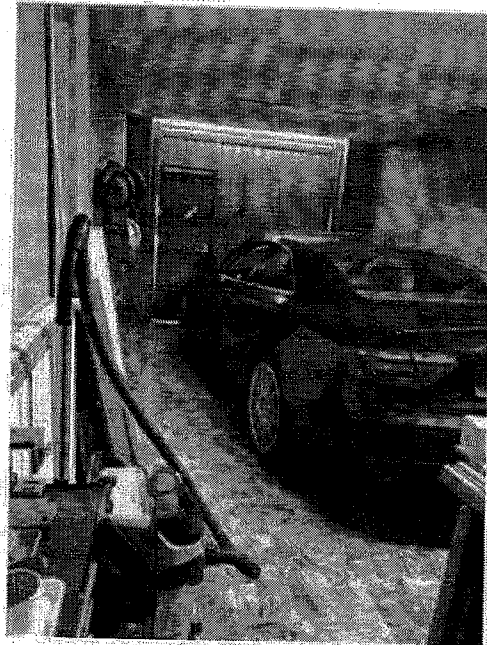
*Vista interni*







Visita copertura



Box

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Morciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, in via Enrico Toti n° 6, in posizione centrale. L'immobile, con accesso diretto da via Toti si sviluppa al primo piano mentre al piano terra, oltre al vano scala di proprietà esclusiva, si trova il garage di pertinenza con accesso carrabile dal civico 8. L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina, un disimpegno, un ampio soggiorno, tre camere da letto e tre bagni; completano la consistenza immobiliare un primo balcone latitante l'edificio con affaccio su via Toti ed un secondo balcone con affaccio diretto su piazza San Lorenzo. In corrispondenza del garage al piano terra è stato realizzato un vuoto sanitario sovrastante, ispezionabile da una porta di accesso in corrispondenza del pianerottolo intermedio ed anch'esso attualmente utilizzato, ma in abuso, ad uso residenziale, non essendo prevista la permanenza di persone per la mancata rispondenza ai requisiti igienico sanitari minimi previsti dalle normative vigenti. Nel momento del sopralluogo l'immobile è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, essendo stato anche oggetto di un intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020 n.34 - superbonus edilizio.



L'intervento di efficientamento energetico ha riguardato principalmente l'impianto di riscaldamento, l'impianto fotovoltaico, l'isolamento del solaio di copertura, la sostituzione degli infissi oltre ad ulteriori installazioni accessorie. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 180,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 160,00, oltre ai due balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 12,00, il vano scala esclusivo con superficie lorda di circa mq. 17,00 oltre ancora al garage con superficie coperta lorda di circa mq. 34,00 e superficie coperta utile netta di circa mq. 27,00; l'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,95 e di mt. 2,45 per il garage al piano terra. Ulteriore pertinenza esclusiva è costituita dal lastrico solare di copertura. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con via Toti e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

**Delle Componenti Edilizie:**

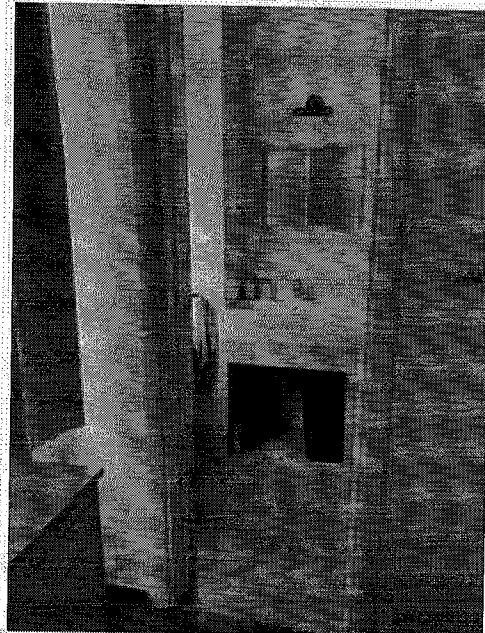
**infissi esterni:** anta singola a battente ottimo ★★★★★★★★  
**rivestimento esterno:** realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media ★★★★★★★★

**Degli Impianti:**

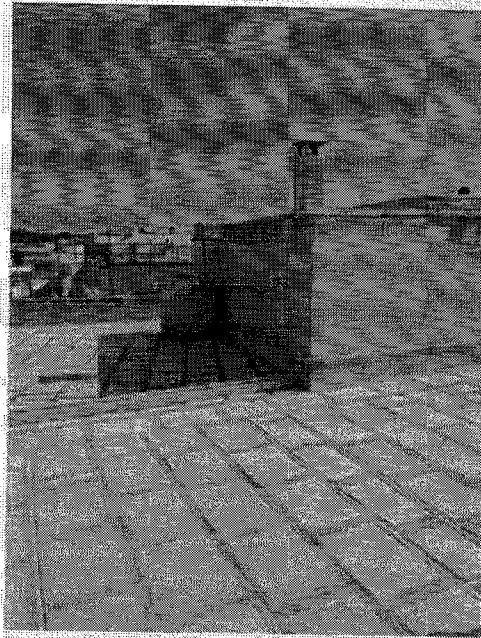
**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V al di sopra della media ★★★★★★★★  
**conformità:** non rilevabile  
**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene nella media ★★★★★★★★  
**conformità:** non rilevabile  
**termico:** con alimentazione in ibrido i diffusori sono in radiatori al di sopra della media ★★★★★★★★  
**conformità:** non rilevabile  
**fognatura:** separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale nella media ★★★★★★★★  
**conformità:** non rilevabile

**Delle Strutture:**

**balconi:** nella media ★★★★★★★★  
**strutture verticali:** costruite in muratura nella media ★★★★★★★★

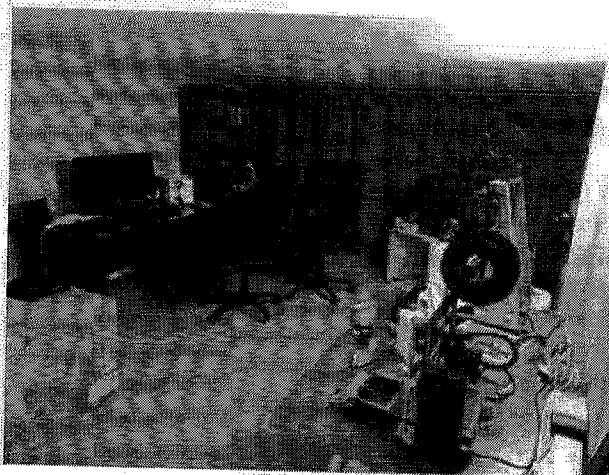


Wc

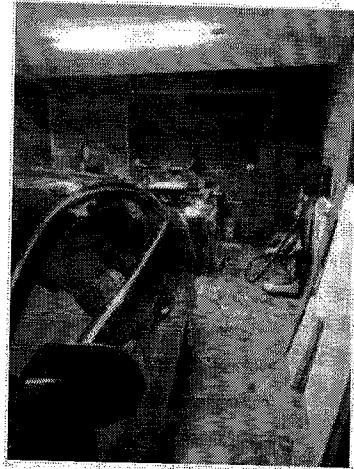


Vista coperture

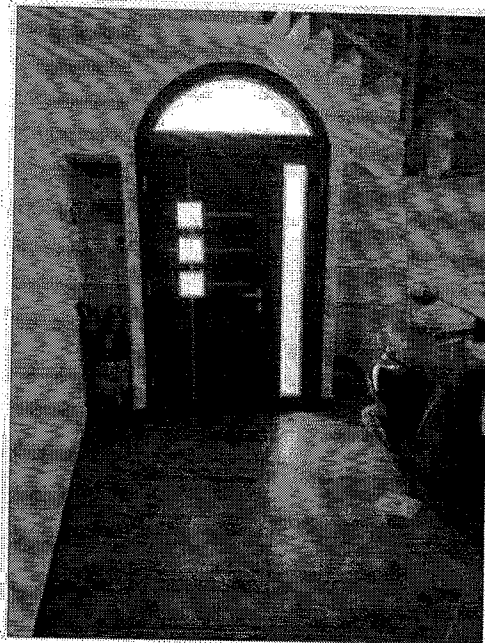




vuoto sanitario



box



vano scala

**CONSISTENZA:**

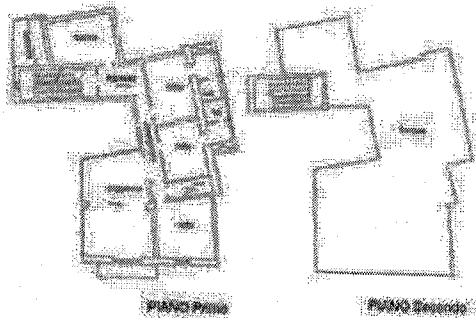
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	34,00	x	50%	=	17,00
Appartamento al piano primo	180,00	x	100%	=	180,00
Vano scala	17,00	x	20%	=	3,40
Balconi	12,00	x	30%	=	3,60

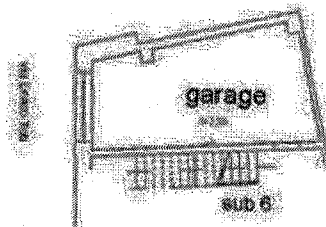


Lastrico solare di copertura di proprietà ad uso esclusivo	197,00	x	10 %	=	19,70
<b>Totale:</b>	<b>440,00</b>				<b>223,70</b>



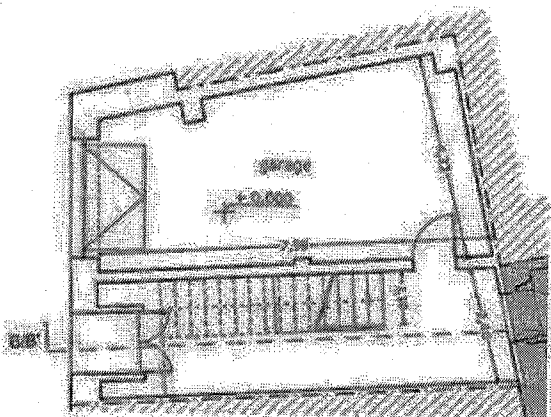
Planimetria catastale attuale appartamento

PIANTA PIANO TERRA

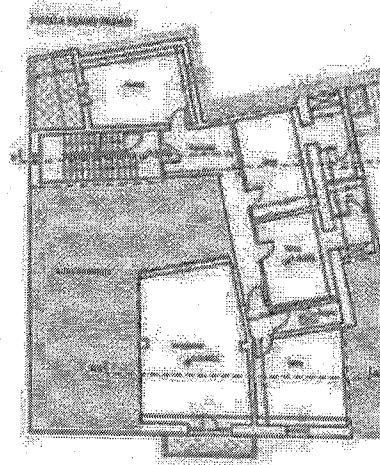


PIANO TERRA

Planimetria catastale attuale box



Planimetria box



Planimetria appartamento





Visita su Gmaps

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 02/11/2020  
Fonte di informazione: Atto notarile  
Descrizione: Appartamento e box  
Indirizzo: piazza san Lorenzo n° 14  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo: 87.000,00 pari a 420,29 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/05/2021  
Fonte di informazione: Atto notarile  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via di mezzo n° 9  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 62.000,00 pari a 387,50 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 03/10/2022



Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via da Iodi

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 580,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati Omi - Semestre I - Anno 2023 - Valore massimo per metro quadro - stato conservativo normale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *Comparativo*. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche similari. È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza). Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame nonché delle opere di efficientamento energetico realizzate il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari ad € 750,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	223,70	x	750,00	=	167.775,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 167.775,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 167.775,00
--	--------------

BENI IN MORCIANO DI LEUCA VIA E. TOTI 6, FRAZIONE BARBARANO DEL CAPO

## UNITÀ IMMOBILIARE

DI CUI AL PUNTO B

Unità Immobiliare a MORCIANO DI LEUCA Via E.Toti 6, frazione Barbarano del capo, della superficie commerciale di 145,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

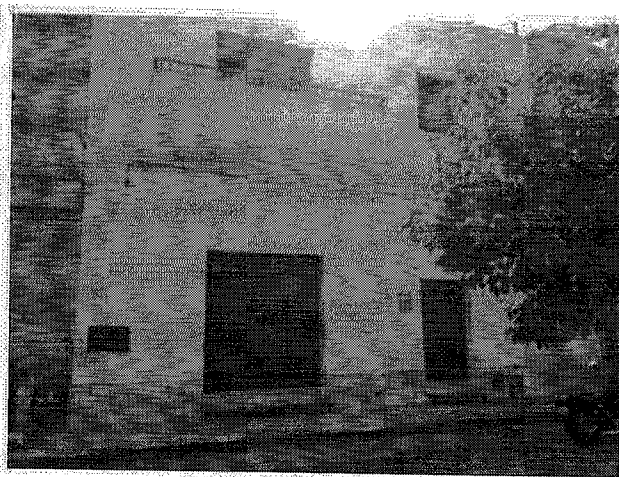
Piena proprietà di una unità immobiliare censita come locale commerciale, sita nel comune di



Moreciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, prospiciente e con accesso diretto da piazza San Lorenzo. L'immobile si sviluppa al piano terra e costituisce la parte originaria del fabbricato di maggior consistenza individuato dall'intero lotto 1 di perizia (A e B), costituito da una serie di ambienti per la maggior parte a volte, con ultima destinazione d'uso commerciale (ex bar), attualmente libera e nella disponibilità del debitore esecutato. E' composto da tre ambienti principali con solai a volte, segue un vano deposito, un vano tecnico ed un vano wc. Un'ampia pertinenza esterna interclusa è posta sulla parte retrostante e destinata a giardino, dove in un angolo è stata realizzata una legnaia. Nel momento del sopralluogo l'immobile è in disuso ma in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di una porta di comunicazione con il vano scala di accesso all'appartamento di cui al corpo A. Nel vano tecnico è stata installata la centrale termica al servizio dell'appartamento al primo piano. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 135,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 105,00 oltre allo scoperto retrostante condotto a giardino con superficie di circa mq. 42,00, oltre ancora al vano tecnico ed al vano destinato a legnaia con consistenza complessiva lorda di circa mq. 14,00, l'altezza interna è variabile negli ambienti con copertura a volte, pari a circa mt. 4,50, mentre la legnaia ha un'altezza interna netta pari a mt. 2,50 ed il vano tecnico un'altezza interna netta di mt. 4,30. Rispetto all'ultimo progetto approvato si rilevano alcune difformità urbanistiche regolarizzabili meglio descritte al punto 7 della presente relazione. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con l'anzidetta piazza San Lorenzo e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

#### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1204 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 112 mq, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Lorenzo n. 33-35, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 05/09/2022 Pratica n. LE0157749 in atti dal 06/09/2022.

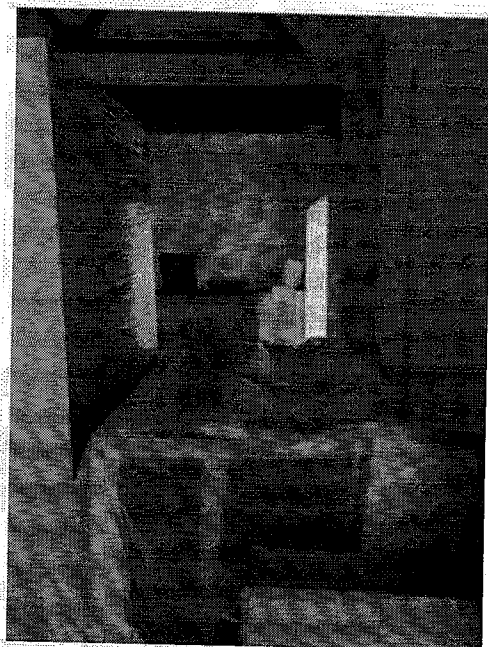


*Prospetto su Piazza San Lorenzo*

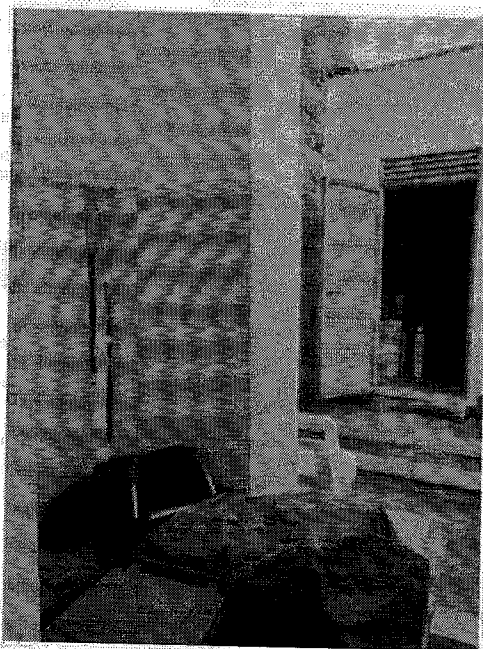


*Vista interna del locale*

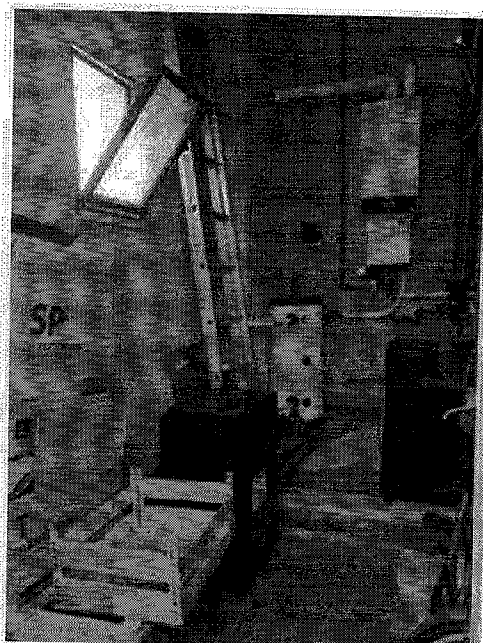




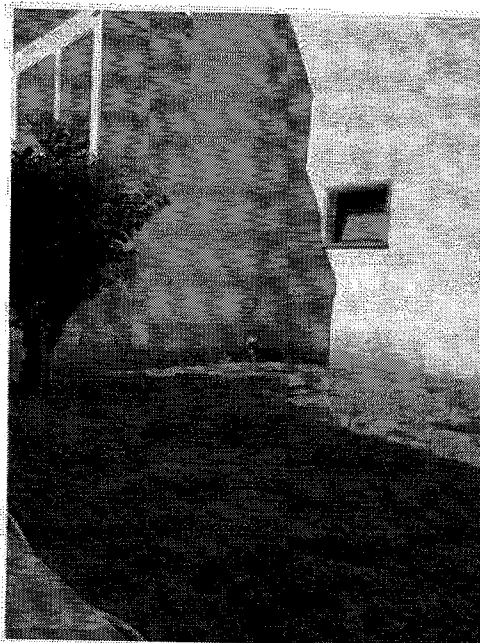
*Vista interna del locale*



*Vista esterna retro*



*Vano tecnico*



*Giardino retrostante*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE





livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:	nella media	★★★★★★★★★★

Piena proprietà di una unità immobiliare censita come locale commerciale, sita nel comune di Morciano di Leuca, nella frazione di Barbarano del Capo, prospiciente e con accesso diretto da piazza San Lorenzo. L'immobile si sviluppa al piano terra e costituisce la parte originaria del fabbricato di maggior consistenza individuato dall'intero lotto I di perizia (A e B), costituito da una serie di ambienti per la maggior parte a volte, con ultima destinazione d'uso commerciale (ex bar), attualmente libera e nella disponibilità del debitore esecutato. E' composto da tre ambienti principali con solai a volte, segue un vano deposito, un vano tecnico ed un vano wc. Un'ampia pertinenza esterna interclusa è posta sulla parte retrostante e destinata a giardino, dove in un angolo è stata realizzata una legnaia. Nel momento del sopralluogo l'immobile è in disuso ma in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di una porta di comunicazione con il vano scala di accesso all'appartamento di cui al corpo A. Nel vano tecnico è stata installata la centrale termica al servizio dell'appartamento al primo piano. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 135,00 ed una superficie utile netta di circa mq. 105,00 oltre allo scoperto retrostante condotto a giardino con superficie di circa mq. 42,00, oltre ancora al vano tecnico ed al vano destinato a legnaia con consistenza complessiva lorda di circa mq. 14,00; l'altezza interna è variabile negli ambienti con copertura a volte, pari a circa mt. 4,50, mentre la legnaia ha un'altezza interna netta pari a mt. 2,50 ed il vano tecnico un'altezza interna netta di mt. 4,30. Rispetto all'ultimo progetto approvato si rilevano alcune difformità urbanistiche regolarizzabili meglio descritte al punto 7 della presente relazione. L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica nonché del certificato di agibilità. Confina con l'anzidetta piazza San Lorenzo e con unità immobiliari di proprietà di terzi.

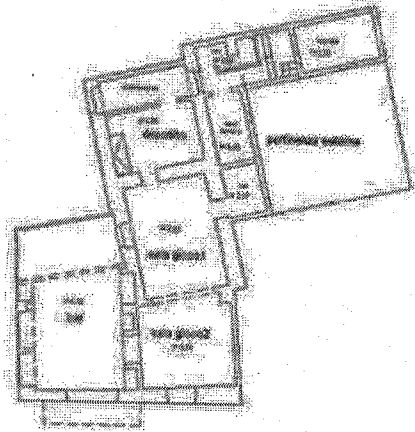
Delle Componenti Edilizie:

<b>pavimentazione interna:</b> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★★★★
<b>protezioni infissi esterni:</b> serranda avvolgibile realizzate in acciaio	nella media	★★★★★★★★★★
<b>infissi esterni:</b> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

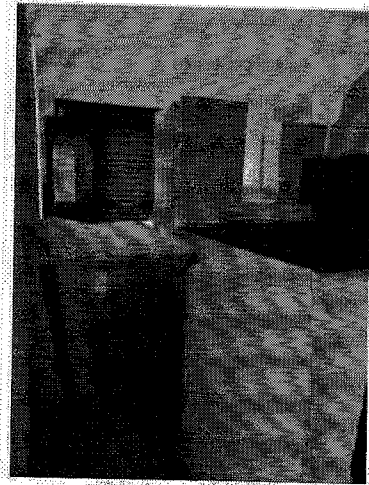
Degli Impianti:

<b>elettrico:</b> sottotraccia conformità: non rilevabile	nessuno	★★★★★★★★★★
<b>idrico:</b> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile. Allaccio unico con l'appartamento di cui al corpo A	nessuno	★★★★★★★★★★
<b>fognatura:</b> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. Montante fognatura in comune con l'appartamento di cui al corpo A	nessuno	★★★★★★★★★★

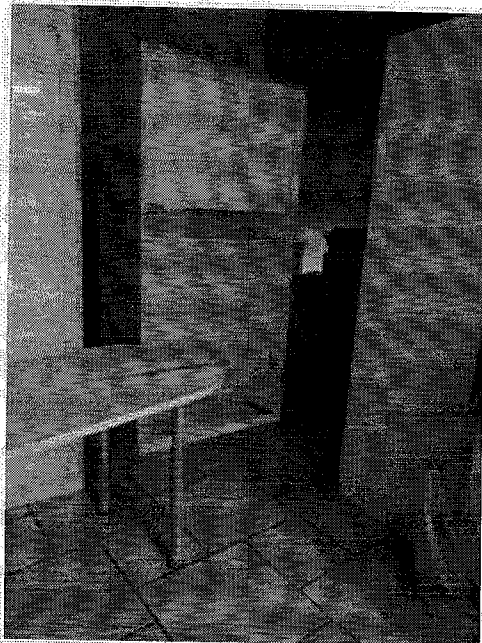




*planimetria catastale attuale*



*Vista interna del locale*



*Vista interna del locale*

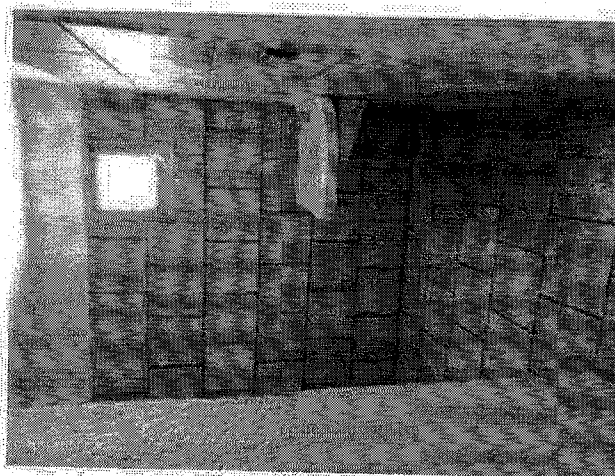


*Vista interna del locale*





Giardino retrostante



Vano wc.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (superfici lorde come da ultimo progetto approvato)	135,00	x	100 %	=	135,00
Vano tecnico e legnaia al piano terra (superfici lorde come da ultimo progetto approvato)	14,00	x	30 %	=	4,20
Giardino al piano terra	42,00	x	15 %	=	6,30
<b>Totale:</b>	<b>191,00</b>				<b>145,50</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO:**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/01/2023

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: via roma - Salve

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:



Prezzo: 44.700,00 pari a 812,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/05/2021

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: via Cappuccini snc - Alessano

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 682,54 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Mazzini Alessano

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 581,40 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati Omi - Semestre 1 - Anno 2023 - Valore massimo per metro quadro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 610,00 pari a 610,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche similari. È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza). Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari ad € 650,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,50	x	650,00	=	94.575,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-----------

## RIPIELOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.575,00
---	-------------



**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 94.575,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A.	appartamento	223,70	0,00	167.775,00	167.775,00
B.	Unità Immobiliare	145,50	0,00	94.575,00	94.575,00
				<b>262.350,00 €</b>	<b>262.350,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** € 257.350,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza fra 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: € 38.602,50

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:** € 218.747,50

