



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

431/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbetta

CUSTODE:

Avv. Bianca Maria Sanasi D'Arpe

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Flavia Bonfantini

CF:BNFFLV89M70E506M

con studio in MONTERONI DI LECCE (LE) Contrada Lamia Russa 38/2

telefono: 3293115684

email: flavia.bonfantini@hotmail.it

PEC: flavia.bonfantini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SCORRANO Via Vecchia Maglie snc, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (.....);
- 1/2 di piena proprietà (.....).

Trattasi di villa unifamiliare circondata da 5000 mq di terra sita in Scorrano alla via Vecchia Comunale Scorrano-Maglie, SNC. L'abitazione, di tipo unifamiliare, si sviluppa su un livello fuori terra: composta da ingresso con accesso Est, tinello-soggiorno, letto, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio (guardaroba). L'abitazione sviluppa una superficie lorda totale pari a circa mq 82 e un'area aperta di pertinenza di 184 mq. Il fabbricato ha una altezza media interna di circa m 3,4.

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1471 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia Maglie n. snc, piano: terra, intestato a ... nato a il e nata a il, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2017 protocollo n. LE0060497 in atti dal 01/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30920.1/2017).

L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 1471 (n. 1190.1/2003) del 12-03-2003 protocollo n. 72338 in atti dal 12-03-2003 e in precedenza ente urbano tale per tipo mappale del 28-02-2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28-02-2003 (n. 2208.1/2003) in precedenza foglio 4 particella 274 tale dall'impianto meccanografico del 20-11-1975

B terreno agricolo a SCORRANO Via Vecchia Maglie snc per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (.....);
- 1/2 di piena proprietà (.....).

Il terreno riportato in catasto al foglio 4, particella 1470 di are catastali 50,68 risulta essere Zona E5 - Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico. In questa zona sono consentite esclusivamente a) costruzioni a servizio dell'agricoltura; b) ville, residenze stagionali, sedi di associazioni e clubs; attrezzature sportive e ricreative, servizi ed impianti di pubblica utilità non in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche della zona. If=0,03 mc/mq comprendenti un piano terra per una altezza massima di m. 5,00. La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 5.000. Tutti i progetti ricadenti in questa zona devono richiedere il preventivo parere della soprintendenza ai Monumenti come previsto dall'art. 25 del Regolamento Comunale e Norme Urbanistiche.

Il fabbricato distinto nel NCEU al foglio 4, particella 1471 insiste all'interno della particella 1470 sopra menzionata, in una zona E5 Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico.

Si allega il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Scorrano in data 22/05/2024.

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1470 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 50,68, reddito agrario 13,09 €, reddito dominicale 19,63 €, indirizzo catastale: Via Vecchia Maglie n. snc, intestato a nato a il e nata a il, derivante da Tipo mappale del 28/02/2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28/03/2003 (n. 2208.1/2003).
L'unità immobiliare risulta così distinta per tipo mappale del 28-02-2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28-02-2003 (n. 2208.1/2003) in precedenza foglio 4 particella 274 tale dall'impianto meccanografico del 20-11-1975.

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.724,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.615,40
Data della valutazione:	11/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo (01/06/2024) l'immobile risulta libero. L'accesso è stato autorizzato dal Sig.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala atto unilaterale di obbligo edilizio, Notaio Carnicelli Fulvio del 23-11-2012, rep.79874/25520, a favore del Comune di Scorrano sede Scorrano fc. 83000350757 e contro e, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 20-12-2012 al n. 41856 del registro generale e al n. 31726 del registro particolare.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2003 a firma di Notaio Tavassi Vincenzo ai nn. 27333/1 di repertorio, a favore di sede, contro nato a il, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e nata a il, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Il mutuo è stato concesso ai sensi dell'art. 38 e segg. del D.L.vo n.385/93.

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/05/2013 a firma di Tribunale di Maglie ai nn. 252/2013 di repertorio, a favore di nato a il, contro nata a il, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 6.612,50.

Grava, tra l'altro, la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/05/2013 a firma di Tribunale di Maglie ai nn. 251/2013 di repertorio, a favore di nato a il, contro nata a il, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Maglie.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 3.392,90.

Grava, tra l'altro, la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione

Ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 11/05/2023 , a favore di
....., contro nato a il, titolare della quota di
1/2 di piena proprietà e nata a il, titolare della quota di 1/2 di
piena proprietà, derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO.

Importo capitale: € 70.000,00.

L'ISCRIZIONE DEL 29/05/2003 - REGISTRO PARTICOLARE 2239 REGISTRO GENERALE 21488 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA CODICE FISCALE E PARTITA IVA, ORA C.F., QUALE CONFERITARIA DI TUTTE LE ATTIVITA' E PASSIVITA' IN FORZA DI ATTO DI CONFERIMENTO D'AZIENDA A CURA DEL NOTAIO MARIO LIGUORI DI ROMA DEL 20/09/2007 REPERTORIO 150845/32823 REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2 - ATTI PUBBLICI IL 21/9/2007 AL NR. 30599/1T; E SUCCESSIVO ATTO DI FUSIONE DEL 25/09/2007 REPERTORIO 150885/32831 REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2 - ATTI PUBBLICI IL 26/9/2007 AL NR. 31253 - SERIE 1T." CON CUI ASSUME IL NUOVO CODICE FISCALE. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART 15 DPR 601/1973.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 30/06/2017 a firma di Corte di Appello di Lecce - Unep ai nn. 4622 di repertorio, trascritta il 01/08/2017 a Lecce ai nn. 25228/19204, a favore di sede, contro nato a il, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e nata a il, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, derivante da Corte di Appello di Lecce - Unep di Lecce.
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della certificazione

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... nato a il per la quota di 1/2, in forza di proprietario (dal 11/01/2002), con atto stipulato il 11/01/2002 a firma di Notaio Vincenzo Tavassi ai nn. 20679/3885 di repertorio, registrato il 29/01/2002 a Casarano ai nn. 461, trascritto il 29/01/2002 a Lecce ai nn. 2995/2460.

..... nata a il per la quota di 1/2, in forza di proprietario (dal 11/01/2002), con atto stipulato il 11/01/2002 a firma di Notaio Vincenzo Tavassi ai nn. 20679/3885 di repertorio, registrato il 29/01/2002 a Casarano ai nn. 461, trascritto il 29/01/2002 a Lecce ai nn. 2995/2460

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... nato a il per la quota di 1/2, in forza di proprietario (fino al 18/01/1994), con atto stipulato il 18/04/1979 a firma di Notaio Antonio Baldassarre ai nn. 5965 di repertorio, registrato il 02/05/1979 a Casarano ai nn. 1638.

..... nata a il per la quota di 1/2, in forza di proprietario (fino al 18/01/1994), con atto stipulato il 18/04/1979 a firma di Notaio Antonio Baldassarre.

..... nato a il per la quota di 1000/1000, in forza di proprietario (dal 18/01/1994 fino al 11/01/2002), con atto stipulato il 18/01/1994 a firma di Notaio Antonio Baldassarre ai nn. 18243/44620 di repertorio, registrato il 07/02/1994 a Casarano ai nn. 758, trascritto il 11/02/1994 a Lecce ai nn. 4793/4097.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione n. 5 **N. 56/2000**, intestata a e, per lavori di Ripristino di una casa rurale con rifacimento dei solai e modifiche interne distinta in catasto al Foglio 4, particella 274, presentata il 05/07/2000 con il n. 7191 di protocollo, rilasciata il 06/03/2002 con il n. 2976 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il progetto presentato nella pratica edilizia 56/2000, allegato alla relazione peritale, prevede "Ripristino di una casa rurale (rifacimento solai, modifiche interne) e realizzazione di scantinato per uso residenziale".

Permesso di costruire n.11 **N. 101/2013**, intestata a, per lavori di Demolizione e successiva ricostruzione di un muro di cinta in area agricola lungo la nuova linea di confine sul terreno distinto in catasto al foglio 4, particelle 1470 e 1471, presentata il 12/12/2013 con il n. 12892 di protocollo, rilasciata il 24/03/2015 con il n. 0002521 di protocollo.

Domanda di concessione in sanatoria **N. 27/2013**, intestata a, per lavori di modifiche interne al fabbricato senza aumenti di cubatura e di superfici, modifiche della sagoma e prospetti a (Concessione di Costruzione n. 5 del marzo 2001 56/2000), presentata il 19/02/2013 con il n. 20258 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'istruttoria relativa alla domanda di concessione in sanatoria per modifiche interne al fabbricato senza aumenti di cubatura e di superfici, modifiche della sagoma e prospetti a (Concessione di Costruzione n. 5 del marzo 2001 56/2000) ha avuto esito favorevole. Tale parere istruttorio favorevole è riferito anche alla Realizzazione di un deposito di attrezzi agricoli sul fondo riportato in catasto al foglio 4, particella 1471, che non è mai stato realizzato. Il permesso di costruire in sanatoria non è stato rilasciato perché era subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo concessorio di euro 516,00 (art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Tale pagamento non è stato mai effettuato. Si segnala, inoltre, che il progetto presentato per la richiesta di Concessione in sanatoria non prevede lo scantinato, rappresentato nel progetto con pratica edilizia 56/2000. Si aggiunge che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati accessi a piani inferiori per mezzo di scale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Programma di Fabbricazione - Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera Adozione Delibera C.C. n. 63 del 29/10/1976, l'immobile ricade in zona E5 – Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico. Norme tecniche di attuazione ed indici: In questa zona sono consentite esclusivamente: a) costruzioni al servizio dell'agricoltura; b) ville, residenze stagionali, sedi di associazioni e clubs; c) attrezzature sportive e ricreative, servizi ed impianti di pubblica utilità non in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche della zona. Tali edifici devono conservare le caratteristiche tecniche dell'art. 82 del presente Regolamento. Tali edifici dovranno sorgere con indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq. comprendenti un piano fuori terra per un'altezza massima di m. 5,00. La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a mq. 5.000. Eventuali impianti di strade interne poderali o di pubblici servizi sono a totale carico dei proprietari. Le costruzioni dovranno osservare dal filo stradale le distanze minime di cui all'art. 58 del presente Regolamento. Le licenze per le costruzioni previste nel presente articolo devono essere subordinate alla stipulazione di apposite convenzioni da trascriversi per atto pubblico vincolante l'area relativa alle costruzioni stesse. Secondo quanto previsto dalla Legge 29/5/1939 n° 1497 e dal relativo Regolamento di applicazione 3/6/1940 n° 1357, tutti i progetti ricadenti in questa zona devono richiedere il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti come previsto dall'art.25 del citato Regolamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/01/2018 si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie: 1) variazione della sagoma e prospetti dell'immobile, senza aumenti di cubatura e di superfici, rispetto al progetto avente Concessione di Costruzione 56/2000. Tali variazioni sono riportate nel progetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria del 19/02/2013; 2) modifiche interne al fabbricato, rispetto al progetto di Richiesta di Concessione in Sanatoria del 19/02/2013; tali variazioni non sono da annoverare tra le variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/2001; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: versamento di euro 516,00 a titolo di oblazione, stante la possibilità per il Direttore dei Lavori di presentare, prima della fine dei lavori, SCIA per variante di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001, relativamente alle opere che siano annoverabili tra quelle non essenziali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e costi relativi stimati: €.500,00
- Oblazioni: €.516,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo stimate in circa: €.100,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - planimetrica, diversa distribuzione degli spazi interni; - toponomastica, l'indirizzo presente sulla planimetria depositata in Agenzia del Territorio è Contrada Cavale SC. L'indirizzo corretto è via Vecchia Maglie snc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA con causale 'Variazione per diversa distribuzione di spazi interni'.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: €.450,00
- Spese di presentazione DOCFA: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Già regolarizzata dal CTU in data 05/03/2018.

Su autorizzazione del Giudice del 20/02/2018, la sottoscritta ha presentato Denuncia di Variazione presso l'Agenzia del Territorio di Lecce con causale 'Diversa distribuzione di spazi interni', per mezzo di procedura DOCFA. Si allegano, all'elaborato peritale, l'autorizzazione del Giudice, la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e la nuova visura aggiornata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo, avvenuto in data 29/01/2018, sono stati rilevati alcuni manufatti edilizi abusivi insistenti all'interno della particella 1471: - manufatto edilizio in muratura di superficie di 7 mq per una altezza di 2 m con copertura in lamiera ondulata zincata fissata alla muratura (in seguito Manufatto 1); - manufatto edilizio in muratura di superficie di 5 mq per una altezza di 1,3 m con copertura in lamiera ondulata zincata, fissata alla muratura (in seguito Manufatto 2). Si segnalano inoltre: - manufatto edilizio di tipo gazebo di superficie 16 mq e altezza 2 m, avente come struttura portante quattro pilastri in canna shunt e cemento intonacati e solo scheletro di copertura in ferro - il manufatto è aperto su quattro lati (in seguito Manufatto 3); - manufatto edilizio di tipo pergolato di superficie 16 mq e altezza 2 m, avente come struttura portante

quattro pilastri in canna shunt e cemento intonacati e travi in legno - il manufatto è aperto su quattro lati (in seguito Manufatto 4); - manufatto edilizio di superficie 40 mq e altezza 2 m, avente sola struttura portante verticale, consistente in sei pilastri in canna shunt e cemento intonacati (in seguito Manufatto 5). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione Manufatto 1, ripristino e smaltimento materiale di risulta stimato in circa: €.450,00
- Demolizione Manufatto 2, ripristino e smaltimento materiale di risulta stimato in circa: €.210,00
- Demolizione Manufatti 3, 4, 5, ripristino e smaltimento materiale di risulta: €.500,00

I costi di demolizione dei fabbricati e di trasporto del materiale di risulta fanno riferimento alle voci E 02.02 e E 01.31 del "Listino prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia 2017"

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indirizzo presente nell'Atto di pignoramento: CONTRADA CAVALARE Indirizzo dichiarato dall'occupante: VIA VECCHIA COMUNALE SCORRANO-MAGLIE, SNC Indirizzo dichiarato in catasto e comune: VIA VECCHIA MAGLIE, SNC

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Catasto

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

BENI IN SCORRANO VIA VECCHIA MAGLIE SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola a SCORRANO Via Vecchia Maglie snc, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (.....);
- 1/2 di piena proprietà (.....).

Trattasi di villa unifamiliare circondata da 5000 mq di terra sita in Scorrano alla via Vecchia Comunale Scorrano-Maglie, snc. L'abitazione, di tipo unifamiliare, si sviluppa su un livello fuori terra: composta da ingresso con accesso Est, tinello-soggiorno, letto, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio (guardaroba). L'abitazione sviluppa una superficie lorda totale pari a circa mq 82 e un'area aperta di pertinenza di 184 mq. Il fabbricato ha una altezza media interna di circa m 3,4.

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1471 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Vecchia Maglie n. snc, piano: terra, intestato a ... nato a il e nata a il 25-07-1977, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2017 protocollo n. LE0060497 in atti dal 01/03/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA - VARIAZIONE

TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30920.1/2017).

L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 1471 (n. 1190.1/2003) del 12-03-2003 protocollo n. 72338 in atti dal 12-03-2003 e in precedenza ente urbano tale per tipo mappale del 28-02-2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28-02-2003 (n. 2208.1/2003) in precedenza foglio 4 particella 274 tale dall'impianto meccanografico del 20-11-1975

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in c.a. con tamponature in mattoni di poroton. I muri interni dell'edificio sono intonacati con malta d'intonaco tradizionale di grassello di calce sabbia a tre passate. Il tetto è a singola falda. I serramenti esterni sono in legno verniciato a colore e vetro, con persiane. Le porte interne sono in legno massello con svecchiature con legno e vetro. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti in ceramica, i pavimenti interni sono in tavelle di ceramica. Impianto elettrico sottotraccia; Approvvigionamento idrico mediante allaccio a cisterna e pozzo contenente acqua potabile; Impianto fognante realizzato sottotraccia con tubazioni che allontanano i liquami facendoli confluire in vasca settica a tenuta stagna ubicata nello spazio pertinenziale retrostante il fabbricato; Impianto di condizionamento estivo e invernale, Caldaia a gase stufa a legna.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in Ferro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzato in legno massello		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : non funzionante conformità: non conforme	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>condizionamento</i> : termoconvettori	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura</i> : IMOF	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : allaccio a cisterna e pozzo contenente acqua potabile	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : caldaia a condensazione	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : tetto a valda singola costruita in cemento armato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : continue	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[136,4 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1/2018 registrata in data 11/02/2018

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
Ingresso (disimpegno)	650,00	x	1 %	=	6,50
Tinello soggiorno	3.700,00	x	1 %	=	37,00
Bagno	1.050,00	x	1 %	=	10,50
Letto	2.150,00	x	1 %	=	21,50
Ripostiglio (guardaroba)	650,00	x	1 %	=	6,50
Area scoperta di pertinenza particella 1471	18.400,00	x	0,1 %	=	18,40
Totale:	26.600,00				100,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **53.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.500,00**

BENI IN SCORRANO VIA VECCHIA MAGLIE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SCORRANO Via Vecchia Maglie snc per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (.....);
- 1/2 di piena proprietà (.....).

Il terreno riportato in catasto al foglio 4, particella 1470 di are catastali 50,68 risulta essere Zona E5 - Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico. In questa zona sono consentite esclusivamente a) costruzioni a servizio dell'agricoltura; b) ville, residenze stagionali, sedi di associazioni e clubs; attrezzature sportive e ricreative, servizi ed impianti di pubblica utilità non in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche della zona. If=0,03 mc/mq comprendenti un piano terra per una altezza massima di m. 5,00. La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 5.000. Tutti i progetti ricadenti in questa zona devono richiedere il preventivo parere della soprintendenza ai Monumenti come previsto dall'art. 25 del Regolamento Comunale e Norme Urbanistiche.

Il fabbricato distinto nel NCEU al foglio 4, particella 1471 insiste all'interno della particella 1470 sopra menzionata, in una zona E5 Verde agricolo sottoposto a vincolo panoramico.

Si allega il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Scorrano in data 22/05/2024.

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 1470 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 50,68, reddito agrario 13,09 €, reddito dominicale 19,63 €, indirizzo catastale: Via Vecchia Maglie n. snc, intestato a nato a il e nata ail, derivante da Tipo mappale del 28/02/2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28/03/2003 (n. 2208.1/2003).

L'unità immobiliare risulta così distinta per tipo mappale del 28-02-2003 protocollo n. 56391 in atti dal 28-02-2003 (n. 2208.1/2003) in precedenza foglio 4, particella 274 tale dall'impianto meccanografico del 20-11-1975

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo, qualità seminativo, classe 3, sup. catastale are 50 ca 68. Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana, delimitato con una muratura in mattoni di cemento, costituito da piante da frutto, piante spontanee ed alberi di ulivo di modeste dimensioni e camminamenti inghiaia. Il terreno confina a Nord-Ovest con la particella 276, a Nord-Est con Via Vecchia Maglie, a Sud-Est con la particella 1477 e a Sud- Ovest con la particella 9.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2023 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 405 €/mq ad un massimo di 540 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Scorrano nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto. Il prezzo a mq del terreno viene determinato tenendo conto dei Valori Agricoli Medi statistici e di altri fattori quali l'accessibilità, l'uso del suolo, la posizione, gli attributi fisici, il valore di mercato e il prezzo della proprietà, l'appetibilità post pandemia COVID 2019-2020.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Scorrano, agenzie: Scorrano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Quotazioni Immobiliari, ed inoltre: Valori Agricoli Medi - Agenzia

delle Entrate

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	villa singola	100,40	0,00	53.500,00	53.500,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				63.500,00 €	63.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.776,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.724,00**

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: **€. 9.108,60**

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: **€. 51.615,40**

data 11/06/2024

il tecnico incaricato
Flavia Bonfantini