

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. 000376/2021

Giudice Dr. P. MORONI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Paola De Donno
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n.° 1208
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750*

con studio a Maglie (Lecce) – Via Cesare Battisti 200
Cellulare: 334 269 65 66

e mail: archpaoladedonno@libero.it
mail PEC: paola.dedonno@archiworldpec.it

PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

Gli immobili staggiati di cui alla presente perizia di stima sono 6, tutti facenti parte di uno stesso complesso edilizio a destinazione mista, con scoperto pertinenziale, sito alla S.S. 275 Maglie-Leuca località Matine, presso la Zona D1 Industriale-Artigianale di Alessano. Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato è accessibile a mezzo di stradone sterrato (particelle 228 e 231 del Foglio 9), che parte dalla S.S. 275. Lo stesso lotto di terreno è recintato sui lati nord, est e sud.

Trattasi di:

- Locale artigianale (sub. 7) di circa 265 mq con annessi servizi (mq 40), posto al Piano Terra e annesso locale ammezzato (mq 40); sempre al Piano Terra sono presenti 3 box-auto (subb. 8-9-10) e al Piano Primo si sviluppano due unità immobiliari (subb. 12-13), accessibili da due diversi corpi scala. Gli immobili posti al piano terra presentano un avanzato livello di finitura con intonaco civile e impianti.
Le due unità immobiliari poste al Piano Primo sono catastalmente classate con categoria F3 – in corso di costruzione- e hanno un livello di finitura limitato alla suddivisione interna con tramezzature e risultano predisposte le canalizzazioni sottotraccia per gli impianti tecnologici.
Il fabbricato insiste tutto su subalterno 22, classato come pertinenza esclusiva (BCNC) dei beni staggiati.

1.2 Criterio di divisibilità

Si è proceduto alla suddivisione dei beni staggiati in **6 Lotti**.

- **LOTTO 1:** Laboratorio artigianale della superficie di circa 265 mq. Il laboratorio è accessibile con due diversi ingressi da subalterno catastale classato come BCNC (sub. 22). E' dotato di ammezzato, a cui si accede attraverso un piccolo corpo scala interno e zona servizi. L'immobile è completo di finiture e impianti.
Catastalmente così contraddistinto:
NCEU Alessano FG. 9 P.IIa 39 sub. 7, cat. C3, cl 3, mq 290 Piano Terra.
Diritto di proprietà:
1000/1000 dell'esecutato in qualità di legale rappresentante della ditta XXX
- **LOTTO 2:** box auto posto al Piano Terra, con ingresso indipendente e diretto da altra particella catastale quale BCNC (sub 22), di pertinenza esclusiva.
L'immobile si presenta intonacato e pavimentato. E' provvisto di portone basculante in alluminio.
Catastalmente così contraddistinto:
NCEU Alessano FG. 9 P.IIa 39 sub. 8, cat. C6, cl. 4, mq 17. Piano Terra.
Diritto di proprietà:
1000/1000 dell'esecutato in qualità di legale rappresentante della ditta XXX
- **LOTTO 3:** box auto posto al Piano Terra, con ingresso indipendente e diretto da altra particella catastale quale BCNC (sub 22), di pertinenza esclusiva.
L'immobile si presenta intonacato e pavimentato.
Catastalmente così contraddistinto:
NCEU Alessano FG. 9 P.IIa 39 sub. 9, cat. C6, cl. 4, mq 17. Piano Terra.
Diritto di proprietà:
1000/1000 dell'esecutato in qualità di legale rappresentante della ditta
- **LOTTO 4:** box auto posto al Piano Terra, con ingresso indipendente e diretto da altra particella catastale quale BCNC (sub 22), di pertinenza esclusiva.

L'immobile si presenta intonacato e pavimentato.

Catastalmente così contraddistinto:

NCEU Alessano FG. 9 P.IIa 39 sub. 10, cat. C6, cl. 4, mq 17. Piano Terra.

Diritto di proprietà:

1000/1000 dell'esecutato in qualità di legale rappresentante della ditta XXX

- **LOTTO 5:** unità immobiliare al Piano Primo, superficie mq 150 circa. Accessibile da corpo scala indipendente posto in altra particella catastale quale BCNC (sub 22). L'immobile è classato catastalmente quale unità immobiliare in corso di costruzione F3. Si presenta allo stato rustico.

Catastalmente così contraddistinto:

NCEU Alessano FG. 9 P.IIa 39 sub. 12, cat. F3, Piano Primo.

Diritto di proprietà:

1000/1000 dell'esecutato in qualità di legale rappresentante della ditta XXX

LOTTO 6: unità immobiliare al Piano Primo, superficie mq 155 circa. Accessibile da corpo scala indipendente posto in altra particella catastale quale BCNC (sub 22). L'immobile è classato catastalmente quale unità immobiliare in corso di costruzione F3. Si presenta allo stato rustico.

Catastalmente così contraddistinto:

NCEU Alessano FG. 9 P.IIa 39 sub. 13, cat. F3, Piano Primo.

Diritto di proprietà:

1000/1000 dell'esecutato in qualità di legale rappresentante della ditta XXX

Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze degli immobili staggiti. L'intero fabbricato è posto in posizione arretrata rispetto alla S.S. 275. Il lotto di terreno dal quale si accede a tutte e 6 le unità immobiliari staggite risulta catastalmente quale bene comune non censibile BCNC (particella 22) di pertinenza esclusiva dei relativi subalterni staggiti. Come riportato nell'elaborato planimetrico prot. LE0241344 del 17.12.2015, che di seguito è allegato.

L'immobile è in discreto stato di conservazione; il locale artigianale e i box garage al Piano Terra risultano quasi completi delle opere di finitura, di impianti e infissi; le unità immobiliari al Piano Primo sono al rustico, con la predisposizione delle canalizzazioni sottotraccia per gli impianti tecnologici.

Beni in ALESSANO – S.S. 275 loc. Matine
LOTTO 1 Piano Terra – Laboratorio Artigianale C3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di 1000/1000 di piena proprietà di locale per uso **laboratorio artigianale**, posto al Piano Terra.

Al bene si accede attraverso due ingressi (uno esposto a nord e l'altro a ovest) che insistono su particella di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato (sub 22), classata come BCNC di tutti i subalterni. Al lotto di terreno (sub 22) che ospita il fabbricato si accede dalla S.S. 275, a mezzo di stradone di accesso. Dallo stradone, per raggiungere il lotto in questione, si attraversa altra particella di terreno pertinenziale non esclusivo (sub 23), classata come BCNC di tutti i subalterni del fabbricato e di altri, intestati a terze parti. Sullo scoperto sub. 23 è consentito il transito ma non lo stazionamento (cfr. Atto di divisione Baldassarre del 13.05.2006).

Si compone:

ampio locale a destinazione di laboratorio artigianale dotato di due ingressi entrambi carrabili; è presente all'interno del locale una zona destinata a spogliatoio e servizi attrezzata con vano wc e vano docce, di altezza netta di circa cm 205. Tutto il locale ha altezza interna di circa cm 435; in corrispondenza della zona destinata ai servizi vi è un ammezzato destinato a deposito/ufficio, accessibile da scala interna. L'ammezzato ha altezza di circa cm 200.

Il locale laboratorio artigianale si sviluppa per una superficie di circa mq 265; inoltre la superficie destinata ai servizi/spogliatoi è di circa 40 mq; la superficie dell'ammezzato soprastante ai servizi è di circa 40 mq. Tutte le superfici (locale, servizi e ammezzato) sono dotate di areazione e illuminazione diretta, con vani finestre distribuiti sull'intero perimetro del fabbricato. E' annesso un piccolo deposito di circa 5 mq con accesso autonomo e indipendente dall'esterno, in corrispondenza del corpo scala a ovest.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione; è provvisto di allacci-utenze: alla rete elettrica cittadina; a pozzo nero per gli scarichi delle reflue, a cisterna per l'approvvigionamento idrico.

Risulta realizzato con struttura portante del tipo puntiforme e murature perimetrali portanti e si presenta allo stato quasi finito: le superfici murarie interne sono intonacate, la pavimentazione è in lastroni di battuto cementizio industriale, gli infissi in alluminio; i servizi/spogliatoi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica; gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognante) risultano realizzati in parte sottotraccia e in parte (elettrico) in tubazione esterna.

Sfruttando i due ingressi carrabili (uno esposto a nord e l'altro a ovest) l'intero locale è attualmente suddiviso in due porzioni, attraverso una pannellatura in legno e cartongesso.

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta oggetto di Condono Edilizio ex L.47/85, con domanda presentata dal precedente proprietario XXX in data 31.12.1986.

A seguito di vicende giudiziarie tra la XXX (esecutato) e XXX (Causa civile iscritta al XXXXRG) riguardanti il fabbricato in questione, il Trib. di Lecce, con sentenza del 16.12.2003, ha dichiarato lo scioglimento della comunione della proprietà degli immobili, di cui il fabbricato in questione è parte.

Successivamente il XXX, in qualità di legale rappresentante della XXX, per la definizione degli incombeni necessari all'atto di divisione degli immobili in questione, relativamente a quelli attribuiti dal Tribunale alla XXX, ha presentato al Comune di Alessano domanda di voltura della stessa istanza di condono, con prot. 4228 del 23.05.2006; successivamente rilasciata dal Comune di Alessano in data 14.06.2006.

Allo stato attuale pertanto il lotto in questione risulta legittimo nel suo complesso e conforme al titolo autorizzativo rilasciato il 28.10.2005 (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 543-2B/2005). Erroneamente in alcuni documenti viene attribuito il n°453-2B/2005.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa 345 mq.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'esecutato XXX

NCEU ALESSANO Fg 9 P.IIa 39 sub. 7: categoria C/3, classe 3, consistenza cat. mq 290, rendita € 644,02 - PT.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto lungo la SS 275 e con parcheggi sufficienti. Trattasi di Zona D1 del Piano di Insediamento Produttivo del Comune di Alessano.

Servizi della zona: la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente commerciali, artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 l'immobile risulta occupato da XXX, che lo utilizza quale deposito per la sua attività lavorativa.

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**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria n° 30624reg.gen./5320 reg.part. del 23.07/2008, derivante da contratto di mutuo ipotecario concesso da XXX, **contro** XXX. Contratto di mutuo ipotecario con atto XXX del 17.07.2008 n°37011/20271.

Per la somma di Eur 240.000,00 di cui Eur 120.000,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° 45612/36115 del 22.12.2021**, notificato in data 20.01.2021 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di XXX, **contro** XXX, per rate di mutuo insolute e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****4.3 Giudizio di conformità edilizia e urbanistica****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano; il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 453-2B/2005 è stato rilasciato a quella data a XXX, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 del 02.01.1987.

Pertanto il fabbricato risulta legittimo nel suo complesso.

Successivamente XXX, in qualità di titolare assegnatario del bene, a seguito di sentenza del Tribunale di Lecce del 16.12.2003 (causa iscritta XXX RG) successivamente all'atto di divisione richiede ed ottiene domanda di voltura, rilasciata dal Comune di Alessano il 14.06.2006.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano, Piano di Fabbricazione (PdF), approvato con Delibera di Giunta Comunale 139 del 26.11.1976, risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea D1** destinata agli insediamenti industriali;
- ricade pertanto in Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come da variante al PdF approvata con D.C.C. 70/1991, successivamente aggiornata con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con D.G.R. 2887 del 20.06.1995-Individuazione delle Aree Artigianali e semindustriali;
- Sulle stesse zone D1 sono intervenute integrazioni normative, con D.G.R. 895 del 11.06.2020 con cui è consentito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, artigianali, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con strutture di vendita di superficie lorda compresa tra 251 e 1500 mq.

4.3.2. Conformità paesaggistica:

Inoltre il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Puglia.

La variante urbanistica di cui al punto precedente ha Parere di Compatibilità Paesaggistica 9390 del 10.12.2018, ai sensi art. 96 NTA del PPTR Puglia.

Conformità catastale:

4.3.3. L'immobile risulta coerentemente accatastato.

Agibilità/abitabilità:

4.3.4. Non vi è agli atti dell'UTC di Alessano richiesta e/o rilascio certificato di agibilità .

Nella pratica edilizia del Permesso di Costruire in Sanatoria è presente il *Certificato di idoneità statica* del 15.01.2005.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari:**

Il bene giunge a XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione per Notaio XXX del 13.05.2006 n° 86257, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecce in data 25.05.2006 reg. gen. 20173 e reg. part. 14525.

Dal precedente proprietario XXX a seguito di scioglimento di comunione della proprietà del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 453-2B/2005** rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano a XXX, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Descrizione laboratorio artigianale di cui al punto A

Quota di 1000/1000 di piena proprietà di locale per uso **laboratorio artigianale**, posta al Piano Terra, sito alla Loc. Matine, lungo la S.S. 275 trattasi di lotto che insiste in Zona D1 del Piano di Inseadimento Produttivo del Comune di Alessano.

Il lotto insiste su particella (BCNC sub. 22) facente parte di un compendio di terreni accessibili sia direttamente dalla strada statale 275 ad ovest, che da stradone, che parte sempre dalla strada statale 275 e costeggia il lato sud di proprietà adiacente per poi piegare a nord sulle particelle 228 e 231 del Fg 9, destinate esclusivamente a stradone di accesso.

Al fabbricato si accede attraverso due ingressi (uno nord e l'altro a ovest) che insistono su particella di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato (sub 22), classata come BCNC di tutti i subalterni. Al lotto di terreno (sub 22) che ospita il fabbricato si accede dalla S.S. 275, attraverso lo stradone di accesso già descritto. Dallo stesso per raggiungere il lotto in questione si attraversa altra particella di terreno pertinenziale non esclusivo (sub 23), classata come BCNC di tutti i subalterni del fabbricato e di altri, intestati a terze parti. Il terreno pertinenziale è recintato sui lati a nord, est e sud.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano il bene ricade in zona D1 (insediamenti industriali) del PIP Piano di Inseadimento Produttivo (Cfr Punto 4.3 e seguenti – *Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia*).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Laboratorio artigianale cn deposito PT	Sup. reale lorda	265,00	1,00	265,00
Ammezzato/uffici	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
Locali servizi/spogliatoio	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
	Sup. reale lorda	345,00		345,00

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

- Fondazioni:* muratura; materiale: pietra; condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura e pilastri, condizioni: buone; materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio piano di tipo misto; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ante scorrevoli e controporta a battente; finestrone alti tipologia vasistas; materiale: alluminio. Condizioni: sufficienti.
Infissi interni: ante a battente, condizioni: sufficienti.
Pav. Interna: materiale: lastroni in battuto di cemento industriale, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura perimetrale in mattoni forati; condizioni: buone.

Impianti:*Citofonico:* inesistente*Fognatura:* tipologia: mista; recapito: collettore a pozzo nero; condizioni: non verificabili.*Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da cisterna; rete di distribuzione: tubi in polipropilene; condizioni: non verificabili.*Elettrico:* tipologia: mista sottotraccia e a tubazioni esterne; tensione: 220V; condizioni:*Termico:* sufficienti.*Condizionamento:* inesistente.**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8. Criterio di Stima****8.1 Market Comparison Approach**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

A tal proposito va ricordata la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il parametro di riferimento è **la superficie lorda-commerciale**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzie immobiliari di Alessano e OMI Lecce (dato disponibile I° sem. 2022/Zona extraurbana); tecnici locali di Alessano.

8.3 Valutazione dei corpi

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
A. Lab. artigianale con annessi servizi e ammezzato per dep./ufficio	345,00	€ 500,00	€ 172.500,00
	345,00		€ 172.500,00
- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 172.500,00
- Valore complessivo intero:			€ 172.500,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 172.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
A	Lab. artigianale con annessi servizi e ammezzato per dep./ufficio	345,00	€ 172.500,00	€ 172.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 25.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 146.625,00

che si arrotonda a

€ 145.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 08.03.2023
Codice documento: E067-21-000376-001

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

**Beni in ALESSANO – S.S. 275 loc. Matine
LOTTO 2 Piano Terra – box garage**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota dell'intero di **box garage**, posta al Piano Terra accessibile da scoperto pertinenziale (BCNC part. 22).

Il locale box garage è parte del fabbricato di cui al Lotto 1, ed è esposto a est rispetto allo stesso. Superficie lorda complessiva circa mq 17 e altezza netta interna di circa cm 285.

L'immobile è in condizioni di conservazione buone, completamente intonacato e pavimentato. E' provvisto di infisso basculante di accesso in alluminio.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'esecutato XXX

NCEU ALESSANO Fg 9 P.IIa 39 sub. 8: categoria C/6, classe 4, consistenza cat. mq 17, rendita € 35,12 - PT.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto lungo la SS 275 e con parcheggi sufficienti. Trattasi di Zona D1 del Piano di Insediamento Produttivo del Comune di Alessano.
Servizi della zona:	la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe	prevalentemente commerciali, artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 l'immobile risulta occupato da XXX, che lo utilizza quale deposito.

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**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione ipoteca volontaria n° 30624reg.gen./5320 reg.part. del 23.07/2008, derivante da contratto di mutuo ipotecario concesso da XXX, **contro XXX**. Contratto di mutuo ipotecario con atto XXX del 17.07.2008 n°37011/20271.

Per la somma di Eur 240.000,00 di cui Eur 120.000,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° 45612/36115 del 22.12.2021**, notificato in data 20.01.2021 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di XXX, **contro XXX**, per rate di mutuo insolte e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano; il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 453-2B/2005 è stato rilasciato a quella data a XXX che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Pertanto il fabbricato risulta legittimo nel suo complesso.

Successivamente XXX in qualità di titolare assegnatario del bene, a seguito di sentenza del Tribunale di Lecce del 16.12.2003 (causa iscritta XXX RG) successivamente all'atto di divisione richiede ed ottiene domanda di voltura, rilasciata dal Comune di Alessano il 14.06.2006.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano, Piano di Fabbricazione (Pdf), approvato con Delibera di Giunta Comunale 139 del 26.11.1976, risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea D1** destinata agli insediamenti industriali;
- ricade pertanto in Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come da variante al Pdf approvata con D.C.C. 70/1991, successivamente aggiornata con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con D.G.R. 2887 del 20.06.1995 Individuazione delle Aree Artigianali e semindustriali;
- Sulle stesse zone D1 sono intervenute integrazioni normative, con D.G.R. 895 del 11.06.2020 con cui è consentito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, artigianali, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con strutture di vendita di superficie lorda compresa tra 251 e 1500 mq.

4.3.2. Conformità paesaggistica:

Inoltre il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Puglia.

La variante urbanistica di cui al punto precedente ha Parere di Compatibilità Paesaggistica 9390 del 10.12.2018, ai sensi art. 96 NTA del PPTR Puglia.

4.3.3. Conformità catastale:

L'immobile risulta coerentemente accatastato.

4.3.4. Agibilità/abitabilità:

Non vi è agli atti dell'UTC di Alessano richiesta e/o rilascio certificato di agibilità .

Nella pratica edilizia del Permesso di Costruire in Sanatoria è presente il *Certificato di idoneità statica* del 15.01.2005.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari:**

Il bene giunge a XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione per Notaio XXX del 13.05.2006 n° 86257, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecce in data 25.05.2006 reg. gen. 20173 e reg. part. 14525.

Dal precedente proprietario XXX a seguito di scioglimento di comunione della proprietà del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 453-2B/2005 rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano a XXX, precedente proprietaria, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Descrizione **box garage al Piano Terra** di cui al punto B

Piena proprietà per la quota dell'intero di **box garage**, posta al Piano Terra accessibile da scoperto pertinenziale (BCNC part. 22).

Il locale box garage è parte del fabbricato di cui al Lotto 1, ed è esposto a est rispetto allo stesso.

Superficie lorda complessiva circa mq 17 e altezza netta interna di circa cm 285.

L'immobile è in condizioni di conservazione buone, completamente intonacato e pavimentato. E' provvisto di infisso basculante di accesso in alluminio.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano il bene ricade in zona D1 (insediamenti industriali) del PIP Piano di Insediamento Produttivo (Cfr Punto 4.3 e seguenti – *Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia*).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Box garage	A corpo	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Fondazioni: muratura; condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio piano; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante basculante, materiale: alluminio; condizioni: buone.
Impianti: Non sono presenti impianti

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di Stima****8.1 Market Comparison Approach**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzie immobiliari di Alessano e OMI Lecce (dato disponibile 1° sem. 2022/Zona extraurbana); tecnici locali di Alessano.

8.3 Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
B. Box garage	17,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	17,00		€ 10.000,00

- Valore corpo (totale superfici equivalenti): € 10.000,00

- Valore complessivo intero: € 10.000,00

- Valore complessivo diritto e quota (1/1): € 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
B	Box garage	17,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 00,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 8.500,00

Relazione lotto 002 creata in data 08.03.2023
Codice documento: E067-21-000376-002

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

**Beni in ALESSANO – S.S. 275 loc. Matine
LOTTO 3 Piano Terra – box garage**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena proprietà per la quota dell'intero di **box garage**, posta al Piano Terra accessibile da scoperto pertinenziale (BCNC part. 22).

Il locale box garage è parte del fabbricato di cui al Lotto 1, ed è esposto a est rispetto allo stesso.

Superficie lorda complessiva circa mq 17 e altezza netta interna di circa cm 240.

L'immobile è in condizioni di conservazione buone, completamente intonacato e pavimentato.

Non è provvisto di infisso, vi è solo una protezione/cancello in doghe di legno.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà a XXX

NCEU ALESSANO Fg 9 P.IIa 39 sub. 9: categoria C/6, classe 4, consistenza cat. mq 17, rendita € 35,12 - PT.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto lungo la SS 275 e con parcheggi sufficienti. Trattasi di Zona D1 del Piano di Insediamento Produttivo del Comune di Alessano.

Servizi della zona: la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe zone limitrofe prevalentemente commerciali, artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria n° 30624reg.gen./5320 reg.part. del 23.07/2008, derivante da contratto di mutuo ipotecario concesso da XXX, **contro XXX**. Contratto di mutuo ipotecario con atto XXX del 17.07.2008 n°37011/20271.

Per la somma di Eur 240.000,00 di cui Eur 120.000,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° 45612/36115 del 22.12.2021**, notificato in data 20.01.2021 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di XXX, **contro XXX**, per rate di mutuo insolute e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano; il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 453-2B/2005 è stato rilasciato a quella data a XXX che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987. Pertanto il fabbricato risulta legittimo nel suo complesso.

Successivamente XXX in qualità di titolare assegnatario del bene, a seguito di sentenza del Tribunale di Lecce del 16.12.2003 (causa iscritta XXX RG) successivamente all'atto di divisione richiede ed ottiene domanda di voltura, rilasciata dal Comune di Alessano il 14.06.2006.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano, Piano di Fabbricazione (PdF), approvato con Delibera di Giunta Comunale 139 del 26.11.1976, risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea D1** destinata agli insediamenti industriali;
- ricade pertanto in Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come da variante al PdF approvata con D.C.C. 70/1991, successivamente aggiornata con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con D.G.R. 2887 del 20.06.1995 Individuazione delle Aree Artigianali e semindustriali;
- Sulle stesse zone D1 sono intervenute integrazioni normative, con D.G.R. 895 del 11.06.2020 con cui è consentito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, artigianali, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con strutture di vendita di superficie lorda compresa tra 251 e 1500 mq.

4.3.2. **Conformità paesaggistica:**

Inoltre il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Puglia.

La variante urbanistica di cui al punto precedente ha Parere di Compatibilità Paesaggistica 9390 del 10.12.2018, ai sensi art. 96 NTA del PPTR Puglia.

4.3.3. **Conformità catastale:**

L'immobile risulta coerentemente accatastato.

4.3.4. **Agibilità/abitabilità:**

Non vi è agli atti dell'UTC di Alessano richiesta e/o rilascio certificato di agibilità .

Nella pratica edilizia del Permesso di Costruire in Sanatoria è presente il *Certificato di idoneità statica* del 15.01.2005.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari:**

Il bene giunge a XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione per Notaio XXX del 13.05.2006 n° 86257, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecce in data 25.05.2006 reg. gen. 20173 e reg. part. 14525.

Dal precedente proprietario XXX a seguito di scioglimento di comunione della proprietà del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono: **4PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 453-2B/2005** rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano a XXX, precedente proprietaria, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Descrizione **box garage al Piano Terra** di cui al punto C

Piena proprietà per la quota dell'intero di **box garage**, posta al Piano Terra accessibile da scoperto pertinenziale (BCNC part. 22).

Il locale box garage è parte del fabbricato di cui al Lotto 1, ed è esposto a est rispetto allo stesso.

Superficie lorda complessiva circa mq 17 e altezza netta interna di circa cm 240.

L'immobile è in condizioni di conservazione buone, completamente intonacato e pavimentato.

Non è provvisto di infisso, vi è solo una protezione/cancello in doghe di legno.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano il bene ricade in zona D1 (insediamenti industriali) del PIP Piano di Insediamento Produttivo (Cfr Punto 4.3 e seguenti – *Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia*).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Box garage	A corpo	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: muratura; condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio piano; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: nessuno. Vi è un cancello di protezione in doghe di legno.

Impianti: Non sono presenti impianti

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di Stima

8.1 Market Comparison Approach

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzie immobiliari di Alessano e OMI Lecce (dato disponibile 1° sem. 2022/Zona extraurbana); tecnici locali di Alessano.

8.3 Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
C. Box garage	17,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	17,00		€ 10.000,00
- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
B	Box garage	17,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 00,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 8.500,00

Relazione lotto 003 creata in data 08.03.2023
Codice documento: E067-21-000376-003

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

**Beni in ALESSANO – S.S. 275 loc. Matine
LOTTO 4 Piano Terra – box garage**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D.** Piena proprietà per la quota dell'intero di **box garage**, posta al Piano Terra accessibile da scoperto pertinenziale (BCNC part. 22).

Il locale box garage è parte del fabbricato di cui al Lotto 1, ed è esposto a est rispetto allo stesso. Superficie lorda complessiva circa mq 17 e altezza netta interna di circa cm 240.

L'immobile è in condizioni di conservazione buone, completamente intonacato e pavimentato. Non è provvisto di infisso, vi è solo una protezione/cancello in doghe di legno.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'esecutato XXX

NCEU ALESSANO Fg 9 P.IIa 39 sub. 10: categoria C/6, classe 4, consistenza cat. mq 17, rendita € 35,12 - PT.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto lungo la SS 275 e con parcheggi sufficienti. Trattasi di Zona D1 del Piano di Insediamento Produttivo del Comune di Alessano.

Servizi della zona: la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente commerciali, artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria n° 30624reg.gen./5320 reg.part. del 23.07/2008, derivante da contratto di mutuo ipotecario concesso da XXX, **contro** XXX. Contratto di mutuo ipotecario con atto XXX del 17.07.2008 n°37011/20271.

Per la somma di Eur 240.000,00 di cui Eur 120.000,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° 45612/36115 del 22.12.2021**, notificato in data 20.01.2021 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di XXX, **contro** XXX, per rate di mutuo insolute e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano; il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 453-2B/2005 è stato rilasciato a quella data a XXX che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Pertanto il fabbricato risulta legittimo nel suo complesso.

Successivamente XXX, in qualità di titolare assegnatario del bene, a seguito di sentenza del Tribunale di Lecce del 16.12.2003 (causa iscritta XXX RG) successivamente all'atto di divisione richiede ed ottiene domanda di voltura, rilasciata dal Comune di Alessano il 14.06.2006.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano, Piano di Fabbricazione (PdF), approvato con Delibera di Giunta Comunale 139 del 26.11.1976, risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea D1** destinata agli insediamenti industriali;
- ricade pertanto in Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come da variante al PdF approvata con D.C.C. 70/1991, successivamente aggiornata con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con D.G.R. 2887 del 20.06.1995 Individuazione delle Aree Artigianali e semindustriali;
- Sulle stesse zone D1 sono intervenute integrazioni normative, con D.G.R. 895 del 11.06.2020 con cui è consentito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, artigianali, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con strutture di vendita di superficie lorda compresa tra 251 e 1500 mq.

4.3.2. **Conformità paesaggistica:**

Inoltre il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Puglia.

La variante urbanistica di cui al punto precedente ha Parere di Compatibilità Paesaggistica 9390 del 10.12.2018, ai sensi art. 96 NTA del PPTR Puglia.

4.3.3. **Conformità catastale:**

L'immobile risulta coerentemente accatastato.

4.3.4. **Agibilità/abitabilità:**

Non vi è agli atti dell'UTC di Alessano richiesta e/o rilascio certificato di agibilità .

Nella pratica edilizia del Permesso di Costruire in Sanatoria è presente il *Certificato di idoneità statica* del 15.01.2005.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Precedenti proprietari:**

Il bene giunge a XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione per Notaio XXX del 13.05.2006 n° 86257, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecce in data 25.05.2006 reg. gen. 20173 e reg. part. 14525.

Dal precedente proprietario XXX a seguito di scioglimento di comunione della proprietà del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 453-2B/2005 rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano a XXX, precedente proprietaria, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Descrizione box garage di cui al punto D
--

Piena proprietà per la quota dell'intero di box garage , posta al Piano Terra accessibile da scoperto pertinenziale (BCNC part. 22).

Il locale box garage è parte del fabbricato di cui al Lotto 1, ed è esposto a est rispetto allo stesso.

Superficie lorda complessiva circa mq 17 e altezza netta interna di circa cm 240.

L'immobile è in condizioni di conservazione buone, completamente intonacato e pavimentato.
--

Non è provvisto di infisso, vi è solo una protezione/cancello in doghe di legno.
--

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano il bene ricade in zona D1 (insediamenti industriali) del PIP Piano di Insediamento Produttivo (Cfr Punto 4.3 e seguenti – *Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia*).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Box garage	A corpo	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda	17,00		17,00

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Fondazioni: muratura; condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio piano; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: nessuno. Vi è un cancello di protezione in doghe di legno.
Impianti: non sono presenti impianti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di Stima****8.1 Market Comparison Approach**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

A tal proposito va ricordata la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il parametro di riferimento è **la superficie lorda-commerciale**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzie immobiliari di Alessano e OMI Lecce (dato disponibile I° sem. 2022/Zona extraurbana); tecnici locali di Alessano.

8.3 Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore è effettuato a corpo.

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
D. Box garage	17,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	17,00		€ 10.000,00
- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
B	Box garage	17,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 00,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 8.500,00

Relazione lotto 004 creata in data 08.03.2023
Codice documento: E067-21-000376-004

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

Beni in ALESSANO – S.S. 275 loc. Matine
LOTTO 5 Piano Primo – unità immobiliare in corso di costruzione F3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- E.** Quota di 1/1 di piena proprietà di immobile a destinazione residenziale in corso di costruzione.

Ha ingresso autonomo da corpo scala esterno posto a ovest di pertinenza esclusiva, ed insiste su particella di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato (sub 22), classata come BCNC di tutti i subalterni. Al lotto di terreno (sub 22) che ospita il fabbricato si accede dalla S.S. 275, attraverso strada interpodereale. Dalla stessa per raggiungere il lotto in questione si attraversa altra particella di terreno pertinenziale non esclusivo (sub 23), classata come BCNC di tutti i subalterni del fabbricato e di altri, intestati a terze parti.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, come da Permesso di Costruire in sanatoria, sebbene al momento sia allo stato rustico. Catastalmente classata come categoria F3 (immobile in corso di costruzione). All'interno risultano realizzate le tramezzature in conci di tufo di spess. cm 10 e l'intonaco rustico e sono state predisposte le canalizzazioni sottotraccia degli impianti tecnologici, funzionalmente alla destinazione d'uso che i vani andranno ad ospitare. Pertanto sono mancanti le finiture (intonaco di finitura interno ed esterno, cablaggi degli impianti, attrezzature sanitarie, pavimenti e rivestimenti e infissi interni ed esterni ecc).

Si **compone** in tutto di sei vani con annessi servizi e più precisamente: vano soggiorno/living, vano pranzo, vano cucina con wc di servizio, ampio disimpegno su cui affacciano due camere da letto e un vano studio/multiuso con due servizi igienici e due ripostigli. Il soggiorno è dotato di piccolo vano guardaroba e di caminetto con canna fumaria. La superficie totale coperta è di circa 150 mq. Annessa area solare di pertinenza esclusiva e balconatura perimetrale continua sui tre lati di affaccio del fabbricato (mq 40 circa).

Il corpo scala (circa mq 15) costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in questione e si sviluppa fino al lastricato solare, anch'esso pertinenza esclusiva del bene, secondo la superficie di sviluppo dell'unità.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione. L'altezza interna di tutti i vani è di circa cm 310.

Risulta realizzato con struttura portante del tipo puntiforme, murature perimetrali portanti e tramezzature interne in conci di tufo.

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta oggetto di Condono Edilizio ex L.47/85, con domanda presentata dal precedente proprietario XXX in data 31.12.1986.

A seguito di vicende giudiziarie tra IXXX (esecutato) e XXX (Causa civile iscritta al XXX RG) riguardanti il fabbricato in questione, il Trib. di Lecce, con sentenza del 16.12.2003, ha dichiarato lo scioglimento della comunione della proprietà degli immobili, di cui il fabbricato in questione è parte.

Successivamente iXXX, per la definizione degli incombeni necessari all'atto di divisione degli immobili in questione, relativamente a quelli attribuiti dal Tribunale a XXX, ha presentato al Comune di Alessano domanda di voltura della stessa istanza di condono, con prot. 4228 del 23.05.2006; successivamente rilasciata dal Comune di Alessano in data 14.06.2006.

Allo stato attuale pertanto il lotto in questione risulta legittimo nel suo complesso e conforme al titolo autorizzativo rilasciato il 28.10.2005 (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 543-2B/2005). Erroneamente in alcuni documenti viene attribuito il n°453-2B/2005.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa 205 mq.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'esecutato XXX

NCEU ALESSANO Fg 9 P.IIa 39 sub. 12, categoria F3, PP.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto lungo la SS 275 e con parcheggi sufficienti. Trattasi di Zona D1 del Piano di Insediamento Produttivo del Comune di Alessano.
- Servizi della zona: la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente commerciali, artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria n° 30624reg.gen./5320 reg.part. del 23.07/2008, derivante da contratto di mutuo ipotecario concesso da XXX, **contro XXX**. Contratto di mutuo ipotecario con atto XXX del 17.07.2008 n°37011/20271.

Per la somma di Eur 240.000,00 di cui Eur 120.000,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° 45612/36115 del 22.12.2021**, notificato in data 20.01.2021 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di XXX, **contro XXX**, per rate di mutuo insolte e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità edilizia e urbanistica

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano; il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 453-2B/2005 è stato rilasciato a quella data a XXX che aveva fatto domanda di Condonò Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Pertanto il fabbricato risulta legittimo nel suo complesso.

Successivamente XXX, in qualità di titolare assegnatario del bene, a seguito di sentenza del Tribunale di Lecce del 16.12.2003 (causa iscritta XXX RG) successivamente all'atto di divisione richiede ed ottiene domanda di voltura, rilasciata dal Comune di Alessano il 14.06.2006.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano, Piano di Fabbricazione (PdF), approvato con Delibera di Giunta Comunale 139 del 26.11.1976, risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea D1** destinata agli insediamenti industriali;
- ricade pertanto in Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come da variante al PdF approvata con D.C.C. 70/1991, successivamente aggiornata con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con D.G.R. 2887 del 20.06.1995 Individuazione delle Aree Artigianali e semindustriali;
- Sulle stesse zone D1 sono intervenute integrazioni normative, con D.G.R. 895 del 11.06.2020 con cui è consentito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, artigianali, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con strutture di vendita di superficie lorda compresa tra 251 e 1500 mq.

4.3.2. **Conformità paesaggistica:**

Inoltre il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Puglia.

La variante urbanistica di cui al punto precedente ha Parere di Compatibilità Paesaggistica 9390 del 10.12.2018, ai sensi art. 96 NTA del PPTR Puglia.

4.3.3. **Conformità catastale:**

L'immobile risulta coerentemente accatastato.

4.3.4. **Agibilità/abitabilità:**

Non vi è agli atti dell'UTC di Alessano richiesta e/o rilascio certificato di agibilità .

Nella pratica edilizia del Permesso di Costruire in Sanatoria è presente il *Certificato di idoneità statica* del 15.01.2005.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari:

Il bene giunge a XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione per Notaio XXX del 13.05.2006 n° 86257, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecce in data 25.05.2006 reg. gen. 20173 e reg. part. 14525.

Dal precedente proprietario XXX a seguito di scioglimento di comunione della proprietà del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 453-2B/2005 rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano a XXX, precedente proprietaria, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Descrizione unità immobiliare in corso di costruzione di cui al punto E

Quota di 1/1 di piena proprietà di immobile a destinazione residenziale in corso di costruzione.

Ha ingresso autonomo da corpo scala esterno posto a ovest di pertinenza esclusiva, ed insiste su particella di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato (sub 22), classata come BCNC di tutti i subalterni. Al lotto di terreno (sub 22) che ospita il fabbricato si accede dalla S.S. 275, attraverso strada interpodereale. Dalla stessa per raggiungere il lotto in questione si attraversa altra particella di terreno pertinenziale non esclusivo (sub 23), classata come BCNC di tutti i subalterni del fabbricato e di altri, intestati a terze parti.

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, sebbene al momento sia allo stato rustico. Catastralmente classata come categoria F3 (immobile in corso di costruzione). All'interno risultano realizzate le tramezzature in conci di tufo spess. cm 10 e l'intonaco rustico e sono state predisposte le canalizzazioni sottotraccia degli impianti tecnologici, funzionalmente alla destinazione d'uso che i vani andranno ad ospitare. Pertanto sono mancanti le finiture (intonaco di finitura interno ed esterno, cablaggi degli impianti, attrezzature sanitarie e infissi interni ed esterni ecc).

Si compone in tutto di sei vani con annessi servizi e più precisamente: vano soggiorno/living, vano pranzo, vano cucina con wc di servizio, ampio disimpegno su cui affacciano due camere da letto e un vano studio/multiuso con due servizi igienici e due ripostigli. Il soggiorno è dotato di piccolo vano guardaroba e di caminetto con canna fumaria. La superficie totale coperta è di circa 150 mq.

Annessa area solare di pertinenza esclusiva e balconatura perimetrale continua sui tre lati di affaccio del fabbricato (mq 40 circa).

Il corpo scala (circa mq 15) costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e si sviluppa fino al lastricato solare, anch'esso pertinenza esclusiva del bene, secondo la superficie di sviluppo dell'unità.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano il bene ricade in zona D1 (insediamenti industriali) del PIP Piano di Insediamento Produttivo (Cfr Punto 4.3 e seguenti – *Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia*).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Unità immob. in corso di costruzione	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
Scala pert.esclusiva	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
Balcone perimetrale	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00
	Sup. reale lorda	205,00		177,50

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

- Fondazioni:* muratura; materiale: pietra; condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: muratura e pilastri, condizioni: buone; materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio piano di tipo misto; condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: lastricato solare in pietra leccese, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi:</i>	non sono presenti infissi esterni/interni
<i>Pav. Interna:</i>	non è presente pavimentazione, ma solo il massetto della caldana del solaio.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura perimetrale in mattoni forati; condizioni: buone. Intonaco rustico
<i>Pareti interne:</i>	Materiale: tramezzi in tufo spess cm 10; intonaco rustico.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	predisposizione della canalizzazione sottotraccia.
<i>Fognatura:</i>	predisposizione della canalizzazione sottotraccia; condizioni: non verificabili.
<i>Idrico:</i>	predisposizione della canalizzazione sottotraccia; condizioni: non verificabili.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: predisposizione della canalizzazione sottotraccia; condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	predisposizione della canalizzazione sottotraccia;
<i>Condizionamento:</i>	predisposizione della canalizzazione sottotraccia .

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8. Criterio di Stima****8.1 Market Comparison Approach**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche simili a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Il parametro di riferimento è **la superficie lorda-commerciale**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzie immobiliari di Alessano e OMI Lecce (dato disponibile I° sem. 2022/Zona extraurbana); tecnici locali di Alessano.

8.3 Valutazione dei corpi

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

	Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
E.	Unità imm. In corso di costruzione	177,50	€ 400,00	€ 71.000,00
		177,50		€ 71.000,00
	- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 71.000,00
	- Valore complessivo intero:			€ 71.000,00
	- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 71.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
E	Unità imm. In corso di costruzione con annessi balconi e corpo scala di proprietà esclusiva	205,00	€ 71.000,00	€ 71.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 10.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)**

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

€ 60.350,00

che si arrotonda a

€ 60.000,00

Relazione lotto 005 creata in data 08.03.2023
Codice documento: E067-21-000376-005

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

Beni in ALESSANO – S.S. 275 loc. Matine
LOTTO 6 Piano Primo – Unità immobiliare in corso di costruzione F3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

F. Quota di 1000/1000 di piena proprietà di immobile a destinazione uffici/esposizione, come da Permesso di Costruire in sanatoria, in corso di costruzione.

Ha ingresso autonomo da corpo scala esterno di pertinenza esclusiva posto a sud, ed insiste su particella di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato (sub 22), classata come BCNC di tutti i subalterni. Al lotto di terreno (sub 22) che ospita il fabbricato si accede dalla S.S. 275, attraverso strada interpodereale. Dalla stessa per raggiungere il lotto in questione si attraversa altra particella di terreno pertinenziale non esclusivo (sub 23), classata come BCNC di tutti i subalterni del fabbricato e di altri, intestati a terze parti.

L'unità immobiliare può ospitare uffici/esposizione; al momento è allo stato rustico e presenta una buona disposizione interna che permette una o più distribuzioni funzionali dei vani, a seconda della effettiva destinazione di uso.

Catastalmente classata come categoria F3 (immobile in corso di costruzione). All'interno risultano realizzate le tramezzature in conci di tufo di spess. cm 10 e l'intonaco rustico e sono state predisposte le canalizzazioni sottotraccia degli impianti tecnologici, funzionalmente alla destinazione d'uso che i vani andranno ad ospitare. Pertanto sono mancanti le finiture (intonaco di finitura interno ed esterno, cablaggi degli impianti, attrezzature sanitarie, pavimenti e rivestimenti e infissi interni ed esterni ecc).

Si **compone** in tutto di cinque vani più grandi (circa mq 12/16) e ulteriori otto vani di superficie più ridotta (circa mq 5/8) Uno dei vani più grandi è dotato di caminetto con canna fumaria. La superficie totale coperta è di circa 155 mq.

Annessa area solare di pertinenza esclusiva e balconatura perimetrale discontinua sui tre lati di affaccio del fabbricato (mq 50 circa).

Il corpo scala (circa mq 15) costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e si sviluppa fino al lastricato solare, anch'esso pertinenza esclusiva del bene, secondo la superficie di sviluppo dell'unità.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione. L'altezza interna di tutti i vani è di circa cm 310.

Risulta realizzato con struttura portante del tipo puntiforme, murature perimetrali portanti e tramezzature interne in conci di tufo.

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta oggetto di Condono Edilizio ex L.47/85, con domanda presentata dal precedente proprietario XXX in data 31.12.1986.

A seguito di vicende giudiziarie tra XXX (esecutato) e XXX (Causa civile iscritta al XXX RG) riguardanti il fabbricato in questione, il Trib. di Lecce, con sentenza del 16.12.2003, ha dichiarato lo scioglimento della comunione della proprietà degli immobili, di cui il fabbricato in questione è parte.

Successivamente XXX, per la definizione degli incombenzi necessari all'atto di divisione degli immobili in questione, relativamente a quelli attribuiti dal Tribunale a XXX, ha presentato al Comune di Alessano domanda di voltura della stessa istanza di condono, con prot. 4228 del 23.05.2006; successivamente rilasciata dal Comune di Alessano in data 14.06.2006.

Allo stato attuale pertanto il lotto in questione risulta legittimo nel suo complesso e conforme al titolo autorizzativo rilasciato il 28.10.2005 (Permesso di Costruire in Sanatoria n° 543-2B/2005). Erroneamente in alcuni documenti viene attribuito il n°453-2B/2005.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di circa 225 mq.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'esecutato XXX

NCEU ALESSANO Fg 9 P.IIa 39 sub. 13, categoria F3, PP.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, con caratteristiche normali, a traffico sostenuto lungo la SS 275 e con parcheggi sufficienti. Trattasi di Zona D1 del Piano di Insediamento Produttivo del Comune di Alessano.

Servizi della zona: la zona è completamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente commerciali, artigianali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 18.11.2022 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria n° 30624reg.gen./5320 reg.part. del 23.07/2008, derivante da contratto di mutuo ipotecario concesso da XXX **contro** . Contratto di mutuo ipotecario con atto XXX del 17.07.2008 n°37011/20271.

Per la somma di Eur 240.000,00 di cui Eur 120.000,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n° 45612/36115 del 22.12.2021**, notificato in data 20.01.2021 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di XXX, **contro** XXX, per rate di mutuo insolute e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico edilizia

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Alessano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano; il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 453-2B/2005 è stato rilasciato a quella data a XXX che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Pertanto il fabbricato risulta legittimo nel suo complesso.

Successivamente XXX, in qualità di titolare assegnatario del bene, a seguito di sentenza del Tribunale di Lecce del 16.12.2003 (causa iscritta XXX RG) successivamente all'atto di divisione richiede ed ottiene domanda di voltura, rilasciata dal Comune di Alessano il 14.06.2006.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano, Piano di Fabbricazione (Pdf), approvato con Delibera di Giunta Comunale 139 del 26.11.1976, risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea D1** destinata agli insediamenti industriali;
- ricade pertanto in Piano Insediamenti Produttivi (PIP), come da variante al Pdf approvata con D.C.C. 70/1991, successivamente aggiornata con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con D.G.R. 2887 del 20.06.1995 Individuazione delle Aree Artigianali e semindustriali;
- Sulle stesse zone D1 sono intervenute integrazioni normative, con D.G.R. 895 del 11.06.2020 con cui è consentito l'insediamento di attività di produzione di beni e servizi, artigianali, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con strutture di vendita di superficie lorda compresa tra 251 e 1500 mq.

4.3.2. **Conformità paesaggistica:**

Inoltre il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente dell'Autorità di Bacino Puglia.

La variante urbanistica di cui al punto precedente ha Parere di Compatibilità Paesaggistica 9390 del 10.12.2018, ai sensi art. 96 NTA del PPTR Puglia.

4.3.3. **Conformità catastale:**

L'immobile risulta coerentemente accatastato.

4.3.4. **Agibilità/abitabilità:**

Non vi è agli atti dell'UTC di Alessano richiesta e/o rilascio certificato di agibilità .

Nella pratica edilizia del Permesso di Costruire in Sanatoria è presente il *Certificato di idoneità statica* del 15.01.2005.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari:

Il bene giunge a XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di divisione per Notaio XXX del 13.05.2006 n° 86257, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lecce in data 25.05.2006 reg. gen. 20173 e reg. part. 14525.

Dal precedente proprietario XXX a seguito di scioglimento di comunione della proprietà del bene.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 453-2B/2005 rilasciato in data 28.10.2005 dal Comune di Alessano a XXX, precedente proprietaria, che aveva fatto domanda di Condono Edilizio ex L.47/85 il 31.12.1986 protocollo n°1 in data 02.01.1987.

Descrizione unità immobiliare in corso di costruzione di cui al punto F

Quota di 1000/1000 di piena proprietà di immobile a destinazione uffici/esposizione in corso di costruzione.

Ha ingresso autonomo da corpo scala esterno posto a sud di pertinenza esclusiva, ed insiste su particella di terreno pertinenziale esclusivo del fabbricato (sub 22), classata come BCNC di tutti i subalterni. Al lotto di terreno (sub 22) che ospita il fabbricato si accede dalla S.S. 275, attraverso strada interpoderale. Dalla stessa per raggiungere il lotto in questione si attraversa altra particella di terreno pertinenziale non esclusivo (sub 23), classata come BCNC di tutti i subalterni del fabbricato e di altri, intestati a terze parti.

L'unità immobiliare può ospitare sia uffici/esposizione o anche una o più civili abitazioni, poiché al momento è allo stato rustico e presenta una buona disposizione interna che permette una o più distribuzioni funzionali dei vani, a seconda della effettiva destinazione di uso.

Catastalmente classata come categoria F3 (immobile in corso di costruzione). All'interno risultano realizzate le tramezzature in conci di tufo spess. cm 10 e l'intonaco rustico e sono state predisposte le canalizzazioni sottotraccia degli impianti tecnologici, funzionalmente alla destinazione d'uso che i vani andranno ad ospitare. Pertanto sono mancanti le finiture (intonaco di finitura interno ed esterno, cablaggi degli impianti, attrezzature sanitarie e infissi interni ed esterni ecc).

Si compone in tutto di cinque vani più grandi (circa mq 12/16) e ulteriori otto vani di superficie più ridotta (circa mq 5/8) Uno dei vani più grandi è dotato di caminetto con canna fumaria. La superficie totale coperta è di circa 225 mq.

Annessa area solare di pertinenza esclusiva e balconatura perimetrale discontinua sui tre lati di affaccio del fabbricato (mq 50 circa).

Il corpo scala (circa mq 15) costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e si sviluppa fino al lastricato solare, anch'esso pertinenza esclusiva del bene, secondo la superficie di sviluppo dell'unità.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Alessano il bene ricade in zona D1 (insediamenti industriali) del PIP Piano di Insediamento Produttivo (Cfr Punto 4.3 e seguenti – *Giudizio di conformità urbanistica ed edilizia*)

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Immobile n corso di costruzione	Sup. reale lorda	155,00	1,00	155,00
Scala pert.esclusiva	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
Balcone perimetrale	Sup. reale lorda	50,00	0,50	25,00
	Sup. reale lorda	220,00		187,50

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Fondazioni: muratura; materiale: pietra; condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone; materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio piano di tipo misto; condizioni: buone.

Copertura: tipologia: lastricato solare in pietra leccese, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi: non sono presenti infissi esterni/interni

Pav. Interna: non è presente pavimentazione, ma solo il massetto della caldana del solaio.

Pareti esterne: materiale: muratura perimetrale in mattoni forati; condizioni: buone. Intonaco rustico

Pareti interne: Materiale: tramezzi in tufo spess cm 10; intonaco rustico.

Impianti:

Citofonico: predisposizione della canalizzazione sottotraccia.

Fognatura: predisposizione della canalizzazione sottotraccia; condizioni: non verificabili.

Idrico: predisposizione della canalizzazione sottotraccia; condizioni: non verificabili.

Elettrico: tipologia: predisposizione della canalizzazione sottotraccia; condizioni: buone.

Termico: predisposizione della canalizzazione sottotraccia;

Condizionamento: predisposizione della canalizzazione sottotraccia .

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di Stima

8.1 Market Comparison Approach

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Il parametro di riferimento è **la superficie lorda-commerciale**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alessano, Agenzie immobiliari di Alessano e OMI Lecce (dato disponibile 1° sem. 2022/Zona extraurbana; tecnici locali di Alessano).

8.3 Valutazione dei corpi

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

	Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
E.	Unità imm. In corso di costruzione	187,50	€ 400,00	€ 75.000,00
		187,50		€ 75.000,00
	- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 75.000,00
	- Valore complessivo intero:			€ 75.000,00
	- Valore complessivo diritto e quota (1/1):			€ 75.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
E	Immobile in corso di costruzione con annessi balconi e corpo scala di proprietà esclusiva	220,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 11.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 63.750,00

che si arrotonda a

€ 63.000,00

Relazione lotto 006 creata in data 08.03.2023
Codice documento: E067-21-000376-006

Il perito
Arch. Paola DE DONNO

RIEPILOGO PREZZO BASE D'ASTA DEI LOTTI:

LOTTO 1	€ 145.000,00
LOTTO 2	€ 8.500,00
LOTTO 3	€ 8.500,00
LOTTO 4	€ 8.500,00
LOTTO 5	€ 60.000,00
LOTTO 6	€ 63.000,00