
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

promossa da:



N. Gen. Rep. **000090/23**

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Custode Giudiziario Avv. Anna Gentile

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cristian Di Donfrancesco
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 3403
C.F. DDNCST85M22E506O - P.Iva 04531760751

con studio in Castri Di Lecce (Lecce), alla Via Alcide De Gasperi, 16

cellulare: (+39)3896381800

tel: (+39)0832725131

PEC: cristian.didonfrancesco@ingpec.eu

email: ing.cristiandidonfrancesco@gmail.com

**Beni in Ruffano (Lecce) Via S.M. Sanità, 115
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento al P.T. sito in Ruffano (Lecce) alla via S.M. Sanità, 115.

L'abitazione al piano terra presenta un ingresso carrabile ed uno pedonale in comune con l'appartamento al piano primo, entrambi su via S.M. Sanità n. 115.

Detta abitazione si compone di una camera da letto, un bagno (accessibile dalla precedente camera da letto), un'adiacente cucina, una ulteriore camera da letto e un soggiorno/studio, oltre a un ripostiglio interno e un ulteriore ripostiglio accessibile dal giardino esterno. L'altezza netta di tutti i vani risulta variabile da un minimo di 3 mt ad un massimo di 4,25 mt in chiave alle stanze a volta (cfr. Piante dello Stato di Fatto allegate). L'intero appartamento al p.t. con le relative pertinenze sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,20**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED] foglio 17 mappale 382 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 313 mq (290 mq escluse aree scoperte), composto da vani 9,5 vani, posto al piano T - 1°, - rendita: € 377,79.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento al 1° P. sito in Ruffano (Lecce) Via S.M. Sanità, 115.

L'abitazione al piano primo presenta un ingresso carrabile ed uno pedonale in comune con l'appartamento al piano terra, entrambi su via S.M. Sanità n. 115.

Detta abitazione si compone di un corridoio/ingresso che disimpegna la zona giorno dalla zona notte; la zona giorno presenta una cucina-tinello, un soggiorno ed un vano ripostiglio; la zona notte presenta una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno padronale e un ripostiglio.

Inoltre dal soggiorno è possibile accedere a un balcone/veranda coperto, mentre dalla cucina si accede ad una terrazza in parte coperta da una pergolenda, da cui per mezzo di una scala scoperta (quest'ultima non riportata nel progetto approvato con C.d.C. n. 11/1984) è possibile accedere al cortile scoperto al piano terra. L'altezza netta di tutti i vani risulta variabile da un minimo di 2,83 mt in corrispondenza del vano cucina ad un massimo di 3,00 mt per i restanti vani (cfr. Piante dello Stato di Fatto allegate). L'intero appartamento al piano primo con le relative pertinenze sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **216,80**.

Identificato al catasto fabbricati: partita -- [REDACTED] foglio 17 mappale 382 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 313 mq (290 mq escluse aree scoperte), composto da vani 9,5 vani, posto al piano T - 1°, - rendita: € 377,79.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali (i principali centri limitrofi sono Casarano).
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:



4.2.2.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Modifiche interne non riportate nel progetto originario approvato e presenza di una scala esterna che collega il piano primo al cortile scoperto al p.t. (cfr. rilievo dello stato di fatto). Regularizzabili mediante accertamento di conformità ex Art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. .

Presentazione pratica edilizia per accertamento di conformità ex art. 36 e sanzione pecuniaria per abusi edilizi: € 3.800,00.

Oneri totali: € 3.800,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Presenza delle suddette opere interne difformi e fusione con variazione catastale del 29/02/2008 (Pratica n. LE0086520) in contrasto con la disciplina catastale, in quanto nello stato di fatto l'unità immobiliare del piano terra risulta divisa da quella del piano primo, essendo le due u.i. funzionalmente indipendenti con in comune i soli accessi carrabile e pedonale da via S.M. Sanità e con il piano terra accessibile passando dal garage/porticato contiguo al confine sinistro. Inoltre si segnala il non corretto allineamento dei confini della P.lla 382 tra quanto riportato nell'estratto di mappa e quanto realmente rilevato in sito. Regularizzabili mediante Pratica DOCFA per modifiche interne e costituzione di nuovi subalterni distinti per ogni u.i. individuata, oltre all'allineamento dei confini della particella.

Pratica DOCFA per modifiche interne costituzione di nuovi subalterni e allineamento confini (inclusi oneri catastali): € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza dei seguenti atti:



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione di Costruzione n° 11 del 18/01/1984 per lavori di costruzione di un appartamento ad uso abitazione a piano primo e ampliamento a piano terra, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 05/11/1983- n. prot. 5486

Descrizione **Abitazione P.T.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento al P.T. sito in Ruffano (Lecce) alla via S.M. Sanità, 115.

L'abitazione al piano terra presenta un ingresso carrabile ed uno pedonale in comune con l'appartamento al piano primo, entrambi su via S.M. Sanità n. 115.

Detta abitazione si compone di una camera da letto, un bagno (accessibile dalla precedente camera da letto), un'adiacente cucina, una ulteriore camera da letto e un soggiorno/studio, oltre a un ripostiglio interno e un ulteriore ripostiglio accessibile dal giardino esterno. L'altezza netta di tutti i vani risulta variabile da un minimo di 3 mt ad un massimo di 4,25 mt in chiave alle stanze a volta (cfr. Piante dello Stato di Fatto allegate). L'intero appartamento al p.t. con le relative pertinenze sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,20**

Identificato al catasto fabbricati: partita -- intestata a [REDACTED] foglio 17 mappale 382 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 313 mq (290 mq escluse aree scoperte), composto da vani 9,5 vani, posto al piano T - 1°, - rendita: € 377,79.

L'edificio è stato costruito nel 1962-1984.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 115 e ha un'altezza interna di circa 3,00-4,25.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Decreto del Presidente di Giunta Regionale n° 5019 del 05.12.1975 e Delibera di Giunta Regionale n° 4898 del 15.06.1981 per piano particolareggiato zone B l'immobile è identificato nella zona B2 - zone residenziali di completamento.

Norme tecniche ed indici: "...In tutti i casi andranno rispettate le seguenti disposizioni:
a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq;
b) altezza massima di mt. 8.00;
c) altezza netta di piano mt. 3.00 minimo;
d) rapporto max di copertura nell'edificazione di aree libere e nelle sostituzioni edilizie: 60%.
Nelle sopraelevazioni si può conservare la medesima percentuale di copertura degli edifici esistenti, fermo restando l'indice di fabbricabilità fondiaria;
e) numero dei piani fuori terra non superiore a due con le stesse modalità di cui alla lettera e) degli articoli precedenti;
f) cortili e spazi interni secondo le norme espresse dal R.E.C.;
g) l'edificazione seguirà gli allineamenti dei fabbricati preesistenti sul fronte stradale oltre tutte le altre prescrizioni già indicate alla lettera g) del precedente art. 12.
Tutto quanto sopra detto varrà anche per edifici o parti di essi che formano oggetto di sopraelevazione e sostituzione edilizia;
h) distanza minima dai confini laterali come alla lettera h) del precedente art. 11;
i) l'autorizzazione ad eseguire nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sarà subordinata alla formazione di funzionali spazi di parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione con esclusione di scantinati e volumi tecnici; ..."

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
Posto auto/porticato	Sup. reale lorda	38,50	0,35	13,47
Ripostiglio/vano tecnico	Sup. reale lorda	9,70	0,15	1,46
	Sup. reale lorda	153,20		119,93

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Accessori:

Descrizione **Abitazione 1° P.** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento al 1° P. sito in Ruffano (Lecce) Via S.M. Sanità, 115.

L'abitazione al piano primo presenta un ingresso carrabile ed uno pedonale in comune con l'appartamento al piano terra, entrambi su via S.M. Sanità n. 115.

Detta abitazione si compone di un corridoio/ingresso che disimpegna la zona giorno dalla zona notte; la zona giorno presenta una cucina-tinello, un soggiorno ed un vano ripostiglio; la zona notte presenta una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un bagno padronale e un ripostiglio.

Inoltre dal soggiorno è possibile accedere a un balcone/veranda coperto, mentre dalla cucina si accede ad una terrazza in parte coperta da una pergotenda, da cui per mezzo di una scala scoperta (quest'ultima non riportata nel progetto approvato con C.d.C. n. 11/1984) è possibile accedere al cortile scoperto al piano terra. L'altezza netta di tutti i vani risulta variabile da un minimo di 2,83 mt in corrispondenza del vano cucina ad un massimo di 3,00 mt per i restanti vani (cfr. Piante dello Stato di Fatto allegate). L'intero appartamento al piano primo con le relative pertinenze sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **216,80**.

Identificato al catasto fabbricati: partita -- intestata a [REDACTED] foglio 17 mappale 382 subalterno 4, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 313 mq (290 mq escluse aree scoperte), composto da vani 9,5 vani, posto al piano T - 1°, - rendita: € 377,79.

L'edificio è stato costruito nel 1962-1984.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 115 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Decreto del Presidente di Giunta Regionale n° 5019 del 05.12.1975 e Delibera di Giunta Regionale n° 4898 del 15.06.1981 per piano particolareggiato zone B l'immobile è identificato nella zona B2 - zone residenziali di completamento.

Norme tecniche ed indici: "...In tutti i casi andranno rispettate le seguenti disposizioni:

a) *indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq;*

b) *altezza massima di mt. 8.00;*

c) *altezza netta di piano mt. 3.00 minimo;*

d) *rapporto max di copertura nell'edificazione di aree libere e nelle sostituzioni edilizie: 60%.*

Nelle sopraelevazioni si può conservare la medesima percentuale di copertura degli edifici esistenti, fermo restando l'indice di fabbricabilità fondiaria;

e) *numero dei piani fuori terra non superiore a due con le stesse modalità di cui alla lettera e) degli articoli precedenti;*

f) *cortili e spazi interni secondo le norme espresse dal R.E.C.;*

g) *l'edificazione seguirà gli allineamenti dei fabbricati preesistenti sul fronte stradale oltre tutte le altre prescrizioni già indicate alla lettera g) del precedente art. 12.*

Tutto quanto sopra detto varrà anche per edifici o parti di essi che formano oggetto di sopraelevazione

e sostituzione edilizia;

h) *distanza minima dai confini laterali come alla lettera h) del precedente art. 11;*

i) *l'autorizzazione ad eseguire nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sarà subordinata alla formazione di funzionali spazi di parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione con esclusione di scantinati e volumi tecnici; ..."*

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Residenziale</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>143,50</i>	<i>1,00</i>	<i>143,50</i>
<i>Veranda coperta</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>15,00</i>	<i>0,60</i>	<i>9,00</i>
<i>Terrazza</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>41,30</i>	<i>0,35</i>	<i>14,45</i>
<i>Posto auto adiacente al vano scala</i>	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>17,00</i>	<i>0,35</i>	<i>5,95</i>
	<i>Sup. reale lorda</i>	<i>216,80</i>		<i>172,90</i>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: marmo, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

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

La stima con il metodo sintetico - comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi a valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima, come nel caso dell'appartamento al piano primo, a cui è stato applicato un incremento di 100 €/mq rispetto alla quotazione O.M.I. per le abitazioni civili, data la presenza di alcune finiture di pregio rilevate in sede di sopralluogo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di NCEU del Comune di Ruffano (LE), ufficio tecnico di Ruffano (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona e banca dati O.M.I. 2° semestre/2023.

8.3. Valutazione corpi**A. Abitazione P.T.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	105,00	€ 400,00	€ 42.000,00
Posto auto/porticato	13,47	€ 400,00	€ 5.390,00
Ripostiglio/vano tecnico	1,46	€ 400,00	€ 582,00
	119,93		€ 47.972,00

- Valore corpo:	€ 47.972,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 47.972,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 47.972,00

B. Abitazione 1° P.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	143,50	€ 690,00	€ 99.015,00
Veranda coperta	9,00	€ 690,00	€ 6.210,00
Terrazza	14,45	€ 690,00	€ 9.973,95
Posto auto adiacente al vano scala	5,95	€ 690,00	€ 4.105,50
	172,90		€ 119.304,45

- Valore corpo:	€ 119.304,45
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.304,45
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.304,45

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione p.t.	182,35	€ 47.972,00	€ 47.972,00
B	abitazione 1° p.	182,35	€ 115.198,95	€ 115.198,95
			€ 163.170,95	€ 163.170,95

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:

€ 24.475,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.800,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: E' stato rilevato che la fusione con variazione catastale del 29/02/2008 (Pratica n. LE0086520) risulta in contrasto con la disciplina catastale, in quanto nello stato di fatto l'unità immobiliare del piano terra risulta divisa da quella del piano primo, essendo le due u.i. funzionalmente indipendenti con in comune i soli accessi carrabile e pedonale da via S.M. Sanità e con il piano terra accessibile passando dal garage/porticato contiguo al confine sinistro. Pertanto il bene staggito può essere comodamente diviso tra l'u.i. al piano terra e quella al piano primo, purché vengano garantiti i posti auto per le singole u.i. e le superfici in comune tra le stesse.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 138.695,31**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 132.895,31**

Relazione lotto 001 creata in data 23/05/2024
Codice documento: E067-23-000090-001

il perito
Ing. Cristian Di Donfrancesco

