



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita Pasca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MARIO SARNO

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 0832302818

fax: 0832302818

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

abitazione e deposito attrezzi in zona agricola a CORIGLIANO D'OTRANTO via Comunale Murica I s.n.c., della superficie commerciale di **183,06** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione, deposito attrezzi ed aree esterne pertinenziali siti in località Murica, a circa 1,5 km. ad Ovest del centro cittadino di Corigliano d'Otranto.

Da un'area su strada Comunale Murica I, comune con l'adiacente proprietà, si accede al lotto oggetto di pignoramento avente superficie di circa 2.500 mq. - pari a metà estensione della part.117 - e costituito da un corpo di fabbrica composto da abitazione e deposito attrezzi a piano terra e locali accessori a piano interrato, oltre ad aree esterne pavimentate ed a verde.

Il lotto confina ad Ovest con strada Comunale Murica I, a Sud con particella 208 e ad Est con particelle 221 e 298, mentre il fabbricato è realizzato in aderenza a Nord con altra proprietà e presenta affacci sui rimanenti tre lati.

Alla data del sopralluogo, come meglio evidenziato nella planimetria dello stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), rispetto a quanto autorizzato con P. di C. n.146/2012, è stato riscontrato un aumento della volumetria a piano terra a seguito del quale, vani abitativi, depositi e vano scala, assentiti come unità planimetricamente distinte al di sotto di un porticato, sono stati accorpatis in un'unica abitazione, direttamente ed internamente collegata con il piano interrato. L'unità così costituita occupa una superficie utile complessiva pari a circa 226,00 mq., e si compone di ingresso-soggiorno, letto, studio, servizi ed accessori a piano terra e di ampia zona giorno con cucina e lavanderia, letto, due bagni e tre ripostigli a piano interrato.

I solai sono piani e le altezze utili interne sono di m.2,75 a piano terra e di m.2,70 a piano interrato.

I due piani sono altresì collegati da una scala esterna posta sul retro in prossimità dell'intercapedine.

Sul lotto sono inoltre presenti una tettoia per il ricovero delle auto ed altri due piccoli manufatti (deposito e vano tecnico), anch'essi non autorizzati.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, le volumetrie realizzate in difformità al P. di C. n.146/12 non sono sanabili e pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino di quanto autorizzato, inclusa la destinazione d'uso dei locali a deposito ed accessori. Lo stesso dicasi per la tettoia ed il piccolo vano deposito sul confine Nord-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m.2,75 a piano terra e di m.2,70 a piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 117 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: Strada Comunale Prima Murica n. 22, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] derivante da Istrumento (atto pubblico) del 08/01/2007 Trascrizione in atti dal 08/02/2007



Repertorio n.:14424 Rogante [REDACTED]: Sede: Divisione (n.3946.2/2007)

Coerenze: a Nord con particella 117, sub.4 (non oggetto di pignoramento), a Nord ed Ovest con part.117, sub.7 (locale deposito, stessa ditta, oggetto di pignoramento), ad Ovest, Sud ed Est con parti.117, sub.9 (b.c.n.c. ai sub.7 ed 8).

Superficie Catastale Totale: 205 mq. Totale escluse aree scoperte: 191 mq. Variazione toponomastica del 10/01/2017 protocollo n.LE0007787 in atti dal 10/01/2017 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n.5379.1/2017). Variazione del 06/09/2016 protocollo n.LE0219076 in atti dal 06/09/2016 aggiornamento planimetrico (n.108016.1/2016). Variazione nel classamento del 22/10/2012 protocollo n.LE0356904 in atti dal 22/10/2012 variazione di classamento (n.34562.1/2012). Come da certificazione notarile in atti e dalla visura storica catastale, l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato catastalmente soppresso ed ha generato il suddetto sub.8, il sub.7 (cat. C/2), oltre al sub.9, bene comune non censibile, in base alla nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012). L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato costituito in base alla nota di costituzione del 28/11/2006 protocollo n.LE0263320 in atti dal 28/11/2006 costituzione (n.3755.1/2006) ed è stato edificato, assieme all'unità adiacente non oggetto di pignoramento, su area identificata al N.C.T. al Foglio 6, particella 117, di are 50 e trasferita all'urbano, tipo mappale del 07/11/2006 protocollo n. LE0233817 in atti dal 07/11/2006 (n.233817.1/2006).

- foglio 6 particella 117 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Strada Comunale Prima Murica n. 22, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED]

derivante da Istrumento (atto pubblico) del 08/01/2007 Trascrizione in atti dal 08/02/2007 Repertorio n.:14424 [REDACTED] registrazione: Sede: Divisione (n.3946.2/2007)

Coerenze: a Nord con particella 117, sub.5 (non oggetto di pignoramento), ad Ovest e Sud con part.117, sub.9 (b.c.n.c. ai sub.7 ed 8), a Sud ed Est con part.117, sub.8 (abitazione, stessa ditta, oggetto di pignoramento).

Superficie Catastale: 25 mq. Variazione toponomastica del 10/01/2017 protocollo n.LE0007772 in atti dal 10/01/2017 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n.5364.1/2017). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 22/10/2012 protocollo n.LE0356903 in atti dal 22/10/2012 variazione di classamento (n.34561.1/2012). Come da certificazione notarile in atti e dalla visura storica catastale, l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato catastalmente soppresso ed ha generato il suddetto sub.7, il sub.8 (cat. A/7), oltre al sub.9, bene comune non censibile, in base alla nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012). L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato costituito in base alla nota di costituzione del 28/11/2006 protocollo n.LE0263320 in atti dal 28/11/2006 costituzione (n.3755.1/2006) ed è stato edificato, assieme all'unità adiacente non oggetto di pignoramento, su area identificata al N.C.T. al Foglio 6, particella 117, di are 50 e trasferita all'urbano, tipo mappale del 07/11/2006 protocollo n. LE0233817 in atti dal 07/11/2006 (n.233817.1/2006).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004 ristrutturato nel 2012.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.957,50
Data della valutazione:	12/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Come comunicato in sede di sopralluogo, l'immobile è all'attualità occupato dal [redacted] unitamente alla coniuge [redacted] entrambi debitori, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di pignoramento, in regime di comunione legale dei beni.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CORIGLIANO D'OTRANTO, stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 7791 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a Lecce ai nn. 31499 Reg. Gen. e 24579 Reg. Part., a favore di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, [redacted] il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei beni [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale.

Come da ispezione ipotecaria e dall'accesso agli atti presso l'U.T.C., con il suddetto Atto di asservimento rep. n.7791 del 17/07/2003 (All.2 Documentazione Lotto 1), in allegato assieme alla relativa nota di trascrizione (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile) [redacted]

in regime di separazione dei beni, [redacted]

[redacted] in regime di comunione dei beni, hanno asservito in favore di [redacted] durante, l'intera area dell'immobile (appezzamento di terreno in agro di Corigliano D'Otranto alla Contrada "Lizzanelli" o "Ligarelli", esteso circa are 50, identificato nel N.C.T. al Foglio 6, particella 117), in favore della costruzione di un fabbricato agricolo a servizio del fondo, il tutto conforme al progetto già depositato ed esaminato favorevolmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica Edilizia Privata in data 20/02/2003, pratica edilizia n.11/2-2003.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/02/2007 a firma di [redacted] n. 14641 di repertorio, iscritta



il 27/02/2007 a Lecce ai nn. 8382 Reg. Gen. e 1592 Reg. Part., a favore [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, [redacted] diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 156.396,62.

Durata ipoteca: 10 anni.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo sull'immobile oggetto di pignoramento identificato nel N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.2. Con nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012), il suddetto sub.2 veniva catastalmente soppresso e si generavano gli attuali immobili, riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.7 e sub.8, oltre al sub.9, b.c.n.c., oggetto della presente Relazione tecnica.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2010 a firma di atto [redacted] ai nn. 5432/2010 di repertorio, iscritta il 22/03/2013 a Lecce ai nn. 9152 Reg. Gen. e 784 Reg. Part., [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 80.834,79.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario Tribunale di Bergamo rep. n.5432/2010 del 17/06/2010, sugli immobili identificati nel N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.7 ed 8, che derivano (assieme al sub.9, b.c.n.c.) dalla soppressione, in data 21/03/2012, del sub.2 oggetto di pignoramento. Come riportato nella suddetta nota, l'ipoteca riguarda anche altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/06/2015 a firma di atto [redacted] ai nn. 1544 di repertorio, iscritta il 13/07/2015 a Lecce ai nn. 19933 Reg. Gen. e 2124 Reg. Part., [redacted]

[redacted] il diritto di proprietà per la quota 1/2, [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 31.000,00.

Importo capitale: € 14.129,40.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario Tribunale di Lecce rep. n.1544 del 12/06/2015, sugli immobili identificati nel N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.7 ed 8, che derivano (assieme al sub.9, b.c.n.c.) dalla soppressione, in data 21/03/2012, del sub.2 oggetto di pignoramento. Come riportato nella suddetta nota, l'ipoteca riguarda anche altri beni non oggetto della presente procedura. Inoltre, con riferimento alla suddetta ipoteca, si segnala la formalità successiva: iscrizione presentata il 12/04/2016, al n.10544 reg. gen. e n.1333 reg. par., riguardante ipoteca giudiziale in estensione.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/06/2015 a firma di atto [redacted] ai nn. 1544 di repertorio, iscritta il 12/04/2016 a Lecce ai nn. 10544 Reg. Gen. e 1333 Reg. Part., a [redacted]

[redacted] il diritto di proprietà per la quota 1/2, [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, derivante da ipoteca giudiziale in estensione.

Importo ipoteca: € 31.000,00.

Importo capitale: € 14.129,40.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale in estensione derivante da atto giudiziario [redacted] rep. n.1544 del 12/06/2015, sugli immobili identificati nel N.C.E.U.



Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.7 ed 8, che derivano (assieme al sub.9, b.c.n.c.) dalla soppressione, in data 21/03/2012, del sub.2 oggetto di pignoramento. Come riportato nella suddetta nota, la presente ipoteca si esegue in estensione dell'iscrizione già iscritta presso la CC.RR.II. in data 13/07/2015 al n.19933 reg. gen. e n.2124 reg. par., e riguarda anche altri beni non oggetto della procedura.

ipoteca **legale**, stipulata il 30/07/2019 a firma di [redacted] ai nn. 2631/5919 di repertorio, iscritta il 31/07/2019 a Lecce ai nn. 26111 Reg. Gen. e 3219 Reg. Part., [redacted] il diritto di proprietà per la quota 1/2, con [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: € 120.689,92.

Importo capitale: € 60.344,96.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. n.2631/5919 del 30/07/2019, sugli immobili identificati nel N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.7 ed 8, che derivano (assieme al sub.9, b.c.n.c.) dalla soppressione, in data 21/03/2012, del sub.2 oggetto di pignoramento. Come riportato nella suddetta nota, l'ipoteca riguarda anche altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **legale**, stipulata il 30/09/2019 a firma [redacted] nn. 2704/5919 di repertorio, iscritta il 01/10/2019 a Lecce ai nn. 32638 Reg. Gen. e 3937 Reg. Part., [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2, derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 52.677,78.

Importo capitale: € 26.338,89 .

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da ruolo rep. n. 2704/5919 del 30/09/2019, sugli immobili identificati nel N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.7 ed 8, che derivano (assieme al sub.9, b.c.n.c.) dalla soppressione, in data 21/03/2012, del sub.2 oggetto di pignoramento. Come riportato nella suddetta nota, l'ipoteca riguarda anche altri beni non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2021 a firma di Unep ([redacted]) nn. 57 di repertorio, trascritta il 27/01/2021 a Lecce ai nn. 2808 Reg. Gen. e 2243 Reg. Part., a favore di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 [redacted] per il diritto di proprietà per la quota, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), con tale nota veniva trascritto pignoramento sull'immobile identificato nel N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.2, fabbricato in corso di costruzione. Con nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012), il suddetto sub.2 veniva catastalmente soppresso e si generavano gli attuali immobili, riportati nel N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.7 e sub.8, oltre al sub.9, b.c.n.c., oggetto della presente Relazione tecnica.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] di atto di divisione (dal 08/01/2007), con atto stipulato il 08/01/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 14424/7216 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Lecce ai nn. 5497 Rep. Gen. ed al n.3946 Rep. Part.

[REDACTED] in forza di atto di divisione (dal 08/01/2007), con atto stipulato il 08/01/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 14424/7216 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Lecce ai nn. 5497 Rep. Gen. ed al n.3946 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto, con atto di divisione per Notar Antonio Galati rep. n.14424 e n.7216 di raccolta del 08/01/2007, trascritto il 07/02/2007 al n.5497 rep. gen. e n.3946 rep. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno (i primi in regime di comunione dei beni, i secondi in regime di separazione dei beni) del fabbricato in corso di costruzione sito in agro di Corigliano d'Otranto alla località "Murica", edificato in virtù di Permesso di Costruire n.120/03 del 17/10/2003 e di Permesso di Costruire in variante n.94/05 del 25/05/2005, scioglievano la comunione tra i medesimi esistente, procedendo alla divisione dello stesso ed attribuendo [REDACTED]

legale, la piena proprietà della casa di abitazione oggetto di pignoramento, sita in agro di Corigliano d'Otranto alla località "Murica", in corso di costruzione, composta da due vani ed accessorio al piano terra, della superficie di circa mq.50, e da un locale deposito al piano interrato, della superficie di circa mq.120, comprensiva di scoperto di pertinenza, il tutto censito al Foglio 6, part.117, sub.2, contrada Murica s.n.c., p.T, in corso di costruzione; [REDACTED]

la pari quota di 1/2 cadauno, la piena proprietà di casa di abitazione non oggetto di pignoramento, sita in agro di Corigliano d'Otranto alla località "Murica", in corso di costruzione, composta da due vani ed accessorio al piano terra, della superficie di circa mq.50, e da un locale deposito al piano interrato, della superficie di circa mq.120, comprensiva di scoperto di pertinenza, il tutto censito al Foglio 6, part.117, sub.1, contrada Murica s.n.c., p.T, in corso di costruzione. Nel suddetto atto veniva precisato che resta in comune ai condividenti, l'area di ingresso su via vicinale Murica I, censita nel catasto fabbricati al Foglio 6, part.117, sub.3, b.c.n.c.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1985 fino al 08/01/2007), con atto stipulato il 30/05/1985 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 71739 di repertorio, registrato il 14/06/1985 a Lecce ai nn. 6767, trascritto il 25/06/1985 a Lecce ai nn. 20323 Rep. Gen. ed al n.17812 Rep. Part.

[REDACTED] la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1985 fino al 08/01/2007), con atto stipulato il 30/05/1985 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 71739 di repertorio, registrato il 14/06/1985 a Lecce ai nn. 6767, trascritto il 25/06/1985 a Lecce ai nn. 20323 Rep. Gen. ed al n.17812 Rep. Part.



[redacted] in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1985 fino al 08/01/2007), con atto stipulato il 30/05/1985 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 71739 di repertorio, registrato il 14/06/1985 a Lecce ai nn. 6767, trascritto il 25/06/1985 a Lecce ai nn. 20323 Rep. Gen. ed al n.17812 Rep. Part.

[redacted] in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1985 fino al 08/01/2007), con atto stipulato il 30/05/1985 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 71739 di repertorio, registrato il 14/06/1985 a Lecce ai nn. 6767, trascritto il 25/06/1985 a Lecce ai nn. 20323 Rep. Gen. ed al n.17812 Rep. Part.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto, con Atto per [redacted] ep. n.71739 del 30/05/1985, registrato in Lecce in data 14/06/1985 al n.6767 e trascritto in Lecce il 25/06/1985 al n.20323 reg. gen. e n.17812 reg. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e documentazione notarile), [redacted] quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale, [redacted] a pari quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei beni, acquistavano da [redacted] proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, un appezzamento di terreno in agro di Corigliano D'Otranto alla località "Murica", esteso circa are 50, catastalmente identificato nel N.C.T. al Foglio 6, part.117, su cui sono stati edificati l'immobile oggetto della procedura (attuali sub.7, sub.8 e sub.9 b.c.n.c., in precedenza censiti nel soppresso sub.2) ed altro fabbricato non oggetto di pignoramento (attuali sub.4, sub.5 e sub.6 b.c.n.c., in precedenza censiti nel soppresso sub.1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **120/2003**, intestata [redacted] per lavori di costruzione di un vano deposito attrezzi agricoli con annesso vano abitativo sulla particella 117 del Fig.6, presentata il 29/09/2003 con il n. 732 di protocollo, rilasciata il 17/10/2003 con il n. 120/2003 di protocollo

Permesso di costruire N. **94/05**, intestata a [redacted] per lavori di Variante al P. di C. n.120/03 del 17/10/2003, relativo alla costruzione di un vano deposito attrezzi agricoli con annesso vano abitativo, presentata il 07/01/2004 con il n. 90 di protocollo, rilasciata il 25/05/2005 con il n. 94/05 di protocollo

Permesso di costruire N. **44/07**, intestata a Imberto Antonio e Lucrezia Antonia [redacted] per lavori di Variante in corso d'opera al P. di C. n.120/03 e 94/05, relativo alla costruzione di deposito attrezzi e abitazione annessa, presentata il 16/05/2006 con il n. 4459 di protocollo, rilasciata il 02/05/2007 con il n. 44/07 di protocollo

Permesso di costruire N. **146/12**, intestata [redacted], per lavori di Variante al P. di C. n.94/05, relativo alla costruzione di deposito attrezzi e abitazione annessa, presentata il 01/09/2008 con il n. 8826 di protocollo, rilasciata il 02/11/2012 con il n. 146/12 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.1 del 03/03/2020, approvazione definitiva Piano Urbanistico Generale, pubblicato sul B.U.R.P. Regione Puglia n.77 del 28/05/2020,. Norme tecniche di attuazione ed indici: è classificato nel "Paesaggio della Serra", così come definito dall'art. II. 26 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.; rientra nel "Contesto rurale multifunzionale CR4 - Serra periurbana", così come definito dall'art. II. 32 delle N.T.A e, fatte salve eventuali altre prescrizioni e/o vincoli rinvenuti dall'applicazione delle norme del P.P.T.R., è disciplinato dagli ulteriori articoli delle N.T.A del P.U.G., riportati in allegato alla Relazione tecnica (All.2 Documentazione Lotto 1).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come da certificazione notarile in atti e dall'esame della documentazione catastale, l'immobile pignorato, riportato in N.C.E.U. Corigliano D'Otranto al Foglio 6, part.117, sub.2, è stato catastalmente soppresso ed ha generato, in base alla nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012), gli attuali immobili, oggetto della presente Relazione tecnica, identificati al N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.7 e sub.8, intestati ai debitori, oltre al sub.9, bene comune non censibile ai sub.7 ed 8.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto autorizzato con Permesso di Costruire n.146/12 del 02/11/2012, si è riscontrato l'inserimento di alcune tramezzature al piano interrato, con conseguente diversa distribuzione ed utilizzo degli ambienti interni, così come riportato nelle planimetrie stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1). Ulteriori difformità, riguardanti aumento di volumetria, modifiche di prospetto e diverso utilizzo dei vani rispetto a quanto autorizzato, saranno meglio evidenziate nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali riportano le unità immobiliari (sub.7 - deposito attrezzi a piano terra - e sub.8 - abitazione a piano terra e locali accessori a piano interrato) così come da progetto autorizzato con Permesso di Costruire n.146/12 del 02/11/2012. Tuttavia, come indicato nelle allegate planimetrie riportanti lo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1) ed evidenziato nel par. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA e nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, allo stato attuale l'immobile si presenta come un'unica unità abitativa, a seguito di aggiunte volumetriche realizzate al di sotto del porticato a piano terra, ed in particolare: nella porzione centrale il deposito, i vani abitativi autorizzati ed il vano scala risultano non più distinti; nella porzione a Sud, è stato realizzato un ulteriore vano in aggiunta al corpo di fabbrica originario. A piano interrato, inoltre, si è riscontrato l'inserimento di alcune tramezzature interne ed un differente utilizzo dei vani, l'apertura di una finestra lungo la muratura perimetrale ad Est ed infine la realizzazione di un locale deposito di altezza pari a circa m.2,10 in corrispondenza di quanto indicato come ingombro del pozzo nero. Come meglio specificato nel paragrafo successivo (par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), gli ampliamenti realizzati a piano terra sono da ritenersi abusivi, non sanabili e se ne prevede pertanto la demolizione ed il ripristino di quanto autorizzato con P. di C. n.146/12, ad eccezione delle modifiche a piano interrato (inserimento di tramezzature interne e di finestra, realizzazione di vano deposito in corrispondenza della superficie del pozzo nero) e della realizzazione del vano tecnico nella porzione a Sud del giardino, che possono essere regolarizzate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA e nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), è necessaria la presentazione di pratica PREGEO per aggiornamento tipo mappale con l'inserimento del vano tecnico nel giardino e la presentazione di pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria catastale relativamente al sub.8, con l'indicazione delle nuove tramezzature, finestra e locale destinato a deposito a piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di regolarizzazione catastale: pratica PREGEO: €109,00
- Oneri di regolarizzazione catastale: pratica D.O.C.F.A.: €50,00



- Spese tecniche per la redazione delle pratica catastale: €750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.146/12 del 02/11/2012, e come evidenziabile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), si è constatato un aumento della consistenza planimetrica e volumetrica delle unità a piano terra, nonché un diverso utilizzo dei vani assentiti come deposito (sub.7, piano terra), e deposito e locali accessori (sub.8, piano interrato), adibiti attualmente ad abitazione. In particolare, i vani dell'abitazione, del deposito ed il corpo scala, autorizzati nel P. di C. n.146/2012 come volumi a sé stanti al di sotto di un'area porticata, risultano aggregati in un'unica unità abitativa in virtù di aumento di volumetria, per una superficie pari a circa 52 mq., realizzato al di sotto del suddetto portico, con conseguente differente utilizzo del deposito attrezzi. Stesso dicasi per i locali accessori a piano interrato che, in virtù anche dell'inserimento di alcune tramezzature e di una finestra lungo la muratura perimetrale ad Est, vengono utilizzati come ambienti abitativi. Sempre a piano interrato, nell'ingombro che nel progetto autorizzato viene indicato come pozzo nero, è stato ricavato un locale deposito di altezza di circa m.2,10, avente accesso dall'intercapedine. Sul lotto infine sono presenti ulteriori interventi non rinvenuti nel progetto autorizzato, ed in particolare: la realizzazione di una tettoia con struttura metallica e copertura in policarbonato per il ricovero delle auto, di un piccolo deposito di circa mq.2,30 nell'angolo Nord-Est e di un locale tecnico di circa mq.6,90 al centro dell'area a verde, a Sud. Le difformità sono regolarizzabili mediante: la sanabilità delle predette difformità risulta solo parzialmente attuabile in quanto l'aumento della consistenza planimetrica e volumetrica delle unità a piano terra, la realizzazione del piccolo deposito nell'angolo Nord-Est e della tettoia, nonché l'utilizzo ad abitazione dei vani assentiti come deposito (sub.7), e come deposito e locali accessori (sub.8 a piano interrato), non sono opere e modifiche autorizzate, e non essendo conformi alla strumentazione urbanistica vigente, non sono sanabili. Se ne prevede quindi la demolizione, con il ripristino di quanto autorizzato nel P. di C. 146/12, compresa l'originaria destinazione d'uso dei vani. Per quanto riguarda le altre difformità riportate nel presente paragrafo, così come per quelle elencate nel par. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA, la sanabilità è attuabile e pertanto lo scrivente suggerisce la presentazione di un'unica pratica di S.C.I.A. in sanatoria secondo l'art.37 del D.P.R. n.380/2001, in cui includere sia le suddette opere di demolizione e ripristino di quanto autorizzato nel P. di C. 146/12, sia le modifiche interne, di prospetto e la realizzazione del vano deposito a piano interrato, già eseguite, nonché realizzazione del vano tecnico nel giardino, oltre ad eventuale istruttoria per compatibilità paesaggistica con procedura semplificata; pratiche cui la sanabilità è subordinata. I costi per le suddette opere di demolizione e ripristino sono stati calcolati facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia Edizione 2019, ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa euro 7.500,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per pratica di S.C.I.A. in sanatoria (art.37 del D.P.R. n.380/2001): €516,00
- Diritti di segreteria: €150,00
- Costi per le opere di demolizione e ripristino, soggetti ad eventuale conguaglio : €7.500,00
- Spese tecniche per la redazione delle pratiche e direzione lavori: €2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CORIGLIANO D'OTRANTO VIA COMUNALE MURICA I S.N.C.
**ABITAZIONE E DEPOSITO ATTREZZI IN ZONA
AGRICOLA**
DI CUI AL PUNTO A

abitazione e deposito attrezzi in zona agricola a CORIGLIANO D'OTRANTO via Comunale Murica I s.n.c., della superficie commerciale di **183,06** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione, deposito attrezzi ed aree esterne pertinenziali siti in località Murica, a circa 1,5 km. ad Ovest del centro cittadino di Corigliano d'Otranto.

Da un'area su strada Comunale Murica I, comune con l'adiacente proprietà, si accede al lotto oggetto di pignoramento avente superficie di circa 2.500 mq. - pari a metà estensione della part.117 - e costituito da un corpo di fabbrica composto da abitazione e deposito attrezzi a piano terra e locali accessori a piano interrato, oltre ad aree esterne pavimentate ed a verde.

Il lotto confina ad Ovest con strada Comunale Murica I, a Sud con particella 208 e ad Est con particelle 221 e 298, mentre il fabbricato è realizzato in aderenza a Nord con altra proprietà e presenta affacci sui rimanenti tre lati.

Alla data del sopralluogo, come meglio evidenziato nella planimetria dello stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), rispetto a quanto autorizzato con P. di C. n.146/2012, è stato riscontrato un aumento della volumetria a piano terra a seguito del quale, vani abitativi, depositi e vano scala, assentiti come unità planimetricamente distinte al di sotto di un porticato, sono stati accorpatis in un'unica abitazione, direttamente ed internamente collegata con il piano interrato. L'unità così costituita occupa una superficie utile complessiva pari a circa 226,00 mq., e si compone di ingresso-soggiorno, letto, studio, servizi ed accessori a piano terra e di ampia zona giorno con cucina e lavanderia, letto, due bagni e tre ripostigli a piano interrato.

I solai sono piani e le altezze utili interne sono di m.2,75 a piano terra e di m.2,70 a piano interrato.

I due piani sono altresì collegati da una scala esterna posta sul retro in prossimità dell'intercapedine.

Sul lotto sono inoltre presenti una tettoia per il ricovero delle auto ed altri due piccoli manufatti (deposito e vano tecnico), anch'essi non autorizzati.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, le volumetrie realizzate in difformità al P. di C. n.146/12 non sono sanabili e pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino di quanto autorizzato, inclusa la destinazione d'uso dei locali a deposito ed accessori. Lo stesso dicasi per la tettoia ed il piccolo vano deposito sul confine Nord-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m.2,75 a piano terra e di m.2,70 a piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 117 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: Strada Comunale Prima Murica n. 22, piano T-S1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] derivante da Istrumento (atto pubblico) del 08/01/2007 Trascrizione in atti dal 08/02/2007 Repertorio n.:14424 Rogante: [REDACTED] Registrazione: Sede: Divisione (n.3946.2/2007) Coerenze: a Nord con particella 117, sub.4 (non oggetto di pignoramento), a Nord ed Ovest



con part.117, sub.7 (locale deposito, stessa ditta, oggetto di pignoramento), ad Ovest, Sud ed Est con parti.117, sub.9 (b.c.n.c. ai sub.7 ed 8).

Superficie Catastale Totale: 205 mq. Totale escluse aree scoperte: 191 mq. Variazione toponomastica del 10/01/2017 protocollo n.LE0007787 in atti dal 10/01/2017 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n.5379.1/2017). Variazione del 06/09/2016 protocollo n.LE0219076 in atti dal 06/09/2016 aggiornamento planimetrico (n.108016.1/2016). Variazione nel classamento del 22/10/2012 protocollo n.LE0356904 in atti dal 22/10/2012 variazione di classamento (n.34562.1/2012). Come da certificazione notarile in atti e dalla visura storica catastale, l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato catastalmente soppresso ed ha generato il suddetto sub.8, il sub.7 (cat. C/2), oltre al sub.9, bene comune non censibile, in base alla nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012). L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato costituito in base alla nota di costituzione del 28/11/2006 protocollo n.LE0263320 in atti dal 28/11/2006 costituzione (n.3755.1/2006) ed è stato edificato, assieme all'unità adiacente non oggetto di pignoramento, su area identificata al N.C.T. al Foglio 6, particella 117, di are 50 e trasferita all'urbano, tipo mappale del 07/11/2006 protocollo n. LE0233817 in atti dal 07/11/2006 (n.233817.1/2006).

- foglio 6 particella 117 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Strada Comunale Prima Murica n. 22, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 08/01/2007 Trascrizione in atti dal 08/02/2007 Repertorio n.:14424 Rogante: [REDACTED] Registrazione: Sede: Divisione (n.3946.2/2007)

Coerenze: a Nord con particella 117, sub.5 (non oggetto di pignoramento), ad Ovest e Sud con part.117, sub.9 (b.c.n.c. ai sub.7 ed 8), a Sud ed Est con part.117, sub.8 (abitazione, stessa ditta, oggetto di pignoramento).

Superficie Catastale: 25 mq. Variazione toponomastica del 10/01/2017 protocollo n.LE0007772 in atti dal 10/01/2017 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n.5364.1/2017). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 22/10/2012 protocollo n.LE0356903 in atti dal 22/10/2012 variazione di classamento (n.34561.1/2012). Come da certificazione notarile in atti e dalla visura storica catastale, l'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato catastalmente soppresso ed ha generato il suddetto sub.7, il sub.8 (cat. A/7), oltre al sub.9, bene comune non censibile, in base alla nota di variazione del 21/03/2012 protocollo n.LE0110268 in atti dal 21/03/2012 divisione - ultimazione di fabbricato urbano (n.8966.1/2012). L'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 6, part.117, sub.2 è stato costituito in base alla nota di costituzione del 28/11/2006 protocollo n.LE0263320 in atti dal 28/11/2006 costituzione (n.3755.1/2006) ed è stato edificato, assieme all'unità adiacente non oggetto di pignoramento, su area identificata al N.C.T. al Foglio 6, particella 117, di are 50 e trasferita all'urbano, tipo mappale del 07/11/2006 protocollo n. LE0233817 in atti dal 07/11/2006 (n.233817.1/2006).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione, deposito attrezzi ed aree esterne pertinenziali siti in località Murica, contesto rurale ad Ovest di Corigliano d'Otranto, caratterizzato dalla presenza alternata di spazi naturali ed insediamenti, a circa 1,5 km dal centro cittadino.

Dalla strada Comunale Murica I, un'area comune (sub.3 b.c.n.c.) con l'unità adiacente (sub.4, 5 e 6 al Fig.6, part.117) di altrui proprietà e non oggetto di pignoramento, consente l'accesso al lotto della presente Relazione tramite cancelli pedonale e carrabile di esclusiva proprietà.

L'immobile pignorato (ex sub.2, soppresso) è costituito da un corpo di fabbrica - abitazione a piano terra e locali accessori a piano interrato (sub.8) e deposito attrezzi a piano terra (sub.7) - ed aree esterne (sub.9 b.c.n.c.) pavimentate ed a verde, e si estende su una superficie di circa 2.500 mq. pari a circa la metà della particella 117 al Foglio 6.

Alla data del sopralluogo, come meglio evidenziato nella planimetria dello stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), i vani dell'abitazione, del deposito ed il corpo scala, autorizzati nel P. di C. n.146/2012 come volumi a sé stanti al di sotto di un'area porticata, risultano aggregati in un'unica unità abitativa in virtù di aumento di volumetria al di sotto del suddetto portico e conseguente differente utilizzo del deposito attrezzi.

Pertanto, attualmente l'abitazione occupa una superficie utile complessiva di circa 226 mq. ed è composta a piano terra da ingresso-soggiorno di circa mq.50,00, ripostiglio di circa mq.2,30, disimpegno di circa mq.3,70, bagno di circa mq.7,10, letto di circa mq.15,50 e studio di circa mq.11,30 ed al piano interrato da ampio soggiorno-pranzo-cucina di circa mq.73,00, disimpegno con lavanderia di circa mq.4,40, corridoio distributivo di circa mq.8,20, bagno di circa mq.6,60, letto di circa mq.15,90 con accesso diretto ad ulteriore bagno di circa mq.4,80 e tre ripostigli di rispettivamente circa mq.1,60, mq.10,70 e 11,90 mq.

I solai sono piani e le altezze utili interne sono di m.2,75 a piano terra e di m.2,70 a piano interrato.

I due piani sono altresì collegati da una scala esterna posta sul retro in prossimità dell'intercapedine.

Con riferimento alle utenze, ad eccezione del solo allaccio alla rete elettrica, il fabbricato è provvisto di pozzo artesiano per la fornitura idrica e di serbatoio per il combustibile del generatore di calore per l'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale a punti radianti.

Realizzato in aderenza a Nord con altra proprietà, l'abitazione presenta affacci sui rimanenti tre lati e l'intera superficie del lotto confina ad Ovest con strada Comunale Murica I, a Sud con particella 208 e ad Est con particelle 221 e 298.

Sul lotto sono inoltre presenti una tettoia (struttura metallica e copertura in policarbonato) per il ricovero delle auto ed altri due piccoli fabbricati: un deposito di circa mq.1,75 nell'angolo Nord-Est, ed un locale tecnico di circa mq.4,90 al centro dell'area a verde, a Sud, entrambi di altezza utile interna pari a circa 1,95 m.

Come meglio evidenziato nel Cap. 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, l'aumento a piano terra di superficie coperta dell'abitazione - pari a circa 52 mq. - non è autorizzato, non sanabile e pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino di quanto assentito con P. di C. n.146/12, incluso quello della destinazione d'uso dei locali a deposito ed accessori.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta scorrevole motorizzata, realizzato in ferro con pannellatura piena	al di sopra della media	
--	-------------------------	--



(ingresso carrabile).

cancello: ad anta a battente, realizzato in ferro con pannellatura piena (ingresso pedonale).

al di sopra della media

portone di ingresso: ad anta a battente, realizzato in alluminio.

nella media

infissi esterni: a due ante a battente, vasistas, scorrevole o fissi, realizzati in alluminio e vetrocamera.

nella media

protezioni infissi esterni: persiane a due ante a battente, realizzate in alluminio (infissi a due ante a battente a piano terra).

nella media

infissi interni: ad anta o due ante a battente, in legno con pannellatura piena o vetrata.

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in rivestimento del tipo "Paviblok", formati vari (area esterna pavimentata).

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in lastre in pietra locale, formati vari (area esterna pavimentata e lastrico solare di copertura).

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramica, dimensioni cm.15 x 15 (piano interrato).

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica, dimensioni varie (piano terra e piano interrato).

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica, dimensioni cm.40 x 40 (bagno piano terra).

nella media

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica con greca, dimensioni cm.20 x 20 e cm.20 x 40 fino ad altezza m.2,50 (bagno piano terra).

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (lavanderia).

nella media

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.15 x 15 fino ad altezza m.2,12 (lavanderia).

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (bagni piano interrato).

nella media

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.15 x 15 fino ad altezza m.2,50 (bagni piano interrato).

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra (sub.8, superficie coperta autorizzata)	25,42	x	100 %	=	25,42



Deposito attrezzi piano terra (sub.7, superficie coperta autorizzata attualmente adibita ad abitazione)	25,42	x	35 %	=	8,90
Porticato (superficie di mq.25)	25,00	x	35 %	=	8,75
Porticato (superficie eccedente mq.25)	90,16	x	10 %	=	9,02
Locali accessori piano interrato	166,00	x	35 %	=	58,10
Deposito piano interrato	19,00	x	20 %	=	3,80
Vano tecnico	6,90	x	15 %	=	1,03
Lastrico solare (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
Lastrico solare (superficie eccedente mq. 25)	131,00	x	10 %	=	13,10
Giardino (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino (superficie eccedente mq. 25)	2.309,00	x	2 %	=	46,18
Totale:	2.847,90				183,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CORIGLIANO D'OTRANTO, Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO, Codice di zona: R2, Microzona: 0, Tipologia prevalente: non presente, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Ville e villini va da un minimo di 460 euro/mq. ad un massimo di 550 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 500 euro/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio tra i valori minimo e massimo di mercato. Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile, comprensivo del deposito, dei locali accessori e delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzati, risulta pari a €91.525,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **91.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.525,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.525,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Corigliano D'Otranto, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione e deposito attrezzi in zona agricola	183,05	0,00	91.525,00	91.525,00
				91.525,00 €	91.525,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.575,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 11.992,50**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.957,50

data 12/02/2022

il tecnico incaricato
MARIO SARNO

