
Beni in Corigliano D'Otranto (Lecce) -Abitazione; Via Case Sparse snc

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile di tipo economico destinato ad abitazione, sito in Corigliano D'Otranto (Lecce), Via Case Sparse snc.

L'immobile ha buone finiture interne ed esterne, realizzato al piano terra e rialzato collegati da un vano scala; che conduce ai vari piani di un fabbricato di tre piani: piano interrato, piano terra e piano rialzato.

Trattasi di abitazione di proprietà per compravendita della sig. ra *[nome]*, di complessiva superficie coperta (da visura catastale) mq.102 totale: escluse aree scoperte mq.99.

PIANO TERRA è composto da Ingresso, Soggiorno, Pranzo, Disimpegno, Bagno, Cucina ed ampliamento adibito a studio (da demolire).

PIANO RIALZATO (ex stenditoio all'aperto), risulta essere composto da Ingresso-corridoio, camera da letto, bagno e camera da letto matrim, con ampio terrazzo a balcone (tutto da demolire).

Identificazione nel Catasto Fabbricati :

- foglio 25 mappale 87 **subalterno 01**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale mq.102,00 piano Terra, piano Rialzato con rendita € 178,95.

*Trattasi di abitazione, di tipo economico della sig. ra *[nome]**

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Il lotto interessato in posizione extraurbana, ovvero zona agricola esterna al nucleo urbano è facilmente raggiungibile attraverso le strade secondarie che si diramano dalla strada provinciale che collega il comune di Corigliano d'Otranto con il comune di Cutrofiano traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: oltre alla località case sparse il comune non ha altre frazioni, sorge in un'altitudine di mt 97 sul livello del mare composta da poche centinaia di abitanti in area agricola E2, dove sono consentiti edifici ad usi agricoli, impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con grande impatto ambientale e paesaggistico di notevole interesse. L'edificazione è condizionata al rispetto dei distacchi stradali ed inoltre i negozi al dettaglio, le attività commerciali, i luoghi di culto e religiosi, sono a poche centinaia di metri nel nucleo urbano.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone miste
limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Fam. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, in quanto proprietaria.

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:

Il debitore è il sottoscritto [redacted], (C.F. [redacted]) in ragione a sofferenza n. 9501/00000531); aperto presso la Filiale di Lecce del Tribunale di Lecce in data 7.1.2015 dalla società [redacted] S.p.A. (C.F. [redacted]) in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Martano alla via [redacted], n. [redacted]. In virtù del "Contratto Quadro di affidamento di Breve Termine" n. 09365/9600/00016922, venne concessa sul predetto conto corrente n. 1000/14894 un'apertura di credito continuativa per anticipi su fatture notificate/confermate, a valere fino a revoca. Successivamente in data 19-4-2016 il Sig. [redacted] nato a [redacted] rilasciò [redacted] per operazione specifica, nell'interesse di [redacted] a garanzia della linea di credito per anticipi fatture con cessioni tra le parti.

La formalità è riferita all'immobile censito nel NCEU di Corigliano D'Otranto, foglio 25 mappale 87 **subalterno 01**, categoria A/3.

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:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 39749 del 27/12/2023 favore. [redacted] A.I. con sede in [redacted].
Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte di Appello di Lecce, in data 01/12/2023 rep. 5148.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n.5409 del 15/09/2009 favore: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede); per Euro [redacted] di cui Euro [redacted] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Donno Giovanni, Notaio di Maglie, in data 14/09/2009 rep. 22188/7311. Domanda giudiziale n.14275 del 14/07/2020 favore: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede), derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lecce, in data 06/07/2020 rep. 10859/2020. Gravante sull' Immobile in Corigliano D'Otranto distinto in Catasto al foglio 25, P.lla 87 Sub. 01.

Oggetto :

Beni di [redacted] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà: -
Fabbricato (A/3) in Corigliano D'Otranto foglio 25 particella 87 sub.01

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 39749 del 27/12/2023 a favore di [redacted] s.r.l. con sede in [redacted] (LE), e contro [redacted] s.p.a. con sede in [redacted] (LE), Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte di Appello di Lecce, in data 01/12/2023 rep. 5148.

Pignoramento chiesto per il credito di Euro [redacted], oltre interessi spese e accessori. Grava su immobile sito nel Comune di Corigliano D'Otranto censiti nel NCEU al foglio 25 p.lla 87 sub. 01.

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 rappresentate da modifiche interne ed esterne (cfr. planimetrie di rilievo):

- A Piano Terra salendo la piccola gradinata esterna di 5 gradini sul cortile, si potrà accedere tramite la porta d'accesso nell'abitazione modificata. La scala esterna (che da catasto e da progetto di concess. edilizia) permetteva l'accesso al piano interrato solo dall'esterno; attualmente è inglobata all'abitazione attraverso la chiusura e prolungamento delle pareti esterne di spessore cm 25, determinandone un unico fabbricato per servire i tre piani; ovvero piano interrato, piano terra e primo piano. Come enunciato in precedenza la planimetria dell'abitazione con le modifiche avvenute, ha la seguente conformazione (constatata dal sopralluogo): una volta entrati si può constatare la mancanza del tramezzo interno che catastalmente divideva, il vano sogg.-pranzo con il vano deposito-attrezzi agricoli oggetto di ripristino. Adesso si è in un unico ampio spazio aperto adibito a soggiorno e pranzo, con la presenza di un camino; nell'ex soggiorno-pranzo si è aperta una finestra posizionata ad 1 mt di altezza, di larghezza mt 1,10 ed alta mt 1,50. La piccola cucina è stata trasformata in bagno con l'abbattimento dei vari tramezzi, il prolungamento della parete del sogg.-pranzo di spessore cm 25 e lo spostamento di un tramezzo, ricavando anche un disimpegno largo circa mt 2,00. Il vano letto ha dato posto ad una camera adibita completamente a cucina-tinello, ed inoltre dal disimpegno si potrà accedere in una nuova camera oggetto di ampliamento di circa mq 16,77 adibita a vano studio fornita di porta finestra che da accesso al cortile esterno di dimensioni mt 1,10 di larghezza ed un'altezza di mt 2,40 (da demolire). La scala esterna è stata trasformata attraverso la costruzione di pareti di spessore cm 25, in un percorso interno che permette l'accesso anche al piano rialzato. Percorrendo la scala si accede alla cosiddetta zona notte(ex spazio esterno adibito a stenditoio) di superficie abusiva complessiva di mq 45,28 (da demolire). Il piano rialzato è così composto: disimpegno-corridoio che da accesso a due camere da letto, una piccola ed una grande; fornite da bagno con finestra esterna. Le due camere da letto sono servite da ampie porte-finestre, che permettono l'affaccio sul terrazzo e balcone; ed internamente sono servite da porte scorrevoli. Essendo l'area interessata dall'intervento tipizzata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Corigliano D'Otranto come zona E2 agricola, sono consentiti interventi per la costruzione di edifici connessi con tale attività; con o senza abitazione annessa.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante un'unica pratica edilizia, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001(dell'intero lotto).

Oneri comunali per Pratica Edilizia: € 516,00 sanzione comunale + € 150,00 diritti di segreteria della sanatoria+ € 800,00 per pratica tecnico= € 1.466,00

Totale Pratica Edilizia: € 1.466,00

Per la parte oggetto di costruzione abusiva, ovvero il vano di mq 16,77 a piano terra ed i vani al piano primo di complessivi mq 45,28, occorrerà pratica edilizia per riconduzione di conformità a quanto approvato nell'ultimo progetto rilasciato con Concessione Edilizia n. 61/02 del 07/05/2002 e con Autorizzazione di Abitabilità in data 15-11-2002.

Demolizione di tutte le murature autoportanti a piano terra (vano studio) ed al piano primo (ex stenditoio adibito a zona notte); comprese di finestre, porte interne e porte-finestre esterne realizzate abusivamente, rispetto ai progetti di Concessioni Edilizie (relativo alla Costruzione di un locale deposito attrezzi agricoli con abitazione annessa); approvate e rilasciate dal comune di Corigliano D'Otranto con pratiche edilizie n. 259/96, n. 350/97, n 61/2002 e con Autorizzazione di Abitabilità in data 15-11-2002.

Demolizione manufatti piano terra (sup. mq 16,77) e piano primo (sup. mq 45,28): € 3.100,00

4.3.2 Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità rappresentate da modifiche interne ed esterne: iniziamo dalla scala esterna che risulta essere chiusa da pareti di spessore cm 25, permettendo oltre all'accesso di piano terra, anche a quello del piano interrato e del primo piano (ex stenditoio) adibito a zona notte. Il piano terra dell'abitazione è accessibile salendo i 5 gradini esterni nel cortile. Attraversando una porta-finestra si accederà in un unico ambiente open-space, adibito a soggiorno (munito di camino) e di sala pranzo in ripristino di conformità. Infatti è stato eliminato il tramezzo che divideva l'ex vano deposito attrezzi agricoli (oggetto di ricostruzione); ed è stata aperta una nuova finestra sul lato sud, di larghezza mt 1,20 e di altezza mt 1,00. A nord il vano scala è munito di due piccole finestre; invece di una (aggiunta successivamente). I tramezzi dell'ex cucina sono stati tolti e con lo spostamento del tramezzo del disimpegno è stato realizzato solo il bagno. Mentre l'ex cucina e tinello è stata spostata al posto del vano letto. Infine nella parte destra del disimpegno si è ricavata una porta scorrevole con un altro vano abusivo (da demolire), adibito a vano studio munita anche di porta-finestra sul giardino.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con procedura PREGEO E DOCFA.

Aggiornamento di variazione con PREGEO E DOCFA: € 1300,00

Oneri totali: € 1.300,00

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:

IN [REDACTED] ROSSETTA nata a [REDACTED] (LE) [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, giusto atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] S. [REDACTED] [REDACTED] 11/02/2019 n. 3445/2938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce presentata con modello unico il 13/02/2019 al n. 4449 di formalità.

L'abitazione facente parte dell'intero fabbricato è situata a Corigliano D'Otranto in Via Case Sparse snc Contrada Appidè; ed è precisamente composta di quattro vani e mezzo; (Fg. 25, ptc.87 sub 1, P.T. e P.P.).

6.2 Precedenti proprietari: nessuno

7. . PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di un fabbricato rurale sito in zona agricola E2 in agro di Contrada APPIDE' ed è munito dei relativi permessi di costruzione o titolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in ambito territoriale esteso "E" del P.U.T.T./p regionale, in zona Agricola "E2" dove sono consentiti edifici per usi rurali, con o senza abitazione annessa; ed impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; non è compreso nel centro edificato; l'edificazione è condizionata al rispetto dei distacchi stradali. Il progetto è conforme al Programma di Fabbricazione Vigente, al Regolamento Edilizio vigente ed è compatibile al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR); approvato ed aggiornato dalla DGR 240/2016. Inoltre ricadendo nelle previsioni del P.d.F. in zona "E2," saranno consentiti gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienici ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione; ampliamento edifici preesistenti e costruzione di nuovi edifici; demolizione e ricostruzione.

Descrizione **Immobile ad uso abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile di tipo economico destinato ad abitazione situato a Corigliano D'Otranto (LE) in Contrada APPIDE'; Via Case Sparse snc.

L'abitazione di proprietà della sig.ra è situata in un intero fabbricato composto da: Piano Interrato, Piano Terra e Piano Rialzato. Presenta buone finiture interne ed esterne con scala interna a doppia rampa.

Esso di superficie complessiva di mq 102,00, risulta essere così suddiviso: piano terra, con accesso all'edificio tramite piccola rampa esterna di 5 gradini; ingresso, soggiorno, pranzo, bagno, disimpegno, cucina-tinello e vano studio (da demolire); piano rialzato, accessibile salendo la scala interna a doppia rampa nel soggiorno di piano terra; ed è costituito da: corridoio-disimpegno, due camere da letto di cui una aggettante il balcone esterno e l'altra sull'ampio terrazzo; ed infine il bagno con finestra che affaccia ad est (anch'esso tutto da demolire, per ripristino).

Identificazione nel catasto fabbricati intestata alla sig.ra

- foglio 25 mappale 87 **subalterno 01**, categoria A/3 di tipo economico, classe 3, superficie catastale mq 102.00, di consistenza 4,5 vani con rendita di € 178,95.

L'edificio come premesso è stato realizzato con ultima autorizzazione di abitabilità o d'uso del 2002 (come da planimetrie comunali di progetto).

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------|------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| ABITAZIONE | Sup. lorda | Mq 102,00 | 1,00 | Mq 102,00 |
| Balconi/Lastrici solari | Sup. lorda | Mq 10,54 | 1,00 | Mq 10,54 |
| Corti e Cortili | Sup. lorda | Mq 10,50 | 1,00 | Mq 10,50 |
| Giardini e Aree di Pertinenza | Sup. lorda | Mq 20,62 | 1,00 | Mq 20,62 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipo misto, in muratura in laterizi e c.a., condizioni: buone.

Solai/Tetto: tipologia: struttura orizzontale e ad un'unica falda, in latero-cemento e tegole in cotto; condizioni: ottime.

Scale: a doppia rampa, ubicazione interna; condizioni: ottime.

Balconcino/Terrazzo:
muratura in laterizi, con parapetto spessore cm 10; condizioni: buone

L' immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portone di ingresso:* in legno e vetro a doppia anta; condizioni: buone.
- Cancello e Cancelletto esterno:* in ferro; condizioni: buone
- Infissi esterni:* a doppia anta, materiale: in alluminio e vetro; condizioni: buone.
- Infissi interni:* porte scorrevoli in legno tamburato; condizioni: buone.
- Pareti esterne:* muratura in laterizi, coibentazione inesistente, rivestimento con intonaco del tipo civile a tre strati; condizioni: buone.
- Tramezzature:* in laterizi, condizioni: buone
- Pavim. Interna:* materiale: gres ceramico; condizioni: buone.
- Rivestimento:* nei servizi igienici, piastrelle in gres ceramico; condizioni: ottime.
- Impianti:*
- Citofonico:* tipologia : elettrico; condizioni: buone
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia ENEL, condizioni sufficienti, rispettoso delle vigenti normative nazionali.
- Fognatura:* tipologia: pozzo Imhoff; condizioni: sufficienti
- Idrico:* tipologia: pozzo Artesiano; condizioni: buone.
- Gas:* tipologia: Serbatoio GPL; condizioni: buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico – comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima accertando così quale fosse all'attualità, la quotazione di fabbricati con caratteristiche intrinseche (consistenza, finiture, materiali utilizzati, dotazione impiantistica, caratteristiche costruttive, vetustà, ecc...) ed estrinseche (condizioni igieniche e di salubrità, accessibilità della zona, dotazione di parcheggi, ecc...), della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Corigliano D'Otranto (LE), analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI, Borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate, Tecnici locali, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Corigliano D'Otranto e dintorni.

| <i>Tipologia</i> | <i>Stato conservativo</i> | <i>Valore OMI min-max (€/mq)</i> |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| <i>Abitazioni di tipo economico</i> | <i>NORMALE</i> | <i>350-750</i> |

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

per la superficie di Ornamento (Corti e Cortili), l'incidenza del 10% sulla superficie totale dell'area a cortile di mq 425,40 è applicabile solo fino a mq 25,00; la restante eccedenza di mq 400,40 si calcola al 2%= totale mq 10,50. Mentre per la sup. di ornamento (Balconi e Lastrici Solari), l'incidenza del 25% sulla superficie totale dell'area di mq 67,97 è applicabile solo fino a mq 25; la restante eccedenza di mq 42,97 si calcola al 10% = totale mq 10,54; per la superficie di Ornamento (Giardini e Aree di Pertinenza), l'incidenza del 10% sulla superficie totale dell'area a giardino di mq 931,00 è applicabile solo fino a mq 25,00; la restante eccedenza di mq 906,60 si calcola al 2%= totale mq 20,62 (da fonti Guide Borsino Immobiliare, in allegato).

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

| ID | Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| A | Abitazione | Mq 102,00 | € 730,00 | € 74.460,00 |
| B | Balconi/Lastrici Solari | Mq 10,54 | € 730,00 | € 7.694,20 |
| C | Corti e Cortili | Mq 10,50 | € 730,00 | € 7.665,00 |
| D | Giardini e aree di Pertinenza | Mq 20,62 | € 730,00 | € 13.609,20 * |
| TOTALE A+B+C+D: | | | | € 103.428,40 |

Caratteristiche zone
limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Fam. _____, quale residenza estiva.

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:

Conto corrente di corrispondenza Conto Impresa Più n.1000/1484, (oggi posizione a sofferenza n. 9501/00000531); aperto presso la Filiale di _____ S.p.A. in data 7.1.2015 dalla società _____ S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in _____ alla via _____ n.48, P.A. _____ In virtù del "Contratto Quadro di affidamento di Breve Termine" n. 09365/9000/00016922, venne concessa sul predetto conto corrente n. 1000/14894 un'apertura di credito continuativa per anticipi su fatture notificate/confermate, a valere fino a revoca. Successivamente in data 19-4-2016 il Sig. _____ e residente _____, alla via _____ n.48, P.A. _____, rilasciò fideiussione per operazione specifica, nell'interesse di _____ a garanzia della linea di credito per anticipi fatture con cessioni tra le parti.

La formalità è riferita all'immobile censito nel NCEU di Corigliano D'Otranto, foglio 25 mappale 87 **subalterno 02**, categoria C/2.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 39749 del 27/12/2023 a favore di _____ S.r.l. con sede in _____ (TA), e contro _____ S.p.A. con sede a Martano (BR), n. _____, Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte di _____, in data 01/12/2023 rep. 5148.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n.5409 del 15/09/2009 favore: [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] Maglie (LE) n.2188/2009; per Euro 4.100.000 di cui Euro 2.200.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di [redacted], durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted] Notaio in Maglie, in data 14/09/2009 rep. 22188/7311. Domanda giudiziale n.14275 del 14/07/2020 favore: [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] Tribunale di Lecce, in data 06/07/2020 rep. 10859/2020. Gravante sull' Immobile in Corigliano D'Otranto distinto in Catasto al foglio 25, P.lla 87 Sub. 02.

Oggetto:

Beni d' [redacted] [^] Per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà:
- Fabbricato (C/2) in Corigliano D'Otranto foglio 25 particella 87 sub.02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimenti: *nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 39749 del 27/12/2023 favore: [redacted] con sede in [redacted] (TV), e contro: [redacted] Tribunale di Lecce, in data 01/12/2023 rep. 5148.

Pignoramento chiesto per il credito di [redacted], oltre interessi spese e accessori. Grava su immobile sito nel Comune di Corigliano D'Otranto censiti nel NCEU al foglio 25 p.la 87 sub. 02.

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 rappresentate da piccole modifiche interne (cfr. planimetrie di rilievo): scesa la rampa per accedere al garage, si può constatare che il portone è stato spostato a filo della parete di contenimento; allargando così anche la superficie (per aver tolto il tramezzo centrale). La porta frontale verso l'intercapedine è stata allargata. Entrati nei locali deposito, le modifiche sono diverse: il piccolo tramezzo è stato tolto, il locale deposito di mq 53,60 è stato suddiviso in tre camere con la realizzazione di nuovi tramezzi ed aperture di nuove porte.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante un'unica pratica edilizia, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 (dell'intero lotto), precedentemente descritta (avente un importo di € 1.466.00).

4.3.2. Conformità catastale:

La rappresentazione catastale (successivamente al sopralluogo, con rilevazione interna ed alcune foto) non è conforme; e le modifiche risultano essere le seguenti: una maggiore ampiezza degli spazi interni del garage, per aver tolto il portone con il tramezzo centrale ed averlo spostato a filo della parete esterna. La porta di un'intercapedine è stata allargata. Nei locali deposito, il piccolo tramezzo d'ingresso è stato demolito, mentre il vano deposito più piccolo ha subito modifiche con la realizzazione di vari tramezzi di spessore cm 10 ed aperture di nuove porte; trasformandolo da un unico ambiente di sup. mq 53,60, in tre camere differenti adibiti a vani deposito.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

Aggiornamento DOCFA: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

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:

Per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro i diritti di 1/1 di piena proprietà, giusto atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Davide Sedona (LE) del 11/02/2019 rep.3445/2938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce presentata con modello unico il 13/02/2019 al n. 4449 di formalità.

L'immobile garage-deposito facente parte dell'intero fabbricato sito in Corigliano D'Otranto in Via Case Sparse snc in Contrada Appidè; (precisamente nel piano interrato) è munito di rampa di accesso esterno e di scala interna, ed è composta da due vani deposito e garage; (Fig. 25, ptc.87 sub 2, P.INT.).

6.2 Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di un fabbricato rurale sito in zona agricola E2 in agro di Contrada APPIDE' ed è munito dei relativi permessi di costruzione o titolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in ambito territoriale esteso "E" del P.U.T.T./p regionale, in zona Agricola "E2" dove sono consentiti edifici per usi rurali, con o senza abitazione annessa, ed impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; non è compreso nel centro edificato; l'edificazione è condizionata al rispetto dei distacchi stradali. Il progetto è conforme al Programma di Fabbricazione Vigente, al Regolamento Edilizio vigente ed è compatibile al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato ed aggiornato dalla DGR 240/2016. Inoltre ricadendo nelle previsioni del P.d.F. in zona "E2" saranno consentiti gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienici ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione; ampliamento edifici preesistenti e costruzione di nuovi edifici; demolizione e ricostruzione.

Descrizione Garage-Deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato a garage-deposito, situato a Corigliano D'Otranto (LE) in Via Case Sparse snc.

Il garage ed i locali deposito a piano interrato, risultano essere utilizzati dalla sig.ra [redacted] A., quale proprietaria.

Presenta buone finiture interne ed esterne. Ha una superficie coperta di mq 137,00 composta da vari ambienti, tutti connessi tra loro di forma irregolare; munito di solo ingresso dal giardino, attraverso rampa o scivolo largo m 4,90 con varie finestre a bocche di lupo. Il garage ed i locali deposito hanno un'altezza complessiva di m 2,70.

Identificazione nel catasto dei fabbricati NCEU, intestata alla sig.ra [redacted]:

- Foglio 25 mappale 87 subalterno 02, categoria C/2, classe 2, di superficie catastale mq 137,00 al Piano Interrato con rendita di € 176,89.

L'edificio come premesso è stato costruito con ultima autorizzazione di abitabilità o d'uso nel 2002 (come da planimetrie comunali di progetto).

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Garage-Deposito | Sup. reale lorda | Mq 137,00 | 1,00 | Mq 137,00 |
| | Sup. reale lorda | Mq 137,00 | | Mq 137,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: murature in laterizi; condizioni: buone

Solai-coperture: tipologia: struttura orizzontale in latero-cemento; condizioni: buone.

18

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

Componenti edilizie e costrutt.:

Pavimentazione Interna: Materiale: gres ceramico; condizioni: buone

Infissi esterni: Materiale: alluminio e vetro con grate in ferro alle finestre;
condizioni: sufficienti

Infissi interni-portone:
Materiale: alluminio; condizioni: buone

Rivestimento: Intonaco del tipo civile a più strati; condizioni: buone

Impianti:

Citofonico: non esistente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia ENEL; condizioni: buone

Fognatura: Pozzo Imhoff

Idrico : Pozzo Artesiano

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori del settore immobiliare in relazione ai prezzi di mercato per immobili con caratteristiche simili.

8.2. Fonti di informazione

18

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Corigliano D'Otranto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Corigliano D'Otranto e tecnici locali.

| <i>Tipologia</i> | <i>Stato conservativo</i> | <i>Valore OMI min-max (€/mq)</i> |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| <i>Garage/Deposito</i> | <i>NORMALE</i> | <i>220-320</i> |

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

8.3. Valutazione corpi

GARAGE-LOCALI DEPOSITO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Garage-Deposito | Mq 137,00 | € 300,00 | € 41.100,00 |

Beni in Corigliano D'Otranto (Lecce): Fabbricati, Locali Sportivi in Contrada APPIDE';

Via Case Sparse snc

Considerando che l'accesso alla piscina natatoria, al vano tecnico(da demolire) ed alla tettoia ad uso deposito avverrà attraversando il Terreno ed il cancelletto di pertinenza dell'abitazione; occorrerà che il lotto 1 (unico), oggetto di stima sia la somma del calcolo: dei Fabbricati, Locali sportivi; Abitazione; Locali Deposito/Garage a piano interrato e varie pertinenze di giardino con cortili annessi ed infine con il Terreno munito di Pozzo Artesiano (ovvero in totale; sarà considerato un unico lotto da stimare).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di piscina, tettoia uso deposito, vano tecnico (da demolire) ed area di pertinenza, sito in Corigliano D'Otranto (Lecce); Contrada APPIDE'.

La piscina natatoria ha dimensioni utili di m 12,00 x m 6,00 con ingresso sul lato lungo, mentre la parte interrata è posta ad una quota che va da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 1,80. La parte strutturale è stata realizzata in calcestruzzo armato; mentre l'interno della piscina è rivestito con liner consistente in un telo in PVC, che ricopre tutte le superfici della vasca (pareti e platea di fondo).

La tettoia inoltre ha dimensioni pari a m 6,00 x m 15,00 con altezza utile interna di m 2,40, aperta da tre lati e chiusa sul quarto con una muratura in mattoni prefabbricati ricoperta da intonaco.

Infine il vano tecnico o riserva idrica(da demolire), ha dimensioni pari a m 3,40 x m 2,30 con altezza utile interna di m 2,20; realizzato in murature in laterizi e solaio in latero-cementizio.

Identificazione nel Catasto Fabbricati:

- foglio 25 mappale 135, categoria D6, sub 4-5-6-7 piano Terra con rendita di € 920,00.

Trattasi di fabbricati e locali sportivi, di proprietà della

21

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

.

Caratteristiche zona: Il lotto interessato in posizione extraurbana, ovvero zona agricola esterna al nucleo urbano è facilmente raggiungibile attraverso le strade secondarie che si diramano dalla strada provinciale che collega il comune di Corigliano d'Otranto con il comune di Cutrofiano traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: oltre alla località case sparse il comune non ha altre frazioni; esso sorge in un'altitudine di mt 97 sul livello del mare composta da poche centinaia di abitanti in area agricola E2, dove sono consentiti edifici ad usi agricoli, impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con grande impatto ambientale e paesaggistico di notevole interesse. L'edificazione è condizionata al rispetto dei distacchi stradali ed inoltre i negozi al dettaglio, le attività commerciali, i luoghi di culto e religiosi, sono a poche centinaia di metri nel nucleo urbano.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3 STATO DI POSSESSO:

.

Proprietà della sig.ra *[nome]*

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:

Conto corrente di corrispondenza C/C n. 1000/14894 (oggi posizione a sofferenza n. 9501/00000531); aperto presso la Banca di Sicilia - Direzione Regionale di Spina (C.A. n. 1000/14894) dalla società "S.P.A. S.p.A." (C.A. n. 1000/14894), in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in [redacted] n. [redacted] in virtù del "Contratto C/C di affidamento" n. [redacted] 05/05/2000/00016922, venne concessa sul predetto conto corrente n. 1000/14894 un'apertura di credito continuativa per anticipi su fatture notificate/confermate, a valere fino a revoca. Successivamente in data 19-4-2016 il Sig. [redacted] n. [redacted] 5 e residente in [redacted] n. [redacted], rilasciò [redacted] per operazione specifica, nell'interesse di [redacted] a garanzia della linea di credito per anticipi fatture con cessioni tra le parti.

La formalità è riferita all'immobile censito nel NCEU di Corigliano D'Otranto, foglio 25, mappale 135, subalterno 4-5-6-7, categoria D/6.

- 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:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 39749 del 27/12/2023 favore [redacted] (TV), e contro [redacted] (TV), Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte di Appello di Lecce, in data 01/12/2023 rep. 5148.

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria n.5409 del 15/09/2009 favore: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] per Euro [redacted] di cui Euro [redacted] per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Bonis [redacted], N. 105 in Puglia, in data 14/09/2009 rep. 22188/7311. Domanda giudiziale n.14275 del 14/07/2020 favore: [redacted] (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lecce, in data 06/07/2020 rep. 10859/2020. Gravante sull' Immobile in Corigliano D'Otranto distinto in Catasto al foglio 25, P.lla 135 Sub. 4,5,6,7.

Oggetto:

Beni di [redacted] Per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà: -
Fabbricati, Loc. Sportivi (D/6) in Corigliano D'Otranto, foglio 25 particella 135 sub 4,5,6,7.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 39749 del 27/12/2023 favore: [redacted] con sede in [redacted] e contro: [redacted] nata a [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte di Appello di Lecce, in data 01/12/2023 rep. 5148.

Pignoramento chiesto per il credito di [redacted], oltre interessi spese e accessori. Grava su immobile sito nel Comune di Corigliano D'Otranto censiti nel NCEU al foglio 25 p.lla 135 sub. 4,5,6,7.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.1 Conformità Urbanistico Edilizia:

E' stato eseguito il sopralluogo e sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. planimetrie di rilievo):

- Piano Terra, fornito di titolo abitativo (come da riscontro all'ufficio tecnico comunale) con progetto di sanatoria amministrativa per la richiesta di Costruzione di una Piscina e di un porticato/tettoia ad uso deposito; del fabbricato rurale esistente. Dal sopralluogo ho constatato la rispondenza delle dimensioni della piscina con il progetto, di m 12,00 x m 6,00; con ingresso posto sul lato lungo della piscina. La parte interrata è posta ad una quota che va da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 1,80. La parte strutturale è stata realizzata in calcestruzzo armato, mentre l'interno della piscina è rivestito con liner consistente in un telo in PVC ricoprendo tutte le superfici della vasca (pareti e platea di fondo). Il bordo vasca e le pavimentazioni sono realizzati con stampi di pietra ricostruita, specifico per piscine per l'effetto anti-sdrucchiolo. Riguardo al gruppo di filtrazione dell'acqua è comandato da un quadro elettrico; composto da pompa, filtri, skimmer, bocchette di immissione e proiettori. La piscina non ha nessun collegamento di alimentazione idrica, non richiedendo quindi una connessione con la rete di distribuzione pubblica o da altre fonti di approvvigionamento idrico; ovvero dal pozzo artesiano annesso nel terreno contiguo sempre di stessa proprietà. Dopo il riempimento iniziale assicurato da autobotti, non necessita di essere svuotata annualmente; perché il sistema di filtraggio garantisce un'adeguata igienizzazione dell'acqua. La piscina infine viene parzialmente svuotata solo una volta all'anno e trattata con l'aggiunta di prodotti disinfettanti.

Riguardo alla tettoia/porticato ad uso deposito, ho constatato che le dimensioni di m 6,00 x m 15,00 sono le stesse; mentre la realizzazione nei materiali è differente. Infatti ad un'altezza, come da progetto di concess. edilizia di m 2,40 (di tettoia in pannelli metallici coibentati tipo sandwich con base in lamiera grecata poggiante su pilastri in ferro, ovvero di struttura leggera); il solaio ed i pilastri sono stati realizzati come una vera e propria struttura portante: latero-cementizio il solaio con parapetto in muratura di cm 30; ed in cemento armato invece le colonne autoportanti di base quadrata con spessore di cm 50, rivestite in pietra leccese. Inoltre ho rilevato la presenza di un piccolo vano tecnico (riportato solo catastalmente, mentre non è presente nel permesso di costruire n.39/16) da demolire; di dimensioni m 3,40 x m 2,30 avente un'altezza interna di m 2,20; realizzato con pareti in laterizi e solaio in latero-cemento, con parapetto da cm 30. La porta di accesso alta m 1,80 è sul lato corto, mentre sul lato opposto è presente una piccola finestra.

Facendo parte nel P.di.F. come zona Agricola E2 e che detta area risulta inclusa in parte nell'Ambito Territoriale Esteso "E", approvato con Delibera Giunta Regionale n.1748 del 15/12/2000; non è soggetta al rilascio della relativa autorizzazione Paesaggistica. Inoltre visto lo strumento urbanistico vigente e tutti gli strumenti attuativi; il comune esprime parere favorevole, dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto sebbene la strumentazione urbanistica comunale non regima esplicitamente tale tipo di pertinenze, la oramai consolidata giurisprudenza amministrativa statuisce che tali interventi essendo pertinenze dei fabbricati anche in zona agricola, gli stessi sono assentibili.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante l'unica pratica edilizia, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 dell'intero lotto oggetto di stima.

Ovvero, oneri comunali per Pratica Edilizia: € 516,00 sanzione comunale + € 150,00 diritti di segreteria della sanatoria + € 800,00 per pratica tecnico = € 1.466,00 oltre e fatta salva, l'eventuale autorizzazione sismica da acquisire.

Totale Pratica Edilizia: € 1.466,00

Quindi è da aggiungere la demolizione delle murature e del solaio del vano tecnico realizzato abusivamente, rispetto al progetto di Permesso di Costruire (relativo alla Sanatoria amministrativa di una piscina e di una tettoia ad uso deposito del fabbricato rurale esistente autorizzato con C.E. n. 259/96, n. 350/97, n. 61/2002; ai sensi dell' art.36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii) N. 39/16 del 17-05-2016.

Demolizione manufatto vano tecnico, a piano terra (sup. mq 07,82) = € 600,00

4.3.2. Conformità catastale:

Catastalmente dal sopralluogo ho constatato, la rispondenza delle dimensioni della piscina con il progetto, di m 12,00 x m 6,00 avente ingresso posto sul lato lungo della piscina. La parte interrata è posta ad una quota che va da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m1,80. La parte strutturale è stata realizzata in calcestruzzo armato, mentre l'interno della piscina è rivestito con liner consistente in un telo in PVC ricoprendo tutte le superfici della vasca (pareti e platea di fondo). Riguardo al gruppo di filtrazione dell'acqua è comandato da un quadro elettrico; composto da pompa, filtri, skimmer, bocchette di immissione e proiettori.

La realizzazione dei materiali nella tettoia uso deposito è differente; le dimensioni di m 6,00 x m 15,00 sono le stesse. Ad un'altezza, come da progetto di m 2,40 di tettoia da realizzare in pannelli metallici coibentati tipo sandwich, con base in lamiera grecata e pilastri in ferro, (ovvero di struttura leggera); il solaio ed i pilastri sono stati invece realizzati con struttura portante: il solaio in latero-cementizio; mentre le colonne autoportanti di base quadrata sono rivestite in pietra leccese e sono in c.a. di spessore cm 50. Inoltre la tettoia ha un parapetto in muratura di cm 30.

Il vano tecnico rilevato, risulta essere conforme con le planimetrie catastali ma difforme con le planimetrie di progetto della Concess. Edilizia; pertanto non può essere regolarizzato ma demolito. Le dimensioni m 3,40 x m2,30 sono identiche, come anche l'altezza. I materiali sono in muratura portante e solaio latero-cementizio.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante planimetria catastale con procedura DOCFA e PREGEO dopo aver presentato al comune pratica edilizia per riconduzione di conformità (successivamente alla demolizione del vano tecnico e di altre difformità).

Planimetria Catastale con DOCFA e PREGEO: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

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:

Per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà; - Fabbricati, locali sportivi (D/6) in Corigliano D'Otranto foglio 25 particella 135 sub 4,5,6,7.

6.2 Precedenti proprietari: nessuno

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di fabbricati, locali sportivi ovvero di tettoia uso deposito, piscina natatoria e vano tecnico (da demolire) con annesso giardino; situati in zona agricola E2 in agro di Contrada APPIDE, ed è munito dei relativi permessi di costruzione o titolo edilizio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in ambito territoriale esteso "E" del P.U.T.T./p regionale, in zona Agricola "E2" dove sono consentiti edifici per usi rurali; con o senza abitazione annessa, ed impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; non è compreso nel centro edificato; l'edificazione è condizionata al rispetto dei distacchi stradali. Il progetto è conforme al Programma di Fabbricazione Vigente, al Regolamento Edilizio vigente ed è compatibile al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato ed aggiornato dalla DGR 240/2016. Inoltre ricadendo nelle previsioni del P.d.F. in zona "E2" saranno consentiti gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienici ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione; ampliamento edifici preesistenti e costruzione di nuovi edifici; demolizione e ricostruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura; condizioni: buone.

Pilastri : cemento armato, rivestite in pietra leccese; condizioni: buone.

Solai: tipologia: struttura orizzontale in latero-cemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portoni di ingresso: in ferro: ad un'anta, a doppia anta e scorrevoli; condizioni: buone.

Paviment. Esterna: gres porcellanato; condizioni: buone.

Rivestimento: assente.

Impianti :

Idrico: Pozzo Artesiano; condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico – comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell' immobile oggetto di stima accertando così quale fosse all'attualità, la quotazione di fabbricati con caratteristiche intrinseche (consistenza, finiture, materiali utilizzati, dotazione impiantistica, caratteristiche costruttive, vetustà, ecc...) ed estrinseche (condizioni igieniche e di salubrità, accessibilità della zona, dotazione di parcheggi, ecc...) , della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce. ufficio tecnico di Corigliano D'Otranto (LE), analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI, Borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate, Tecnici locali, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Tuglie e dintorni.

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

8.3. Valutazione corpi

B. FABBRICATI e Locali sportivi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

per la superficie di Ornamento (Giardini e Aree di Pertinenza), l'incidenza del 10% sulla superficie totale dell'area a giardino di mq 1129,00 è applicabile solo fino a mq 25,00; la restante eccedenza di mq 1104,00 si calcola al 2%= totale mq 24,60 (da fonti Guide Borsino Immobiliare, in allegato). E' da considerare il giardino come pertinenza dell'abitazione, con un valore stimato in precedenza al mq; di € 730,00.

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Piscina Natatoria | Mq 45,00 | - | € 35.000,00 |
| Tettoia Uso Deposito | Mq 90,00 | - | € 10.000,00 |
| Giardini e aree di pertinenza | Mq 24,60 | € 730,00 | € 17.958,00 |
| | - | | Totale: € 62.958,00 |

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENO, Contrada Appide' (Lotto 01)

L'intero terreno posto nel territorio di Corigliano D'Otranto, ricade in Contrada APPIDE' piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni della ~~Comune di Corigliano D'Otranto~~ giusta atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito ~~del Notaio~~ Davide Sede Maglie (LE) del 11/02/2019 rep.3445/2938, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce presentata con modello unico il 13/02/2019 al n. 4449 di formalità. Trattasi di terreno munito di regolare pozzo artesiano realizzato nel 2010, utilizzato a servire: il terreno medesimo a coltura seminativo, la pertinenza giardino della tettoia uso deposito, con annessa piscina natatoria; l'Abitazione a P. Terra e P.Rialzato ed infine il Loc. Deposito/Garage a P. Interrato con cortile e giardino di pertinenza.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno ricade in ambito territoriale esteso "E" del P.U.T.T./p regionale, in zona Agricola "E2" dove sono consentiti edifici per usi rurali, con o senza abitazione annessa, ed impianti produttivi per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli; l'edificazione è condizionata al rispetto dei distacchi stradali. Inoltre ricadendo nelle previsioni del P.d.F. in zona "E2" saranno consentiti gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienici ed edilizio; ristrutturazione edilizia e ricostruzione; ampliamento edifici preesistenti e costruzione di nuovi edifici; demolizione e ricostruzione.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

-Conformità urbanistica edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità nel terreno, rappresentate da piccole modifiche interne (cfr. planimetrie di rilievo): trattasi della realizzazione abusiva (constatata dal sopralluogo e rilevata); di due piccoli vani tecnici non riportati ne catastalmente, ne oggetto dei vari progetti o titoli abilitativi.

Essi hanno una dimensione complessiva che è la seguente: lunghezza totale di m 11,10, larghezza m 4,00, situati a ridosso del muro di contenimento (alto circa m 2,00) della piscina-tettoia; utilizzato come quarto lato dei seguenti vani.

Sono composti da un piccolo vano munito di copertura in lamiera coibentata di spessore cm 7, di dimensioni m 4,00 x m2,60, con altezza circa m 2,40 avente accesso da porta a serramento in alluminio a due ante (utilizzato a deposito o vano tecnico); e da un altro vano di maggiori dimensioni: m 4,00 x m 7,90, di altezza inferiore ovvero m 2,10 coperta sempre in lamiera coibentata di spessore cm 7, accessibile sempre con porta a serramento in alluminio a due ante. Questi vani sono realizzati con pareti di spessore cm 20, in muratura di tufo o laterizi.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante: demolizione di vani tecnici/deposito, realizzati abusivamente (a ridosso del muro di contenimento alto circa 2 metri); per ripristino dello stato dei luoghi.

Costo totale di demolizione manufatti € 2.100,00

Parametri urbanistici ed edilizi

Per le aree tipizzate in zona agricola E2 si adottano: Indice di Fabbr.tà Fondiaria= 0,06 mc/mq per depositi, fienili, stalle, ecc., di cui 0,03 mc/mq per eventuali abitazioni annesse, Altezza Massima= 9,00m; Numero

dei Piani= 2 fuori terra; Distanza dai confini ml. 5,00. Occorre considerare che detta area risulta inclusa in parte nell'Ambito Territoriale Esteso "E", approvato con Delibera Giunta Regionale n. 1748 del 15/12/2000; quindi non soggetta al rilascio della relativa autorizzazione Paesaggistica.

Il terreno in questione è identificato al Catasto Terreni di Corigliano D'Otranto al Foglio 25, Particella n. 134, Classe Seminativo 04, con un'estensione complessiva di circa mq 2421,00; ovvero di superficie are 24 e ca 21; avente Reddito Dominicale di € 5,00 e con Reddito Agrario di € 6,25.

- **FONTI DI INFORMAZIONE**

Catasto di Lecce, Ufficio Tecnico di Corigliano D'Otranto, analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI, Borsino Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Tecnici locali, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del mercato di Corigliano D'Otranto e dintorni.

- Da informazioni dell'Ufficio Tecnico di Corigliano D'Otranto si deduce che, il valore di mercato dei Terreni in Zona Agricola E/2 è il seguente: oscilla dai € 2,00 a € 4,00 al metro quadro;
- Da informazioni delle Agenzie Immobiliari possiamo dedurre invece che; il valore di mercato dei seguenti Terreni sia: € 2-3 al metro quadro.

Da ciò ritengo opportuno assegnare al bene sopra descritto, il seguente valore medio prudenziale di stima:

Terreno in Zona Agricola E/2: mq 2421,00 x €/mq 3,00 = € 7.263

Presenza di Pozzo Artesiano del valore stimato in € 8.000

Valore di stima totale del terreno: € 7.263 + € 8.000 = € 15.263,00

Totale di stima Terreno compreso di pozzo Artesiano: € 15.263,00

VALUTAZIONE FINALE DI STIMA -LOTTO 01 (Unico)

Adesso possiamo enunciare e definire che il Lotto 1 (Unico), composto di Abitazione a P.Terra con Garage e depositi al piano interrato, dai cortili e giardini di pertinenza varie; con Pertinenza di lusso di Fabbricati, Locali Sportivi (ovvero di Piscina e Tettoia Deposito) e dal Terreno annesso munito di regolare Pozzo Artesiano; in Contrada APPIDE' è precisamente in zona Agricola E/2 del Piano di Fabbricazione, ha il seguente valore totale di stima (dopo averli calcolati singolarmente):

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| - Abitazione a Piano Terra..... | € 103.428,40 |
| - Garage, Deposito; P.Interrato..... | € 41.100,00 |
| - Piscina Natatoria, Tettoia..... | € 62.958,00 |
| - Terreno, con Pozzo Artesiano..... | € 15.263,00 |
| Totale: | € 222.749,40 |

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistiche ed edilizie:

Pratica edilizia-urbanistica per riconduzione di conformità; unica dell'intero lotto oggetto di stima:
€ 1.466,00 oltre e fatta salva, l'eventuale autorizzazione sismica da acquisire.

Pratica aggiornamenti catastali delle varie difformità riscontrate nell'intero lotto: €
1.300(Abitazione)+€600(Loc. Deposito-Garage)+1.000(Piscina-Tettoia) = € 2.900

Demolizione manufatti, pergolati e difformità varie; nell'intero lotto: € 3.100+€600+€2.100=€5.800

Totale spese tecniche di regolarizzazione: €1.466 + €2.900 + €5.800= € 10.166,00

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: | € 33.412,41 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.166,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

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: | €189.337,00 |
| 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: | € 179.171,00 |

35

9. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

ALLEGATO N° 1: Documenti - Via Case Sparse - ABITAZIONE- Piano terra e Piano Rialzato,

ALLEGATO N° 2: Documenti - Via Case Sparse - LOCALE DEPOSITO,GARAGE- P. Interrato,

ALLEGATO N° 3: Documenti - Contrada APPIDE' snc - FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI

ALLEGATO N° 4: Documenti - Contrada APPIDE' snc -TERRENO

ALLEGATO N° 5: Documenti comuni (ai vari allegati) :

- Verbale di avvenuto sopralluogo Via Case Sparse "Contrada Appidè", Corigliano D'Otranto
- Modulo Accesso ad Atti
- Comunicazione di sopralluogo, sig. [illegibile]
- Comunicazione di sopralluogo, sig. [illegibile]
- Comunicazione di sopralluogo, sig. [illegibile]
- Visura Attuale Per Soggetto [illegibile]
- Copia di Atto di Compravendita, del 14-09-2009
- Copia di Parere favorevole dall'Ufficio Tecn.Comunale per interventi di pertinenza dei fabbricati; del 18-03-2013 al sig. [illegibile]
- Da fonti informazioni (Borsino Immobiliare): Criteri per calcolo superfici ornamento dei Giardini e aree pertinenza, Cortili e Balconi.

Galatone (LE), li 20-05-2024

IL CTU

Arch. VAGLIO PASQUALE

