



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV S.r.l.



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CUSTODE:

Avv. Marco Torricelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ing. Mario Sarno

CF:SRNMRA73S18E506X

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

telefono: 08321511779

fax: 08321511779

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu



tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno
Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SOGLIANO CAVOUR via Spirito Santo angolo via Tito Schipa 89 - 89/B, della superficie commerciale di **156,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Villa unifamiliare indipendente sita nel Comune di Sogliano Cavour (LE), alla via Spirito Santo n.89 angolo via Tito Schipa, con accesso da entrambe le suddette vie, costituita da un piano rialzato destinato a civile abitazione (sub.1 - corpo A) e da un piano seminterrato destinato a garage-deposito (sub.2 - corpo B), quest'ultimo completamente allo stato rustico e dotato di rampa per accesso carrabile da via Spirito Santo. Il fabbricato comprende inoltre una veranda, l'area esterna in parte pavimentata e in parte a verde, ed il lastrico solare di copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale ad ovest.

Il piano rialzato, di altezza utile di circa m.2,98 e superficie utile di circa mq.110, si compone internamente di due ingressi, adibiti rispettivamente a soggiorno e a sala pranzo, di una cucina, due letto, due bagni, un disimpegno ed un terzo vano letto utilizzato come ulteriore disimpegno. Attualmente l'unità risulta infatti frazionata in due distinte abitazioni, con la realizzazione di un ampliamento in corrispondenza di parte della veranda. Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), le difformità riguardanti il suddetto ampliamento (realizzazione di murature in corrispondenza della veranda) e lo spostamento e realizzazione di tramezzature interne, al fine di frazionare l'unità a piano rialzato in due distinte abitazioni, non sono sanabili e per le stesse si prevede la rimozione con ripristino di quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Allo stesso modo, non è sanabile la realizzazione lungo il confine con via Spirito Santo di un manufatto in muratura utilizzato come deposito.

Con riferimento invece alle altre difformità riscontrate, quali diversa sagoma, consistenza ed altezza delle due unità immobiliari, le stesse sono regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla normativa vigente all'epoca dell'abuso.

Dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'immobile a piano rialzato presenta delle buone rifiniture interne ed è in un sufficiente stato conservativo, ad eccezione di alcune problematiche di macchie e muffa in corrispondenza del vano posto al di sotto di parte della veranda (ampiamento volumetrico non sanabile e da rimuovere). All'esterno invece si segnala la mancata manutenzione del muretto di delimitazione del lotto e delle aree esterne pavimentate, prive tra l'altro dei cancelli d'ingresso dalle due pubbliche vie. Inoltre, l'area esterna sui due fronti principali e le scale di accesso risultano prive di pavimentazione e di rivestimento. Come sopra detto, il garage-deposito a piano seminterrato, sub.2 oggetto del corpo B, si presenta completamente allo stato rustico, con murature in cemento facciavista e pavimento in ghiaietto, privo di infissi, oltre ad accatastamento di materiale di vario genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di m.2,98. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani,



rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Spirito Santo n.89, piano: T, intestato a

, derivante da Atto del
22/12/2008 Pubblico Ufficiale Monosi Stefania Sede LECCE (LE) Repertorio n.21558 -
Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.37813.1/2008 Reparto PI di LECCE in
atti dal 24/12/2008.

Coerenze: il lotto (Foglio 7 particella 152) di cui sono parte le due unità immobiliari (sub.1 e
sub.2) confina a sud con via Spirito Santo, ad est con via Tito Schipa, a nord e ad ovest con
altre proprietà.

Superficie Catastale Totale: 161 mq. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Variazione del
09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del
11/09/2008 Pratica n.LE0300616 in atti dal 11/09/2008 variazione nel classamento
(n.13833.1/2008). Costituzione del 24/09/2007 Pratica n.LE0377579 in atti dal 24/09/2007
costituzione (n.2783.1/2007), con cui venivano presentate l'attuale planimetria catastale ed
elaborato planimetrico a firma dell'arch. Quarta Luciano. Il fabbricato di cui sono parte le
unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive
aree 3,80 in Sogliano Cavour, censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella 152 di aree 1,20,
particella 207 di aree 0,84, particella 216 di aree 0,64 e particella 743 di aree 1,12, area di enti
urbani e promiscui dal 13/09/2007 - Tipo Mappale del 13/09/2007 Pratica n.LE0308418 in atti
dal 13/09/2007 (n.308418.2/2007) relativo alla particella 152 al Foglio 7 (comprende il Fg.7,
part.ile 743, 207, 213). Come riportato anche nel par.8.2. Conformità catastale, si segnala che
a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate
le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura
(N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superficie di mq.380.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

B garage-deposito allo stato rustico a SOGLIANO CAVOUR via Spirito Santo angolo via Tito
Schipa 89 - 89/B, della superficie commerciale di 177,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Garage-deposito sito nel Comune di Sogliano Cavour (LE) alla via Spirito Santo n.89 in angolo con
via Tito Schipa, posto a piano seminterrato di un più ampio fabbricato costituito da villa unifamiliare
a piano rialzato, unità anch'essa pignorata (sub.1, corpo A) e direttamente collegata al piano
seminterrato tramite una scala interna. Accessibile tramite rampa carrabile da via Spirito Santo, il
garage si presenta allo stato rustico, con murature in cemento armato facciavista, pavimento in
ghiaietto e privo di infissi a chiusura delle finestrate alte, provvisoriamente chiuse con tavole in
legno, oltre alla presenza di materiale di vario genere.

Anche la scala interna di collegamento all'unità abitativa a piano rialzato è attualmente lasciata a
rustico, senza rivestimento di pedata e alzata, ed è priva di corrimano. L'intero fabbricato comprende
inoltre una veranda, l'area esterna in parte pavimentata e in parte a verde, ed il lastrico solare di
copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale ad ovest.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole
progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), con riferimento alla presente unità
(sub.2) sono state riscontrate alcune difformità quali diversa sagoma, consistenza ed altezza,
regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a
titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata
da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla
normativa vigente all'epoca dell'abuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di

m.2,83.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Spirito Santo n.89, piano: S1, intestato a

, derivante da Atto del 22/12/2008 Pubblico Ufficiale Monosi Stefania Sede LECCE (LE) Repertorio n.21558 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.37813.1/2008 Reparto PI di LECCE in atti dal 24/12/2008.

Coerenze: il lotto (Foglio 7 particella 152) di cui sono parte le due unità immobiliari (sub.1 e sub.2) confina a sud con via Spirito Santo, ad est con via Tito Schipa, a nord e ad ovest con altre proprietà.

Variazione del 23/04/2013 Pratica n.LE0100689 in atti dal 23/04/2013 Verifica stato attuale U.I. (n.12991.1/2013). Variazione del 29/09/2010 Pratica n.LE0369713 in atti dal 29/09/2010 Verifica stato attuale U.I. (n.21967.1/2010). Costituzione del 24/09/2007 Pratica n.LE0377579 in atti dal 24/09/2007 costituzione (n.2783.1/2007), con cui venivano presentate, a firma dell'arch. Quarta Luciano, l'attuale planimetria catastale relativamente al sub.1 e l'elaborato planimetrico delle due unità immobiliari. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 3,80 in Sogliano Cavour, censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella 152 di are 1,20, particella 207 di are 0,84, particella 216 di are 0,64 e particella 743 di are 1,12, area di enti urbani e promiscui dal 13/09/2007 - Tipo Mappale del 13/09/2007 Pratica n.LE0308418 in atti dal 13/09/2007 (n.308418.2/2007) relativo alla particella 152 al Foglio 7 (comprende il Fg.7, part.lle 743, 207, 213). Come riportato anche nel par.8.2. Conformità catastale, si segnala che a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura (N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superfice di mq.380.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	333,70 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:	€. 105.920,36
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.032,31
Data di conclusione della relazione:	13/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.3). le unità immobiliari del presente Lotto 1 risultano occupate dai debitori,

, assieme alla propria famiglia.

A tal proposito, come da comunicazione del 11/12/2024 prot. n.10510 del Settore Servizi Demografici del Comune di Sogliano Cavour e comunicazione del 07/03/2025 prot. n.7525 del Settore Servizi Demografici del Comune di Galatone, si allegano Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia con rapporti di parentela ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio riguardanti i debitori esecutati (All.1).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 30/01/2025 prot. n.19691 (All.1), non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di pignoramento.

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, stipulato il 13/01/1992 a firma di Notaio D. Placi ai nn. 89008 di repertorio, registrato il 30/01/1992 a Lecce ai nn. 378, trascritto il 05/02/1992 a Lecce ai nn. 7713 rep. gen. e n.7093 rep. par., a favore di Comune di Sogliano Cavour, C.F. 80009930753, contro

La formalità è riferita solamente a terreni censiti nel N.C.T. Sogliano Cavour al Foglio 7 particelle 216, 207, 152 e particella 207/1/5, dalla cui soppressione è scaturita l'attuale particella 152.

Con il suddetto atto unilaterale d'obbligo edilizio l'intera volumetria espressa dalla zona di suolo su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto veniva asservita a favore del Comune di Sogliano Cavour. Come riportato anche nel par.8.2. Conformità catastale, si segnala che a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura (N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superficie di mq.380.

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 22/12/2008 a firma di Notaio S. Monosi ai nn. 21559/9061 di repertorio, registrata il 23/12/2008 a Lecce ai nn. 7976, iscritta il 23/12/2008 a Lecce ai nn. 54072 rep. gen. e n.8386 rep. par., a favore di Banco di Napoli S.p.a., sede Napoli (NA), C.F. 04485191219, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 192.000,00.



Importo capitale: € 96.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento siti in Sogliano Cavour (LE) e censiti nel N.C.E.U. al Foglio 7, part.IIa 152, sub.1 e sub.2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di UNEP Corte di Appello di Lecce ai nn. 1892 di repertorio, trascritta il 16/05/2024 a Lecce ai nn. 18307 rep. gen. e n.15321 rep. par., a favore di ORGANA SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), C.F. 05277610266, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto di pignoramento siti in Sogliano Cavour (LE) e censiti nel N.C.E.U. al Foglio 7, part.IIa 152, sub.1 e sub.2. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'unità negoziale Foglio 7 p.IIa 152 sub.2 cat.G, a seguito di variazione del 23 aprile 2013, risulta catastalmente identificata al Foglio 7 p.IIa 152 sub.2 cat.F/3.

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:

in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2008), con atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio S. Monosi ai nn. 21558/9060 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Lecce ai nn. 7975 / 1T, trascritto il 23/12/2008 a Lecce ai nn. 54071 reg. gen. e n.37813 reg. par.

on atto stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio S. Monosi ai nn. 21558/9060 di repertorio, registrato il 23/12/2008 a Lecce ai nn. 7975 / 1T, trascritto il 23/12/2008 a Lecce ai nn. 54071 reg. gen. e n.37813 reg. par.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Stefania Monosi rep. n.21558 e n.9060 di raccolta del 22/12/2008, trascritto a Lecce il 23/12/2008 ai nn.54071/37813 (All.2), con tale atto per Notar Stefania Monosi

), titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, vendevano ai coniugi coniugati in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed in particolare: un piano rialzato destinato a civile abitazione con veranda, balconi, aree scoperte circostanti pertinenziali ed il corrispondente terrazzo lastrico solare direttamente sovrastante (N.C.E.U. F.7 p.152 s.1); un piano seminterrato allo stato rustico (N.C.E.U. F.7 p.152 s.2).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Lecce (dal 12/09/2008 fino al 22/12/2008), con atto stipulato il 12/09/2008 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 20519/2008 di repertorio, trascritto il 19/09/2008 a Lecce ai nn. 40044 reg. gen. e n.28413 reg. par. Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Stefania Monosi rep. n.21558 del 22/12/2008 (All.2), le unità immobiliari oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Sogliano Cavour F.7 p.152 s.1 e s.2) sono pervenute a :

, in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce del 12/09/2008 rep. n.20519/2008, trascritto a Lecce il 19/09/2008 ai nn.40044/28413, anch'esso in allegato (All.2), da

er il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. Dalla documentazione notarile in atti risulta inoltre che il suolo edificatorio di complessive are 3,80 in Sogliano Cavour (N.C.T. Foglio 7 particella 152 di are 1,20, particella 207 di are 0,84, particella 216 di are 0,64 e particella 207/1/5 di are 1,12, successivamente soppresse e da cui si è originata l'attuale particella 152) su cui sono stati edificati i suddetti beni, è pervenuto a

in virtù di atto di compravendita per Notar Donato Placi rep. n.79505 del 05/03/1968 trascritto a Lecce il 04/06/1988 ai nn.19755/16730, da

, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1. Come riportato che nel par.8.2. Conformità catastale, si segnala che a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura (N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superficie di mq.380.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 30, intestata

Il fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 20/09/1990 con il n. 5298 di protocollo, rilasciata il 15/01/1992 con il n. 30 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Con la suddetta Concessione Edilizia (pratica n.35/91), visto il parere C.E. del 15/03/1991, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, progetto a firma

del geom. Guglielmo Garofalo. Con riferimento al presente titolo autorizzativo, in data 09/02/1995 con prot. n.790 veniva presentata richiesta di rinnovo della C.E. n.30/91. Inoltre si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata autenticata nella firma dal Notaio Placi in data 13/01/1992, registrato a Lecce il 30/01/1992 al n.378 e trascritto a Lecce il 05/02/1992 al n.7093 particolare, con il quale l'intera volumetria espressa dalla zona di suolo su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto è stata asservita a favore del Comune di Sogliano Cavour.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n.7552 del 06/12/1990, l'immobile ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: zone "B3 - Ambiti di recente espansione" delle Norme di Esecuzione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.30 del 15/01/1992, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), è stato riscontrato lo spostamento e la realizzazione di tramezzature interne e la realizzazione di murature esterne in corrispondenza di parte della veranda, al fine di frazionare l'unità a piano rialzato in due distinte abitazioni. Si segnala inoltre che a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura (N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superfice di mq.380.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), si dovrà ripristinare quanto riportato nella planimetria catastale, non risultando quindi necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. Con riferimento alla superficie del lotto indicata in visura, minore rispetto a quanto effettivamente rilevato, sono necessarie verifiche d'Ufficio presso l'Ente competente del Catasto, i cui costi sono da calcolarsi a seguito della relativa istruttoria.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.30 del 15/01/1992, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) diversa sagoma, consistenza ed altezza dell'unità immobiliare a piano rialzato (sub.1 abitazione) e di quella a piano seminterrato (sub.2 garage-deposito); 2) modifiche di prospetto; 3) modifiche esterne riguardanti lo spostamento della scala di accesso all'abitazione sul fronte principale e della scala per l'accesso al lastrico solare di copertura; 4) spostamento e realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di murature esterne a chiusura di parte della veranda, al fine di aumentare la superficie abitabile e frazionare l'unità a piano rialzato in due distinte abitazioni; 5) realizzazione di un manufatto in muratura lungo il confine con via Spirito Santo, di circa mq.3 ad uso deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento a quanto riportato ai punti 1), 2) e 3), si precisa che la diversa sagoma, consistenza ed altezza delle due unità immobiliari non hanno comportato aumento di superficie e di volume del fabbricato rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n.30 del 15/01/1992. Trattasi di difformità regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla normativa vigente all'epoca dell'abuso. Con riferimento a quanto riportato ai punti 4) e 5), trattasi di difformità non regolarizzabili e per le stesse si prevede la rimozione di quanto realizzato (murature in corrispondenza della veranda e manufatto lungo il confine con via Spirito Santo), oltre al ripristino della distribuzione interna (rimozione e realizzazione di tramezzature interne) come da planimetria catastale in atti. L'importo per la realizzazione delle suddette opere è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Gennaio 2025. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 8.000,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 2.400,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: € 1.032,00
- diritti di segreteria: € 51,64
- n.2 marche da bollo: € 32,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 2.400,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino: € 8.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SOGLIANO CAVOUR VIA SPIRITO SANTO ANGOLO VIA TITO SCHIPA 89 -
89/B

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SOGLIANO CAVOUR via Spirito Santo angolo via Tito Schipa 89 - 89/B, della superficie commerciale di **156,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Villa unifamiliare indipendente sita nel Comune di Sogliano Cavour (LE), alla via Spirito Santo n.89 angolo via Tito Schipa, con accesso da entrambe le suddette vie, costituita da un piano rialzato destinato a civile abitazione (sub.1 - corpo A) e da un piano seminterrato destinato a garage-deposito (sub.2 - corpo B), quest'ultimo completamente allo stato rustico e dotato di rampa per accesso carrabile da via Spirito Santo. Il fabbricato comprende inoltre una veranda, l'area esterna in parte pavimentata e in parte a verde, ed il lastrico solare di copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale ad ovest.

Il piano rialzato, di altezza utile di circa m.2,98 e superficie utile di circa mq.110, si compone internamente di due ingressi, adibiti rispettivamente a soggiorno e a sala pranzo, di una cucina, due letto, due bagni, un disimpegno ed un terzo vano letto utilizzato come ulteriore disimpegno. Attualmente l'unità risulta infatti frazionata in due distinte abitazioni, con la realizzazione di un ampliamento in corrispondenza di parte della veranda. Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), le difformità riguardanti il suddetto ampliamento (realizzazione di murature in corrispondenza della veranda) e lo spostamento e realizzazione di tramezzature interne, al fine di frazionare l'unità a piano rialzato in due distinte abitazioni, non sono sanabili e per le stesse si prevede la rimozione con ripristino di quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Allo stesso modo, non è sanabile la realizzazione lungo il confine con via Spirito Santo di un manufatto in muratura utilizzato come deposito.

Con riferimento invece alle altre difformità riscontrate, quali diversa sagoma, consistenza ed altezza delle due unità immobiliari, le stesse sono regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla normativa vigente all'epoca dell'abuso.

Dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'immobile a piano rialzato presenta delle buone rifiniture interne ed è in un sufficiente stato conservativo, ad eccezione di alcune problematiche di macchie e muffa in corrispondenza del vano posto al di sotto di parte della veranda (ampiamento volumetrico non sanabile e da rimuovere). All'esterno invece si segnala la mancata manutenzione del muretto di delimitazione del lotto e delle aree esterne pavimentate, prive tra l'altro dei cancelli d'ingresso dalle due pubbliche vie. Inoltre, l'area esterna sui due fronti principali e le scale di accesso risultano prive di pavimentazione e di rivestimento. Come sopra detto, il garage-deposito a piano seminterrato, sub.2 oggetto del corpo B, si presenta completamente allo stato rustico, con murature in cemento facciavista e pavimento in ghiaietto, privo di infissi, oltre ad accatastamento di materiale di vario genere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di m.2,98. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Spirito Santo n.89. piano: T, intestato a **ORGANA SPV S.r.l.**

La proprietà è derivante da Atto del 22/12/2008 Pubblico Ufficiale Monosi Stefania Sede LECCE (LE) Repertorio n.21558 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.37813.1/2008 Reparto PI di LECCE in atti dal 24/12/2008.

Coerenze: il lotto (Foglio 7 particella 152) di cui sono parte le due unità immobiliari (sub.1 e sub.2) confina a sud con via Spirito Santo, ad est con via Tito Schipa, a nord e ad ovest con altre proprietà.

Superficie Catastale Totale: 161 mq. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 11/09/2008 Pratica n.LE0300616 in atti dal 11/09/2008 variazione nel classamento (n.13833.1/2008). Costituzione del 24/09/2007 Pratica n.LE0377579 in atti dal 24/09/2007 costituzione (n.2783.1/2007), con cui venivano presentate l'attuale planimetria catastale ed elaborato planimetrico a firma dell'arch. Quarta Luciano. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 3,80 in Sogliano Cavour, censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella 152 di are 1,20, particella 207 di are 0,84, particella 216 di are 0,64 e particella 743 di are 1,12, area di enti urbani e promiscui dal 13/09/2007 - Tipo Mappale del 13/09/2007 Pratica n.LE0308418 in atti dal 13/09/2007 (n.308418.2/2007) relativo alla particella 152 al Foglio 7 (comprende il Fg. 7, part.ile 743, 207, 213). Come riportato anche nel par.8.2. Conformità catastale, si segnala che a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura (N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superfice di mq.380.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di vendita sita nella zona di espansione a sud-est del Comune di Sogliano Cavour (LE), distanti circa m.500 dal centro del paese.

Trattasi di villa unifamiliare indipendente a piano rialzato (corpo A, sub.1), con garage-deposito (corpo B, sub.2) a piano seminterrato, quest'ultimo completamente allo stato rustico, area esterna pertinenziale in parte pavimentata e in parte a verde e lastrico solare di copertura con accesso tramite scala esterna.

Posto in angolo tra via Spirito Santo (a sud) e via Tito Schipa (ad est), il fabbricato ha duplice accesso dalle suddette vie e confina sui restanti due lati con altre proprietà.

Il piano rialzato, con altezza utile di circa m.2,98 e superficie utile di circa mq.110, è direttamente collegato al piano seminterrato tramite una scala interna, anch'essa lasciata a rustico, ed è internamente composto da due ingressi, adibiti rispettivamente a soggiorno (circa mq.16,70) e a pranzo (circa mq.26,50), cucina (circa mq.7), due letto (circa mq.17,60 e mq.16,10), due bagni (circa mq.4,50 e mq.6,70), disimpegno (circa mq.5) ed un terzo vano letto attualmente utilizzato come ulteriore disimpegno (circa mq.9,30). Attualmente, infatti, l'unità risulta frazionata in due abitazioni, anche a seguito della realizzazione di un ampliamento in corrispondenza di parte della veranda. Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), le difformità riguardanti il suddetto ampliamento (realizzazione di murature in corrispondenza della veranda) e lo spostamento e

realizzazione di tramezzature interne al fine di frazionare l'unità a piano rialzato in due distinte abitazioni, non sono sanabili e per le stesse si prevede la rimozione con ripristino di quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Non è inoltre sanabile il manufatto in muratura posto lungo il confine con via Spirito Santo ed utilizzato come deposito.

Con riferimento invece alle altre difformità riscontrate, quali diversa sagoma, consistenza ed altezza delle due unità immobiliari, le stesse sono regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla normativa vigente all'epoca dell'abuso.

Dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'immobile a piano rialzato si presenta internamente con buone rifiniture e un sufficiente stato conservativo, ad eccezione di alcune problematiche di macchie e muffa in corrispondenza del vano realizzato al di sotto di parte della veranda (ampiamento volumetrico non sanabile e da rimuovere). All'esterno invece si segnala la mancata manutenzione delle murature a delimitazione del lotto e delle aree esterne pavimentate, prive tra l'altro dei cancelli d'ingresso dalle due pubbliche vie. Inoltre, l'area esterna in corrispondenza dei due fronti principali e le scale di accesso sono prive di pavimentazione e di rivestimento, mentre, come già anticipato, il garage-deposito a piano seminterrato, sub.2 oggetto del corpo B, si presenta completamente allo stato rustico, con murature in cemento facciavista e pavimento in ghiaietto, privo di infissi, oltre ad accatastamento di materiale di vario genere.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta a battente, realizzato in ferro (cancello di accesso all'area esterna dal civico 89/B su via Spirito Santo).

portone di ingresso: a due ante a battente, realizzato in alluminio con pannellature piene e in vetro (portoncino di ingresso da via Spirito Santo).

portone di ingresso: a due ante a battente, realizzato in legno con pannellature piene (portoncino di ingresso da via Tito Schipa).

infissi esterni: a due ante a battente, realizzati in legno con vetro camera.

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio.

infissi interni: ad ante a battente, realizzato in legno.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 fino ad altezza di circa m.1,70 (cucina).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (bagno zona giorno).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.25 x 20 fino ad altezza di circa m.2,00 (bagno zona giorno).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.29 x 29 (bagno zona notte).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.37 x 20 fino ad altezza di

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★



circa m.2,00 (bagno zona notte).

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (area esterna sul lato ovest e scala di collegamento al lastrico solare di copertura).

pavimentazione esterna: realizzata in lastre in pietra locale (lastrico solare di copertura).

☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (superficie regolarizzabile)	134,00	x	100 %	=	134,00
veranda (superficie al netto della rimozione delle murature non sanabili)	23,60	x	60 %	=	14,16
loggia	2,10	x	35 %	=	0,74
area esterna pavimentata e a verde (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
area esterna pavimentata e a verde (superficie eccedente mq.25)	265,30	x	2 %	=	5,31
Totale:	450,00				156,70

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 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SOGLIANO CAVOUR, Fascia/zona: B2/Centrale/INTERO CENTRO ABITATO, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, 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 580 €/mq. ad un massimo di 750 €/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 (sub.1), si ritiene valida una valutazione di 580 €/mq. corrispondente al valore minimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale mq.156,70) risulta pari a € 90.886,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 90.886,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 90.886,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 90.886,00

BENI IN SOGLIANO CAVOUR VIA SPIRITO SANTO ANGOLO VIA TITO SCHIPA 89 -
89/B

GARAGE-DEPOSITO ALLO STATO RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

garage-deposito allo stato rustico a SOGLIANO CAVOUR via Spirito Santo angolo via Tito Schipa 89 - 89/B, della superficie commerciale di 177,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Garage-deposito sito nel Comune di Sogliano Cavour (LE) alla via Spirito Santo n.89 in angolo con via Tito Schipa, posto a piano seminterrato di un più ampio fabbricato costituito da villa unifamiliare a piano rialzato, unità anch'essa pignorata (sub.1, corpo A) e direttamente collegata al piano seminterrato tramite una scala interna. Accessibile tramite rampa carrabile da via Spirito Santo, il garage si presenta allo stato rustico, con murature in cemento armato facciavista, pavimento in ghiaietto e privo di infissi a chiusura delle finestrate alte, provvisoriamente chiuse con tavole in legno, oltre alla presenza di materiale di vario genere.

Anche la scala interna di collegamento all'unità abitativa a piano rialzato è attualmente lasciata a rustico, senza rivestimento di pedata e alzata, ed è priva di corrimano. L'intero fabbricato comprende inoltre una veranda, l'area esterna in parte pavimentata e in parte a verde, ed il lastrico solare di copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale ad ovest.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), con riferimento alla presente unità (sub.2) sono state riscontrate alcune difformità quali diversa sagoma, consistenza ed altezza, regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla normativa vigente all'epoca dell'abuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m.2,83. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Spirito Santo n.89, piano: S1, intestato a

ii., derivante da Atto del 22/12/2008 Pubblico Ufficiale Monosi Stefania

Sede LECCE (LE) Repertorio n.21558 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.37813.1/2008 Reparto PI di LECCE in atti dal 24/12/2008.

Coerenze: il lotto (Foglio 7 particella 152) di cui sono parte le due unità immobiliari (sub.1 e sub.2) confina a sud con via Spirito Santo, ad est con via Tito Schipa, a nord e ad ovest con altre proprietà.



Variazione del 23/04/2013 Pratica n.LE0100689 in atti dal 23/04/2013 Verifica stato attuale U.I. (n.12991.1/2013). Variazione del 29/09/2010 Pratica n.LE0369713 in atti dal 29/09/2010 Verifica stato attuale U.I. (n.21967.1/2010). Costituzione del 24/09/2007 Pratica n.LE0377579 in atti dal 24/09/2007 costituzione (n.2783.1/2007), con cui venivano presentate, a firma dell'arch. Quarta Luciano, l'attuale planimetria catastale relativamente al sub.1 e l'elaborato planimetrico delle due unità immobiliari. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di complessive are 3,80 in Sogliano Cavour, censito nel N.C.T. al Foglio 7 particella 152 di are 1,20, particella 207 di are 0,84, particella 216 di are 0,64 e particella 743 di are 1,12, area di enti urbani e promiscui dal 13/09/2007 - Tipo Mappale del 13/09/2007 Pratica n.LE0308418 in atti dal 13/09/2007 (n.308418.2/2007) relativo alla particella 152 al Foglio 7 (comprende il Fg.7, part.1le 743, 207, 213). Come riportato anche nel par.8.2. Conformità catastale, si segnala che a seguito di rilievo metrico effettuato in loco, la superficie del lotto su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate è di circa mq.450, maggiore quindi di quanto indicato in visura (N.C.T. Foglio 7 particella 152), in cui risulta una superfice di mq.380.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di vendita sita nella zona di espansione a sud-est del Comune di Sogliano Cavour (LE), distante circa m.500 dal centro del paese.

Trattasi di garage-deposito (corpo B, sub.2) a piano seminterrato, completamente allo stato rustico, con villa unifamiliare a piano rialzato, area esterna pertinenziale in parte pavimentata e in parte a verde e lastrico solare di copertura con accesso tramite scala esterna (corpo A, sub.1).

Posto in angolo tra via Spirito Santo (a sud) e via Tito Schipa (ad est), il fabbricato ha duplice accesso dalle suddette vie e confina sui restanti due lati con altre proprietà.

Il garage-deposito è accessibile tramite rampa carrabile da via Spirito Santo, e comunica con l'unità abitativa a piano rialzato per mezzo di scala interna attualmente lasciata a rustico, senza rivestimento di pedata e alzata, e priva di corrimano.

Come sopra detto e come evincibile dall'allegata documentazione fotografica (All.1), l'unità (sub.2) si presenta allo stato rustico, con murature in cemento armato facciavista, pavimento in ghiaietto ed è priva di infissi a chiusura delle finestre alte, provvisoriamente chiuse con tavole in legno, oltre alla presenza di materiale di vario genere.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), con riferimento alla presente unità



(sub.2) sono state riscontrate alcune difformità quali diversa sagoma, consistenza ed altezza, regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/2001, corredata da certificato di idoneità statica riguardante l'idoneità statica di quanto realizzato rispetto alla normativa vigente all'epoca dell'abuso.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serranda avvolgibile in lamiera.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage-deposito allo stato rustico	177,00	x	100 %	=	177,00
Totale:	177,00				177,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SOGLIANO CAVOUR, Fascia/zona: B2/Centrale/INTERO CENTRO ABITATO, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 460 €/mq. ad un massimo di 490 €/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 150 €/mq. corrispondente a circa un terzo del valore minimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del garage-deposito (superficie commerciale mq.177,00) risulta pari a € 26.550,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

26.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 26.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 26.550,00

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 degli immobili 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, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sogliano Cavour (LE), 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	villa	156,70	0,00	90.886,00	90.886,00
	singola				
B	garage-	177,00	0,00	26.550,00	26.550,00
	deposito				
	allo stato				
	rustico				
				117.436,00 €	117.436,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 11.515,64

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 105.920,36

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:

€ 15.888,05

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€. 90.032,31

data 13/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Ing. Mario Sarno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno
Pagina 18 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

