



TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata



Banca Intesa San Paolo spa
contro
XXXXXXXXXX
N. Gen. Rep. 168/2024



Giudice Dr. Maria Francesca CAPONE

ELABORATO PERITALE



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



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



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





PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una abitazione indipendente in villino, con annesso terreno pertinenziale, sita nel comune di Scorrano, in contrada Specchiulla, Case Sparse.

- **LOTTO UNICO**

Abitazione in villino di circa 70 mq, con annessa veranda coperta (mq 50 circa) con struttura in legno a falda spiovente e annessa superficie di giardino/terreno pertinenziale di circa 2200 mq; sita alla Contrada Specchiulla, a sud del centro urbano di Scorrano, sul prolungamento di Via Cavour. Allo stato attuale si presenta in buono stato di conservazione e dotato di impianti tecnologici e sottoservizi, regolarmente allacciato alle reti delle utenze cittadine esistenti.



1.3 Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Alla data dei sopralluoghi del 16.09.2024 si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del fabbricato di cui al Lotto Unico. Il bene è in buone condizioni di conservazione.



**Bene in SCORRANO C.da Specchiulla-Case sparse snc
LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1000/1000 di piena proprietà di abitazione in villino autonomo, con annesso giardino/terreno pertinenziale con porzioni pavimentate e piantumate; l'immobile è sito alla Contrada Specchiulla, a sud del centro urbano di Scorrano.

Il lotto di terreno, su cui insiste l'immobile è facilmente raggiungibile dal centro urbano di Scorrano, a mezzo di viabilità secondaria, sul prolungamento di Via Cavour.

Il lotto è dotato di muri di cinta e di grande cancello per l'accesso pedonale e carrabile.

La parte antistante del lotto, all'ingresso dalla pubblica via è dotata di aree pavimentate e piantumate, che ospitano aiuole con arbusti e alberi di piccolo e medio fusto. Al centro del lotto si colloca il fabbricato, dotato di superficie coperta a solaio piano di circa 70 mq e di superficie a veranda, con copertura a falda spiovente in legno di circa 50 mq. Tale ambiente è stato chiuso con murature di tamponamento sui lati e infissi continui a tutta altezza in vetro alluminio sul fronte principale, in difformità alla pratica edilizia, che autorizzava la sola copertura in legno.

L'immobile non è inserito nel tessuto del centro urbano ma tuttavia risulta dotato di adeguati sottoservizi, allacciati alle reti pubbliche cittadine, fatta eccezione per il servizio di fognatura, di cui la zona non è dotata.

L'abitazione ha la seguente distribuzione:

- Ampio soggiorno con zona pranzo, collocato nella parte di immobile con copertura a spiovente in legno per una superficie di circa 50 mq e altezza media di circa ml 2,85; i tamponamenti perimetrali di questo vano sono stati realizzati parzialmente in muratura e per il fronte principale invece, affacciato sul giardino antistante, si è adottato un sistema di porte finestre a tutta altezza in vetro/alluminio; nella parte di fabbricato dotato di solaio piano (circa 70 mq) sono collocate la cucina/pranzo, un bagno con antibagno, disimpegno, 2 camere da letto; tutti gli ambienti sono dotati di areazione/illuminazione diretta; è annesso anche un piccolo ripostiglio. Le murature perimetrali sono dotate di sistema a cappotto interno. Le tramezzature interne di divisione degli ambienti sono state realizzate parzialmente di cartongesso.

Il giardino circostante, a cui si accede direttamente dalla pubblica via, è caratterizzato nella parte antistante da aree pavimentate e piantumate; nella parte retrostante è presente piccola pineta e un ricovero per animali dotato di sola copertura.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 120 mq per il fabbricato con annessa veranda coperta e circa 2200 mq di superficie scoperta del terreno pertinenziale. Applicando gli adeguati coefficienti di omogenizzazione e ragguaglio la superficie commerciale complessiva equivalente risulta di circa 148 mq, come specificato nelle tabelle che seguono.

Identificazione catastale: bene intestato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà all'attualità all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale bene personale.

NCEU SCORRANO Fg 21, P.Illa 86: categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 102,26 - PT

Il terreno annesso è classato come ente urbano Fg 21 P.Illa 81 di mq 2220.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica fuori dal centro abitato, a traffico molto limitato e con parcheggi sufficienti.

Trattasi di Zona E6 agricola, definita dallo strumento urbanistico vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Scorrano.

Servizi della zona: la zona non è completamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente agricole, con seconde case, edifici rurali e magazzini di deposito.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXX.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo n° 39089/6081 a favore di Banco di Napoli spa, contro XXXXXXXXXX. In virtù di atto Notaio Carnicelli del 14.10.2011 Rep. 78884. Importo del mutuo € 137.638,80.

4.2.2. *Trascrizioni-Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto n°rep. 19175/16020 del 23.05.2024, notificato in data 02.05/2024 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di Banca Intesa San Paolo spa, contro XXXXXXXX per rate insolute e non pagate alla scadenza per €ur 58.002,41

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Scorrano, l'immobile risulta conforme al titolo autorizzativo in sanatoria Permesso di Costruire in Sanatoria n° 15 del 12.06.2007, rilasciato al precedente proprietario dell'immobile, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, limitatamente alla superficie del fabbricato in muratura.

Infatti l'immobile risulta legittimo per ciò che concerne la distribuzione interna dei vani del fabbricato, ma in titolo autorizzativo la veranda antistante con copertura spiovente in legno risultava autorizzata come completamente aperta su tre lati. Alla data del sopralluogo tale veranda risulta invece chiusa sui tre lati; inoltre sono state realizzate due finestre, una per ogni camera da letto, sul prospetto posteriore, che nel progetto in sanatoria erano invece collocate sul prospetto principale che affaccia sulla veranda.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Scorrano, Piano di Fabbricazione con annesse Norme Urbanistiche e Regolamento Edilizio risulta che:

- Il bene ricade in Zona Omogenea E6 - Zone Verde Agricolo, con le prescrizioni dedotte all'art. 89 delle Norme Urbanistiche allegate al Piano di Fabbricazione.

Il Piano di Fabbricazione del Comune di Scorrano è stato approvato con D.P.R. n° 2382 del 26.10.1977, aggiornato con D.C.C. n° 66/1977.

4.3.2. *Conformità paesaggistica:*

Il bene in questione ricade secondo il PPTR vigente in Ambito del *Salento delle Serre*; dal punto di vista vincolistico non vi sono prescrizioni.

Secondo il PAI Puglia l'immobile non ricade in zona interessata ad aspetti idrogeologici e/o geomorfologici.

4.3.3. *Conformità catastale:*

L'immobile non risulta conformemente accatastrato, in quanto anche nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Lecce Prot. LE0261717 del 23.12.2005, la veranda antistante il fabbricato risulta aperta su tre lati; così come le finestre dei vani letto sono poste sul prospetto principale.

4.3.4. *Agibilità/abitabilità:*

E' presente Certificato di agibilità/abitabilità n° 15/2011 rilasciato in data 27/06/2011 dal Comune di Scorrano, su istanza della sig.ra XXXXXXXXXXX (precedente proprietaria).

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 insolite alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari:

Il bene giunge all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di 1000/1000 di piena proprietà per atto pubblico di compravendita per Notaio Carnicelli del 14.10.2011 rep. 78883/24760, trascritto presso C.R.R.I.I. di Lecce in data 14.11.2011 Reg. Gen.39085 e Reg. Part. 27505, dal precedente proprietario sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX.

Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX il bene risultava pervenuto con atto di compravendita per notaio Carnicelli del 8.11.2000 Rep. 54924, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione sono:

- PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA n.° 15/2007 rilasciato dal Comune di Scorrano il 12.06.2007 alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – “Realizzazione di un fabbricato rurale ad uso residenziale”.
- Certificato di Agibilità/Abitabilità rilasciato dal Comune di Scorrano il 27.06.2011.

Quanto autorizzato non risulta conforme all'attuale consistenza.

Descrizione abitazione in villino con annesso terreno di cui al punto A

Quota di 1000/1000 di piena proprietà di abitazione in villino autonomo, con annesso giardino/terreno pertinenziale con porzioni pavimentate e piantumate; l'immobile è sito alla Contrada Specchiulla, a sud del centro urbano di Scorrano.

Il lotto di terreno, su cui insiste l'immobile è facilmente raggiungibile dal centro urbano di Scorrano, a mezzo di viabilità secondaria, sul prolungamento di Via Cavour.

Il lotto è dotato di muri di cinta e di grande cancello per l'accesso pedonale e carrabile.

La parte antistante del lotto, all'ingresso dalla pubblica via è dotata di aree pavimentate e piantumate, che ospitano aiuole con arbusti e alberi di piccolo e medio fusto. Al centro del lotto si colloca il fabbricato, dotato di superficie coperta a solaio piano di circa 70 mq e di superficie a veranda, con copertura a falda spiovente in legno di circa 50 mq. Tale ambiente è stato chiuso con murature di tamponamento sui lati e infissi continui a tutta altezza in vetro alluminio sul fronte principale, in difformità alla pratica edilizia, che autorizzava la sola copertura in legno.

L'immobile non è inserito nel tessuto del centro urbano ma tuttavia risulta dotato di adeguati sottoservizi, allacciati alle reti pubbliche cittadine, fatta eccezione per il servizio di fognatura, di cui la zona non è dotata.

L'abitazione ha la seguente distribuzione:

- Ampio soggiorno con zona pranzo, collocato nella parte di immobile con copertura a spiovente in legno per una superficie di circa 50 mq e altezza media di circa ml 2,85; i tamponamenti perimetrali di questo vano sono stati realizzati parzialmente in muratura e per il fronte principale invece, affacciato sul giardino antistante, si è adottato un sistema di porte finestre a tutta altezza in vetro/alluminio; nella parte di fabbricato dotato di solaio piano (circa 70 mq) sono collocate la cucina/pranzo, un bagno con antibagno, disimpegno, 2 camere da letto; tutti gli ambienti sono dotati di areazione/illuminazione diretta; è annesso anche un piccolo ripostiglio. Le murature perimetrali sono dotate di sistema a cappotto interno. Le tramezzature interne di divisione degli ambienti sono state realizzate parzialmente di cartongesso.

Il giardino circostante, a cui si accede direttamente dalla pubblica via, è caratterizzato nella parte antistante da aree pavimentate e piantumate; nella parte retrostante è presente piccola pineta e un ricovero per animali dotato di sola copertura.

Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente Pdf del Comune di Scorrano, approvato con D.G.R.2382/1977, il bene ricade in zona omogenea E6 –Verde agricolo-.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria ammesso non superiore a mc/mq 0,03; pertanto dal punto di vista volumetrico il lotto risulta già completamente saturo.

Tabella superfici ragguagliate*

| Destinazione CORPO PRINCIPALE | Parametro (mq) | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente (mq) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| Abitazione | Sup. reale lorda | 70,00 | 1,00 | 70,00 |
| Veranda coperta | Sup. reale lorda | 50,00 | 0,25 | 12,50 |
| Giardino pertinenziale | Sup. reale lorda | 2200,00 | 0,03 | 66,00 |
| | Sup. reale lorda | 2320,00 | | 148,50 |

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

- Fondazioni:** materiale: ca; condizioni: buone.
- Strutture verticali:** materiale: muratura e struttura in c.a., condizioni: sufficienti; materiale: intonaco, condizioni: in molti punti presenta effetto condensa e rigonfiamenti.
- Solai:** tipologia: solaio piano in c.a. precompresso; condizioni: sufficienti.
In alcuni punti si evidenziano fessurazioni che causano percolazione di acqua dall'esterno.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:** tipologia: ante a battente e scorrevoli; materiale: alluminio vetro-camera; protezione: persiane in PVC Condizioni: buone.
- Infissi interni:** bussole in legno tamburato; condizioni: buone.
- Pav. Interna:** materiale: pavimento in ceramica; condizioni: buone.
- Pareti esterne:** materiale: muratura perimetrale in pacchetto isolante mattoni con camera; rivestimento: piastrelle e intonaco; condizioni: buone.
In alcuni punti si evidenziano percolazioni di acqua dall'esterno, da rivedere.
- Impianti:**
- Fognatura:** tipologia: scarico provvisorio dei reflui in impianto; recapito: fossa Imhoff; condizioni: buone.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete urbana di approvvigionamento idrico; rete di distribuzione: tubi in polipropilene; condizioni: buone.
- Elettrico:** Assente.
- Termico/riscaldamento:** tipologia: impianto con alimentazione elettrica, con split caldo/freddo.
- Climatizzazione:**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di Stima

8.1 Market Comparison Approach

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

Nel caso specifico la valutazione effettuata sulle superfici destinate a veranda tiene in considerazione anche le spese per il ripristino dello stato dei luoghi dell'ambiente soggiorno, sulla base di quanto legittimato con il Permesso di Costruire in Sanatoria del 2007. La zona relativa alla copertura a spiovente va pertanto ricondotta alla sua legittima consistenza autorizzata, attraverso la demolizione dei muri laterali di tamponamento e lo smontaggio delle porte finestre sul prospetto principale.

* Pertanto i valori esposti nella Tabella delle superfici ragguagliate, a inizio pagina tengono conto di tali spese di messa in ripristino.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Scorrano, Agenzie immobiliari di Scorrano e OMI Scorrano (dato disponibile II° sem. 2023/Zona agricola); tecnici locali di Scorrano.

8.3 Valutazione dei corpi

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

| Destinazione | Superficie equivalente mq | Valore unitario (mq) | Valore complessivo |
|--|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Abitazione con veranda coperta e annesso terreno pertinenziale | 148,50 | € 900,00 | € 133.650,00 |
| | 148,50 | | € 133.650,00 |

- Valore corpo (totale superfici equivalenti):

- Valore complessivo intero:

- Valore complessivo diritto di piena proprietà (1000/1000):

€ 133.650,00

€ 133.650,00

€ 133.650,00

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda totale (mq) | Valore intero (Vm) | Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà) |
|----|--|------------------------------|--------------------|--|
| A | Abitazione con veranda coperta e annesso terreno pertinenziale | 148,50 | € 133.650,00 | € 133.650,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

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

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

che si arrotonda a:

a sottrarre:

€ 20.047,00

€ 3.000,00

Nessuno

Nessuna

€ 110.602,00

€ 110.000,00

