
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Forzata**

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
N. Gen. Rep. 000174/24

ASTE
GIUDIZIARIE® **Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE
LOTTO_001

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio – www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bene in Corigliano d'Otranto (LE) via S.P. per Cutrofiano civ.118/120
LOTTO_001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato rurale destinato a Civile abitazione** in Corigliano d'Otranto (LE) – via S.P. per Cutrofiano, civ.118/120.

Il fabbricato si sviluppa su un piano rialzato e seminterrato, entrambi collegati con scale interne in c.a.

Costituiscono pertinenze esclusive i porticati perimetrali, le logge coperte sul lato nord e sud, il piano terrazza, nonché il forno ed un piccolo deposito posizionati sul lato nord.

Il lotto di sedime su cui insiste l'intera unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva pari a circa 2.500,00 mq.

Identificato al catasto

- *fabbricati*: foglio 20, particella 336 sub.2, cat. A/3, cl.2, cons. 8,54 vani, rendita €289,73.

Coerenze: a nord con p.lla 336 (quota parte), a sud con S.P. per Cutrofiano, ad est con p.lle 279, 277, 271 e 388, ad ovest con p.lla 336 (quota parte).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un "Fabbricato rurale destinato a Civile abitazione", inserito all'interno di un più ampio contesto rurale costituito da una Azienda agricola destinata all'allevamento di ovini, alla lavorazione del latte e alla trasformazione e vendita di prodotti caseari.

Il predetto fabbricato, il cui accesso avviene in maniera diretta dalla S.P. per Cutrofiano, è costituito da una sezione principale (attualmente adibita a civile abitazione) ed una sezione in ampliamento (attualmente allo stato rustico). Entrambe si sviluppano al piano rialzato ed al piano seminterrato. Costituiscono pertinenze esclusive il piano terrazza e l'area libera sui lati nord, sud ed est. In particolare, l'area a sud si sviluppa attraverso un percorso pedonale e carrabile, a partire dall'accesso diretto sulla S.P. per Cutrofiano.

Segue una descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

- *Civile abitazione*: si sviluppa al piano rialzato e comprende un ingresso (sul fronte est), n.2 camere da letto, un vano soggiorno/cucina, un bagno, n.2 disimpegni, un locale interno destinato a "sgombero" ed un ulteriore vano ingresso sul lato sud. Da quest'ultimo vano si accede sia al piano terrazza e sia al piano seminterrato, a mezzo di n.2 scale interne (*sup coperta piano rialzato: circa 170 mq*).

Al piano seminterrato è ubicato un vano deposito e n.2 vani destinati a cantina/tavernetta (*sup coperta piano seminterrato: circa 125 mq*).

- *Sezione in ampliamento*: si sviluppa sul lato sud dell'abitazione ed costituita da un ampio vano ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno ed un bagno (*sup coperta piano rialzato: circa 80 mq*). Al piano seminterrato, che si raggiunge attraverso una scala esterna coperta, è ubicato un ampio vano allo stato rustico (*sup coperta piano seminterrato: circa 135 mq*).

L'intero fabbricato si completa con porticati perimetrali (*sup: circa 35 mq*) e logge coperte sul lato nord (*sup: circa 22 mq*) e sud (*sup: circa 23 mq*), nonché con un forno ed un piccolo deposito posizionati sul lato nord.

Il lotto di sedime su cui insiste l'intera unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva pari a circa 2.500,00 mq.

Lo stato di manutenzione della porzione di fabbricato adibita a Civile abitazione (con esclusione della parte in ampliamento – attualmente allo stato rustico) risulta sufficiente, e le sue rifiniture si presentano con un livello medio.

Caratteristiche zona: esterna al centro abitato.

Servizi della zona: assenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): Aeroporto Brindisi (56), Superstrada Lecce-Brindisi (35); Stazione ferroviaria FSE Corigliano d'Otranto/Lecce (3,3).

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: Ing. Paolo De Masi



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Trascrizioni ed iscrizioni (come da Certificazione notarile allegata):

- **Ipoteca volontaria n.ri** [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n.ri** [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Atto di asservimento di capacità volumetrica, n.ri 5523/4415 del 14/07/1994** contro [REDACTED]

Il gravame nasce al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria anche sull'unità immobiliare oggetto di stima (censita nel NCEU al fg.20 p.la 336 sub.2). E' riferito a:

- Fondo rustico in Corigliano d'Otranto loc. "Calandini" fg.21 p.lle 262 e 265;
- Fondo rustico in Corigliano d'Otranto loc. "Stronghilà" fg.16 p.lle 169 e 260.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Strumento urbanistico vigente:*

Nel Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) vigente (approvato in via definitiva con D.C.C. n.1 del 03/03/2020), l'unità immobiliare ricade nel "Contesto rurale multifunzionale da tutelare CR5 - Valle a elevata frammentazione".

In tale zona sono ammessi anche interventi di nuova edificazione ad uso abitativo ma su lotti minimi non inferiori a 10.000 mq e con un I_{ff} non superiore a 0,01 mq/mq. Tale indice può elevarsi a 0,02 mq/mq per attività funzionali alla conduzione del fondo.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: Ing. Paolo De Masi





4.3.2. Titoli Edilizi autorizzativi:

- **Concessione di costruzione n.21/84** del **24/03/1984** (pratica n.5/4-84 prot.9078) in testa [REDACTED]

per **“lavori di miglioramento fondiario relativi alla costruzione di una stalla per allevamento ovini con annesso vano deposito e casa d’abitazione, nel fondo Meleleo”**.

Con specifico riferimento alla sola “casa di abitazione”, il suddetto titolo edilizio autorizzativo prevedeva:

- Superficie coperta: 170 mq;
- Volumetria: 680 mc;
- Superficie Complessiva del lotto: 187.862 mq.

Note:

Con successiva **Autorizzazione n.A83/87** del **28/12/1987**, il Sindaco del Comune di Corigliano d’Otranto ha concesso una proroga all’esecuzione dei lavori di cui alla Concessione n.21/84.

- **Concessione di costruzione n.195/88** del **18/11/1988** (pratica n.22/10-88 prot.2823) in testa a [REDACTED]

per **“lavori di variante alla civile abitazione relativa alla concessione n.21/84 e autorizzazione n.A83/87 sul fondo Meleleo”**.

Note:

La variante ha introdotto un piano scantinato all’abitazione, con aggiornamento dei seguenti parametri edilizi:

- Superficie coperta abitazione: 173,50 mq;
- Volumetria abitazione: 650,62 mc;
- Superficie Complessiva del lotto: 194.982 mq.

- **Autorizzazione di abitabilità del 30/12/1988** (pratica n.21/84) in testa a [REDACTED] con riferimento alle concessioni di costruzione rilasciate (n.21/84 – A83/87 – 195/88)

- **Autorizzazione paesaggistica del 04/01/2007** (pratica n.21/84) con riferimento a **“opere di miglioramento fondiario consistente nella costruzione di un locale rurale per la mungitura, di due tettoie per ovile e fienile con ampliamento di fabbricato rurale esistente per la lavorazione del latte, trasformazione e vendita di prodotti caseari, sul terreno individuato catastalmente al foglio 20 particelle 269, 270, 272, 335, 336, 343, 344, 361 e 362)**

- **Permesso di costruire n.6/16** del **21/01/2016** (pratica n.21p/15 prot.5571) in testa a [REDACTED] per **“lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso abitativo”**.

Note:

Nella pratica edilizia si da atto:

- del completamento dei lavori relativi alla realizzazione di un **“impianto di trattamento reflui domestici con fossa settica e fitodepurazione a flusso sub-superficiale orizzontale SFF h, ai sensi del Regolamento Regionale n.26 del 12/12/2011”**
- del seguenti dati metrici con il coinvolgimento di tutta l’azienda agricola (distinta nel NCT al fg.16 p.lle 160-169-172 e fg.20 p.lle 57-58-336-361-362, per una superficie complessiva pari a 89.407 mq):
 - Volume massimo edificabile (PdF): 5.364,42 mc (0,06 mc/mq);
 - Volume esistente (annessi rust.): 3.675,51 mc;
 - Volume esistente (abitazione agricola): 798,92 mc;
 - Volume in ampliamento (abitazione agricola): 233,64 mc;
 - Volume complessivo: 4.708,07 mc (<0,06 mc/mq);

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: Ing. Paolo De Masi



- S.U.L. esistente (abitazione agricola): 173,50 mq;
- S.U.L. in ampliamento (abitazione agricola): 79,20;
- S.U.L. complessiva (abitazione agricola): 252,70 mq (<0,01 mq/mq);
- Sup porticati: 65,00 mq (<30% S.U.L.).

▪ dell' "Autorizzazione preliminare allo scarico di acque reflue domestiche ed assimilate" rilasciata dalla Provincia di Lecce in data 29/04/2016 . Trattasi di impianto di trattamento costituito da fossa settica tipo "Imhoff" con smaltimento finale mediante fitodepurazione a flusso "sub-superficiale orizzontale SFS-h".

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività "SCIA" n.779 bis del 03/08/2016** a firma di [REDACTED] per lavori di "adeguamento statico relativo all'ampliamento del fabbricato autorizzato con P.d.C. 6/16, dato dalla elevata profondità del piano di posa delle fondazioni rilevata durante i lavori di scavo, consistente nella sostituzione del riempimento in pietrame informe con la realizzazione di un solaio di calpestio e conseguente creazione di una sottostante intercapedine areata ed ispezionabile".

4.3.2. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal rilievo dello stato dei luoghi emerge una sostanziale conformità dell'opera eseguita rispetto all'ultima planimetria assentita alla SCIA n.779bis del 03/08/2016 (quale variante al precedente Permesso di Costruire n.6/16 del 21/01/2016), con esclusione di alcune variazioni distributive interne rappresentate da:

- assenza del vano letto nell'ampio vano ingresso posto sul lato sud del fabbricato;
- nuove partizioni interne nei vani "cantina" ubicati al piano seminterrato.

Tali difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una CILA "tardiva" o "postuma", il cui costo, costituito dalla sanzione pecuniaria, dalle spese tecniche e dai diritti di segreteria, è pari ad €1.750,00.

4.3.3. Conformità catastale:

Considerato che:

- dalla più ampia particella 336 deve essere "ritagliata" una minore area di pertinenza esclusiva al "fabbricato rurale destinato a civile abitazione" (pari a circa 2.500 mq), secondo il seguente schema grafico riepilogativo:



Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Esecutato
Perito: Ing. Paolo De Masi

e che pertanto sarà necessario procedere ad un frazionamento in mappa catastale con software "Pregeo";

- nell'ambito delle "Planimetrie catastali" dovrà essere prodotto il nuovo aggiornamento di lay-out sia per il piano rialzato e sia per il piano seminterrato, e che pertanto sarà necessario procedere ad una rettifica catastale mediante procedura DOCFA;

ne deriva che il costo complessivo dell'intera regolarizzazione catastale (*oneri e spese tecniche*) sarà pari a €3.500,00.

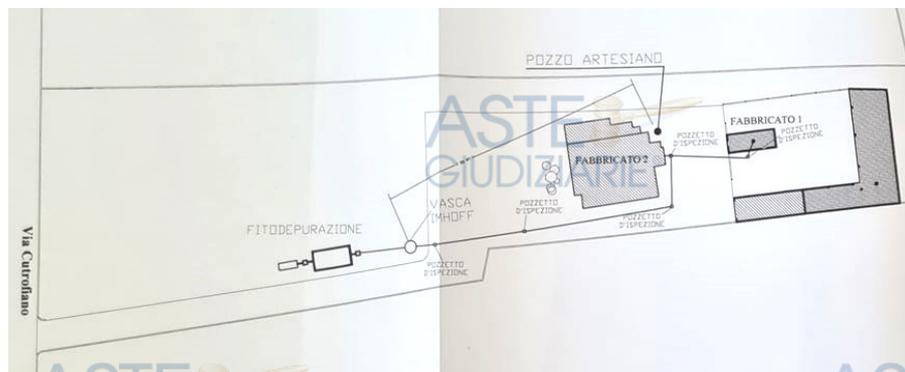
4.3.4. Costi di frazionamento:

Come già evidenziato nella "Descrizione sommaria del bene", il fabbricato oggetto di stima è inserito all'interno di un più ampio contesto rurale costituito da una Azienda agricola destinata all'allevamento di ovini, alla lavorazione del latte e alla trasformazione e vendita di prodotti caseari. Infatti, il fabbricato destinato a "civile abitazione" (meglio identificato come "sub.2"), di fatto è integrato con altri fabbricati destinati all'attività agricola propriamente detta (tutti identificati come "sub.4"):

- locali destinati alla trasformazione, vendita, stagionatura dei formaggi e "sala latte";
- depositi per "sfarinati" e "mangimi";
- depositi coperti per macchine agricole;
- ovile con tettoia e aree per mungitura;
- tettoia per fienile.

Tutto ciò ha comportato anche la creazione di un'area comune a tutti i fabbricati (sub.3 - bene comune non censibile), nonché la presenza di servizi comuni quali:

- impianto di smaltimento dei reflui assimilati alle acque domestiche, costituito da fossa settica tipo "Imhoff" con smaltimento finale mediante fitodepurazione a flusso "sub-superficiale orizzontale SFS-h";
- pozzo artesiano per approvvigionamento idrico.
- unico ingresso pedonale e carrabile sulla SP per Cutrofiano.

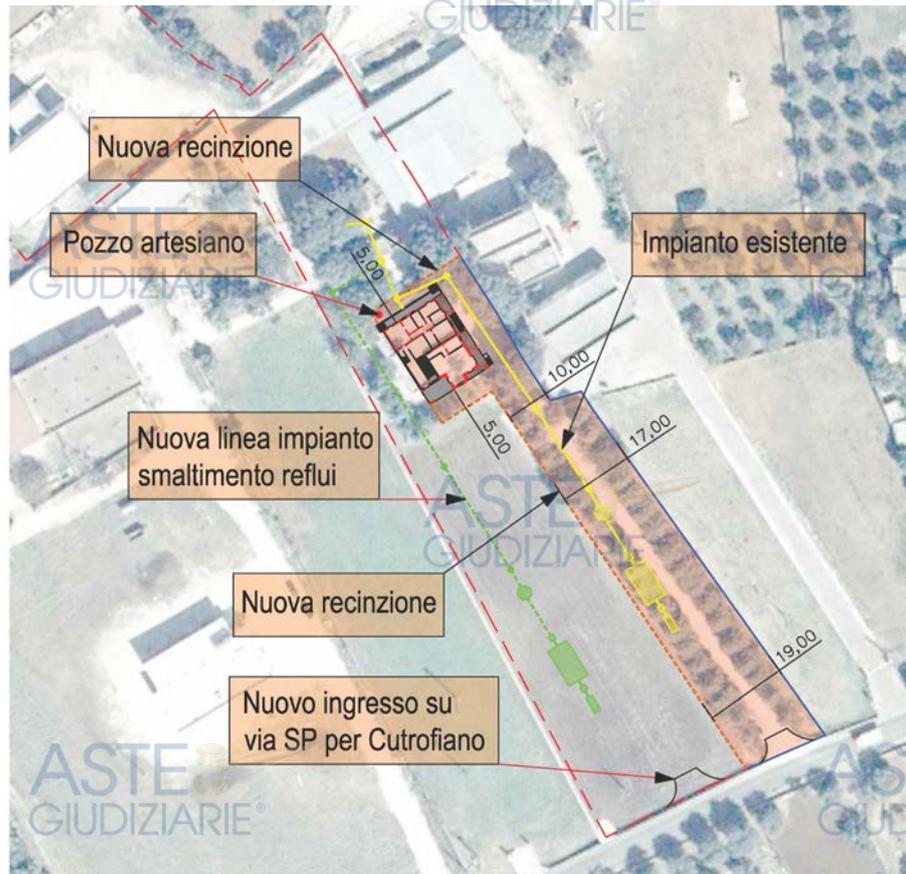


Quindi, al fine di rendere autonomo il "Fabbricato rurale destinato a Civile abitazione" rispetto al resto dell'Azienda agricola, è necessario prevedere:

- un nuovo impianto di smaltimento dei reflui in altra area esterna al lotto su cui insiste la civile abitazione;
- nuova linea di prelievo acqua dal pozzo artesiano esistente;
- ulteriore ingresso da SP per Cutrofiano, con nuova recinzione interna in muratura e rete metallica soprastante;

il tutto secondo il seguente schema planimetrico riepilogativo:

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Esecutato
Perito: Ing. Paolo De Masi



Si precisa che le nuove direttrici di frazionamento devono prevedere un distacco dal fabbricato di 5 mt sui lati nord e sud, mentre si considera in “aderenza” il confine ovest (in quanto è già presente, in adiacenza al fabbricato, il vano destinato alla trasformazione, vendita e stagionatura dei formaggi).

Segue un riepilogo dettagliato dei costi di frazionamento:

- nuovo impianto di smaltimento dei reflui in altra area esterna al lotto su cui insiste la civile abitazione.....	€	13.000,00
- nuova linea di prelievo acqua dal pozzo artesiano esistente.....	€	2.200,00
- nuovo ingresso da SP per Cutrofiano, compreso il cancello in ferro con apertura automatica.....	€	7.500,00
- nuova recinzione interna in muratura e rete metallica soprastante (lunghezza complessiva pari a circa 190 mt).....	€	8.500,00
- Spese tecniche.....	€	2.500,00
- IVA sui lavori.....	€	3.120,00
TOTALE.....	€	36.820,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€0,00

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Esecutato
Perito: Ing. Paolo De Masi

seminterrato. Costituiscono pertinenze esclusive il piano terrazza e l'area libera sui lati nord, sud ed est. In particolare, l'area a sud si sviluppa attraverso un percorso pedonale e carrabile, a partire dall'accesso diretto sulla S.P. per Cutrofiano.

Segue una descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

- Civile abitazione: si sviluppa al piano rialzato e comprende un ingresso (sul fronte est), n.2 camere da letto, un vano soggiorno/cucina, un bagno, n.2 disimpegni, un locale interno destinato a "sgombero" ed un ulteriore vano ingresso sul lato sud. Da quest'ultimo vano si accede sia al piano terrazza e sia al piano seminterrato, a mezzo di n.2 scale interne (*sup coperta piano rialzato: circa 170 mq*).

Al piano seminterrato è ubicato un vano deposito e n.2 vani destinati a cantina/tavernetta (*sup coperta piano seminterrato: circa 125 mq*).

- Sezione in ampliamento: si sviluppa sul lato sud dell'abitazione ed costituita da un ampio vano ingresso/soggiorno/cucina, un disimpegno ed un bagno (*sup coperta piano rialzato: circa 80 mq*). Al piano seminterrato, che si raggiunge attraverso una scala esterna coperta, è ubicato un ampio vano allo stato rustico (*sup coperta piano seminterrato: circa 135 mq*).

L'intero fabbricato si completa con porticati perimetrali (*sup: circa 35 mq*) e logge coperte sul lato nord (*sup: circa 22 mq*) e sud (*sup: circa 23 mq*), nonché con un forno ed un piccolo deposito posizionati sul lato nord.

Il lotto di sedime su cui insiste l'intera unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva pari a circa 2.500,00 mq.

Lo stato di manutenzione della porzione di fabbricato adibita a Civile abitazione (con esclusione della parte in ampliamento – attualmente allo stato rustico) risulta sufficiente, e le sue rifiniture si presentano con un livello medio

L'intero edificio si presenta integro dal punto di vista strutturale.

L'altezza interna di interpiano è pari a:

- *al piano rialzato*: 2,80 mt;
- *al piano seminterrato*: 2,70 mt per la parte sottostante l'abitazione, mentre 2,30 mt per la parte in ampliamento

Consistenza immobiliare:

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI.

Criteria di misurazione:

a) Vani principali ed accessori diretti

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (*queste ultime sono da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: Ing. Paolo De Masi

od altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25,00 mq;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25,00 mq.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Civile abitazione

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale:				
Piano Rialzato:	Sup. reale lorda			
abitazione	"	170,00	1,00	170,00
loggia lato Nord	"	22,00	0,30	6,60
loggia lato Sud	"	23,00	0,30	6,90
Piano seminterrato:	Sup. reale lorda			
Deposito/cantina	"	125,00	0,50	62,50
Sup. esterna:	Sup. reale lorda	2500,00	0,01	25,00
Superficie omogeneizzata:				271,00

Sezione in ampliamento – allo stato rustico

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale:				
Piano Rialzato:	Sup. reale lorda			
Abitazione	"	80,00	1,00	80,00
Portico perimetrale	"	25,00	0,30	7,50
		10,00	0,10	1,00
Piano seminterrato:	Sup. reale lorda			
Deposito	"	135,00	0,25	33,75
Superficie omogeneizzata:				122,25

Caratteristiche descrittive:

Strutture:

Strutture verticali:

materiale: struttura portante in c.a., *condizioni:* buone.

Solai:

tipologia: a solaio in latero-cemento, *condizioni:* buone.

- Scale interne:* - *ubicazione:* di collegamento piano seminterrato/rialzato; *tipologia:* interna a rampa unica, *materiale:* in c.a.; *rivestimento:* lastre di marmo; *condizioni:* buone.
- *ubicazione:* di collegamento porticato lato est/piano seminterrato; *tipologia:* interna a rampa unica, *materiale:* in c.a.; *rivestimento:* assente; *condizioni:* sufficienti.
- Terrazza:* *tipologia:* piana; *pavimentazione:* lastre di pietra locale "chianche"; *condizioni:* buone.
- Componenti Edilizie e costruttive:*
- Cancello carrabile:* *tipologia:* anta singola scorrevole, *materiale:* ferro zincato, *apertura:* elettrica motorizzata; *condizioni:* sufficienti.
- Infissi esterni:* - *ubicazione:* civile abitazione; *tipologia:* ante a battente, *materiale:* legno - alluminio, *protezione:* persiane in alluminio; *condizioni:* sufficienti.
- Infissi interni:* *tipologia:* ante singole, a battente o scorrevoli, *materiale:* legno, *condizioni:* buone.
- Pareti esterne:* *materiale:* muratura locale, *rivestimento:* intonaco, *condizioni:* sufficienti.
- Pavimentazione aree esterne:* - *ubicazione:* loggia lato nord; *materiale:* piastrelle in ceramica, *condizioni:* sufficienti;
- Pavimentazione interna:* - *ubicazione:* civile abitazione – piano rialzato; *materiale:* piastrelle in ceramica, *condizioni:* sufficienti;
- *ubicazione:* civile abitazione – piano seminterrato; *materiale:* piastrelle in ceramica, *condizioni:* sufficienti;
- Rivestimento servizi interni:* - *ubicazione:* civile abitazione – servizio igienico, *materiale:* pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica; *condizioni:* sufficienti;
- Portone di ingresso abitazione:* - *ubicazione:* ingresso lato est; *tipologia:* anta doppia a battente, *materiale:* legno e vetro; *protezione:* persiane in alluminio; *condizioni:* buone.
- *ubicazione:* ingresso lato sud; *tipologia:* anta doppia a battente, *materiale:* alluminio e vetro; *protezione:* persiane in alluminio; *condizioni:* buone.
- Caratteristiche impianti:*
- TV:* *tipologia:* terrestre, *condizioni:* funzionante; *conformità:* non valutabili "n.v."
- Antifurto:* assente.
- Citofonico:* *tipologia:* audio; *condizioni:* non funzionante.
- Condizionamento:* *tipologia:* "split" con produzione di caldo-freddo; *ubicazione:* ingresso lato sud e cantina al piano seminterrato; *diffusori:* unità ventilante interna e motocondensante esterna, *condizioni:* funzionante, *conformità:* n.v.
- Diffusione:* assente.
- Elettrico:* *tipologia:* sottotraccia, *tensione:* 220 V, *condizioni:* funzionante, *conformità:* n.v.
- Energia solare:* assente.
- Fognatura:* *tipologia:* separata, *recapito:* fossa biologica "imhoff" + impianto di fitodepurazione, *condizioni:* n.v., *conformità:* n.v.
- Idrico:* *tipologia:* sottotraccia, *alimentazione:* da pozzo artesianoi, *conformità:* n.v.
- Fotovoltaico:* assente.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Esecutato
Perito: Ing. Paolo De Masi



Termico:

tipologia: autonomo; diffusori: termosifono in ghisa; condizioni: n.v.,
conformità: n.v.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

Per la stima è stato adottato il metodo **sintetico-comparativo** perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione di mercato locale.

8.2. Fonti di informazione:

Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall' Agenzia del Territorio. I predetti valori hanno trovato riscontro, a seguito di indagine esperita dallo scrivente presso agenzie immobiliari locali, ovvero osservatori del mercato locali.

8.3. Valutazione corpi

Fabbricato rurale destinato a Civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Civile abitazione	271,00	500,00	135.500,00
Sezione in ampliamento	122,25	250,00	30.562,50
Valore corpo			€166.062,50
Valore complessivo intero			€166.062,50
Valore complessivo diritto e quota			€166.062,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ - **24.909,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (calcolate sul valore di diritto e quota).

€ - **42.070,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

€ **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 99.083,50

Arrotondato a: €

99.100,00

Relazione lotto 001 creata in data 14/02/2025

Codice documento: E067-24-000174-001

il perito
Ing. Paolo De Masi