

TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **0177/24**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Carlo De Matteis
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2273
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE al N. 0000
C.F. DMTCRL72T21E506R- P.Iva 03775420759

Heimdall Studio - www.hestudio.it





Beni in Alliste (Lecce) alla Via Meli n.29 Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una villetta a schiera centrale con annesso box auto, sita nel Comune di Alliste (Lecce) alla Via Meli n.29, composta da:

- A.** Una villetta a schiera (corpo centrale) di edilizia economica popolare adibita a civile abitazione sita in Alliste (Le) alla via Meli n.29, distinta nel NCEU di Alliste al foglio 3, particella 783, subalterno 4, cat. A/3, classe 3 di vani 6 dislocati al piano terra e piano seminterrato, composto da:

1) Piano Terra:

- Cortiletto pedonale di accesso all'abitazione dalla via Meli della superficie lorda complessiva di circa 30,50 mq.,
- Ingresso-salotto, pranzo, cucina/angolo cottura, letto matrimoniale, letto doppia, ampio bagno e lavanderia per una superficie lorda complessiva di circa 138,00 mq.;
- Piccolo balcone coperto sul prospetto principale di via Meli (in corrispondenza della rampa), con accesso dalla camera da letto matrimoniale della superficie complessiva di mq. 5,58;
- Cortile posteriore della superficie lorda complessiva di 42,00 mq., in cui è collocata una scala ad L in c.a. di accesso alla terrazza di copertura;

2) Piano seminterrato (in corso di costruzione):

- Tavernetta, bagno, n.2 locali deposito e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage, per una superficie lorda complessiva di circa 90,60 mq.;
- n.2 vani abusivi con accesso dalla tavernetta, ricavati nella parte sottostante al cortile di accesso all'abitazione, della superficie lorda di circa 30,50 mq., di cui il primo vano dotato di attacchi idrici, scarichi fognanti e tubo di alimentazione gas, mentre il secondo adibito ad autoclave per il sollevamento dell'acqua.

- 3) Terrazza di copertura praticabile della superficie lorda complessiva di circa 138,30 mq., in cui è collocato il lucernaio della lavanderia (di mq.5,40) ed un vano tecnico - di natura abusiva - adibito a centrale termica e produzione di acqua calda sanitaria della superficie di circa 7,45 mq.. Da tale terrazza si accede inoltre alla pensilina a tegole di copertura del prospetto anteriore (della superficie di mq. 21,50) del fabbricato ed alla piccola pensilina (della profondità di 70 cm. e della superficie di mq. 7,50) a protezione degli infissi ubicati sul prospetto posteriore dell'edificio, che incrementano così la superficie lorda della terrazza a complessivi 167,30 mq..**

- B.** Box auto al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di circa 47,30 mq., ed annessa rampa di accesso al medesimo box dalla via Meli (della superficie di mq.21,50), identificato nel NCEU di Alliste al foglio 3, particella 783, subalterno 3, cat. C/6, classe 2 di mq. 40. Dallo stesso box, per mezzo di un vano porta, si accede ad un vano - abusivo - ricavato al di sotto del pavimento del cortile posteriore dell'abitazione, della superficie lorda complessiva di circa 42,00 mq.

il tutto, per una superficie lorda coperta complessiva di circa 353,98 mq. oltre a 261,30 mq. di cortili, terrazze e spazi aperti (per complessivi mq. **615,28¹**) come meglio rappresentato nelle planimetrie del rilievo in allegati 008 e 009 e nell'allegato fotografico.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis





Dati identificativi in catasto della villetta di cui al punto A.:

- intestatari: *****
- foglio 3, mappale 783, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6, della superficie catastale di mq 151 al piano Terra;
- rendita: € 278,89;
- dati registrati all'UTE con la scheda T24525/2024;
- Coerenze: Variazione del 16/10/2000. Pratica n.226383 in atti dal 16/10/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.9389.1/2000). Vedasi allegato 01.

Dati identificativi in catasto del Box Auto di cui al punto B.:

- intestatari: *****
- foglio 3, mappale 783, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 40, posto al piano seminterrato S1;
- rendita: € 51,65,
- dati registrati all'UTE con la scheda T24552/2024;
- Coerenze: Variazione del 16/10/2000. Pratica n.226383 in atti dal 16/10/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.9389.1/2000). Vedasi allegato 03.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Una villetta a schiera (corpo centrale) di edilizia economica popolare adibita a civile abitazione ed annesso box auto interrato, sita in Alliste (Le) alla via Meli n.29,

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), superstrada (1).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (ottimo), farmacie (buono), municipio (ottimo), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), verde attrezzato (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice ***** (ivi residente, in quanto l'immobile costituisce abitazione principale) *****

4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 a favore del mappale 783 foglio 3 nel Comune di Alliste a firma del Notaio Renzo ZUPPELLI da Ugento in data 23/08/1991; trascritto alla

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis





Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 18/09/1991 ai nn. 27085/32642.

Note: Atto unilaterale di vincolo edilizio avente ad oggetto i terreni su cui sorgono gli immobili oggetto del presente procedimento giudiziario.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Concessione in comodato d'uso ventennale del lastricato solare alla società ***** per l'installazione di un impianto fotovoltaico.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione di ipoteca volontaria (Attiva) derivante da “*Concessione a garanzia di mutuo fondiario*” a favore ***** per atto di mutuo a firma del Notaio Andreina DE NUNZIO *****.

Note: Iscrizione di ipoteca volontaria a favore ***** in virtù di atto per Mutuo fondiario Rep. *****.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da “*Atto Giudiziario Esecutivo Cautelare*” a favore di ***** in data 09/05/2024 al n. 2551; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce ****

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis

4 di 17





4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: Dal confronto tra quanto riportato negli elaborati grafici relativi:

1. alla Concessione Edilizia n. 61 del 10.10.1991 relativa alla *"Costruzione di una casa di civile abitazione a piano terra e locali a piano interrato"* (riportata in allegati 16.1, 16.2, 16.3 e 16.4);
2. alle Planimetrie Catastali del 13.10.2000 a firma del geometra Renato Rizzo (vedasi allegati 002 e 004);

e quanto rilevato durante il corso dei sopralluoghi peritali eseguiti in data 18.10.2024 e 20.03.2025 (vedasi verbali in allegato 011 e 013), si sono riscontrate alcune discordanze; in particolare:

A) al piano terra:

1. una diversa distribuzione degli ambienti interni, rappresentata dalla realizzazione di un ampio bagno in luogo della camera da letto attigua alla cucina, prevista in progetto;
2. la realizzazione di un vano lavanderia in luogo del bagno previsto in progetto;
3. l'ampliamento della superficie della camera da letto matrimoniale prospiciente la via Meli, a discapito della superficie della predetta lavanderia (ex bagno di progetto), mediante la traslazione della tramezzatura in muratura;
4. la chiusura del vano porta di accesso alla cucina dal disimpegno e l'apertura di un arco dal contiguo vano pranzo, unitamente ad un piccolo ampliamento della superficie di quest'ultimo a discapito della cucina e del vano letto di progetto;
5. nel vano ingresso-salotto, l'eliminazione della scala a chiocciola di collegamento alla sottostante tavernetta, e la chiusura del solaio con una pannellatura in legno;

B) sul lastricato solare praticabile la presenza di un rudimentale vano tecnico (non riportato in progetto) adibito a centrale termica e produzione di acqua calda sanitaria delle dimensioni lorde di mt. 2,10 x mt. 3,55 ed altezza utile di mt. 2,00, grossolanamente realizzato in parte mediante la sopraelevazione in blocchi di CLS - dello spessore di 15 cm. - di un angolo della muratura del parapetto posando direttamente tali blocchi sui livellini di coronamento in pietra di Cursi, ed in parte con la costruzione di due nuove murature (sempre da 15 cm. di spessore) direttamente poggiando sul chiancato della terrazza di copertura, in posizione centrale rispetto al solaio della sottostante camera da letto.

C) nel piano seminterrato:

1. la presenza di n.2 vani contigui (non riportati in progetto) con accesso da un vano porta - privo di infisso - realizzato sulla muratura sud della tavernetta, ricavati nella parte sottostante al cortile di accesso all'abitazione, della superficie lorda di circa 30,50 mq., di cui il primo vano dotato di attacchi idrici, scarichi fognanti e tubo di alimentazione gas, mentre il secondo adibito ad autoclave per il sollevamento dell'acqua.

Tali vani, al pari degli altri esistenti al piano terra (tavernetta, WC, disimpegno ed n.2 locali deposito), risultano ancora in corso di costruzione e pertanto privi di intonaci, massetti, pavimentazioni, infissi ed altre finiture.

Le strutture portanti a vista e l'assenza di segni di ripresa, consentono di affermare con buona certezza che tali vani siano stati realizzati all'epoca della originaria costruzione del fabbricato, probabilmente al fine di economicizzare i costi stessi della costruzione andando a sbancare tutta

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis





l'area di sedime del lotto su cui doveva sorgere l'immobile, per poi creare delle sorti di intercapedini maggiorate a difesa dell'umidità controterra.

Infatti, i travetti prefabbricati dei solai di copertura di tali vani risultano inghisati nelle travi/cordoli in spessore di solaio dove sono inghisati anche i travetti dei solai degli ambienti autorizzati della casa, senza alcuna discontinuità, ad indicare che sono stati gettati nello stesso momento costruttivo.

Né si notano differenti segni dei getti di CLS di completamento del solaio, ovvero pignatte di laterizio di differenti fatture, dimensioni e qualità.

Invece, sono da ascrivere ad un secondo momento realizzativo i vani delle porte di accesso a tali ambienti, come si evince dal taglio dei conci di tufo (le cui superfici presentano solchi di utensili) della muratura di accesso al secondo vano (che, peraltro, svolge una funzione portante) e dalla mancanza della necessaria architrave.

Così come sembrano realizzati in un secondo momento anche i lucernai in vetro cemento - che non consentono il ricambio dell'aria - per illuminazione degli stessi ambienti e che, tra l'altro, non avrebbero avuto senso se fossero rimasti al servizio delle originarie intercapedini chiuse.

Inoltre, nell'angolo sud-ovest (in corrispondenza dell'intersezione tra via Meli e la rampa di discesa al garage) del secondo vano adibito ad autoclave, è presente uno sguincio di muratura, nel cui interno è molto probabilmente ubicato un serbatoio di accumulo dell'acqua potabile, accessibile solo da un chiusino in resina posto nella pavimentazione del soprastante cortile di accesso, tuttavia non ispezionabile durante il corso dei sopralluoghi peritali in quanto incastrato a causa della vetusta dello stesso.

Mentre, nel vano tavernetta, oltre ad essere ben evidenti i segni della parziale demolizione della muratura della scala a chiocciola, sono ancora presenti sul pavimento i relativi blocchi curvi forati di CLS - in parte intonacati - smantellati.

2. La presenza di un ulteriore vano (anch'esso non autorizzato) con accesso da un vano porta - privo di infisso - aperto nella muratura nord del garage, e realizzato al di sotto del cortile posteriore dell'abitazione, della superficie lorda complessiva di circa 42,00 mq. Anche tale ambiente non risulta ultimato, in quanto è privo di massetti, pavimentazioni, intonaci, impianti ed altre finiture. L'analogia dei materiali e la tipologia costruttiva oltre che la contiguità con i tre fabbricati confinanti, fanno ritenere che lo stesso sia stato realizzato all'epoca dell'originaria costruzione, con le medesime finalità di protezione dall'umidità (intercapedine) degli altri due vani descritti al precedente punto, mentre il vano porta di accesso ed i lucernai siano stati aperti/realizzati in un secondo momento.

il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie del rilievo in allegati 008 e 009 e nell'allegato fotografico.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto ed in ulteriori considerazioni di quanto già anticipato sulle tecniche costruttive impiegate per la edificazione dello stabile, della vetustà e dello stato di conservazione dei materiali (pavimentazioni, murature, solai, travetti portanti, pignatte, soglie, livellini, tipologia degli infissi, ecc.) e dell'assenza soprattutto di successive pratiche di licenza/concessione edilizia, di concessione in sanatoria, di condono o di denuncia di Inizio Attività, si può affermare che i manufatti e le opere sopra descritte sono tutte/tutti di natura abusiva. Inoltre, durante il corso del sopralluogo peritale del 18.10.2024, gli eseguiti **** nello stato in cui si trova alla data odierna, e di non aver effettuato alcuna modifica.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis





Regolarizzabili mediante:

**Accertamento di conformità - Art.36 D.P.R. n°380 del 06 Giugno 2001
(Concessione Edilizia in Sanatoria - ex Art.13 Legge n.47 del 28 Febbraio 1985):**

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

Soltanto le opere interne relative ai punti A) possono essere sanate a mezzo dell'applicazione del predetto accertamento di conformità, poiché tutte le altre opere indicate nei punti B) e C) non sono conformi allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca di realizzazione dei diversi abusi edilizi [Programma di Fabbricazione approvato con DGR n. 1385 del 15.04.1975 ed integrato al PEEP con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 3015 del 13.12.1978 (vedasi allegati 015.1 e 015.2) e successiva variante adottata con DCC n.353 del 31.07.1990 (vedasi allegati 015.3 e 015.4)], sia alla disciplina urbanistica (PRG adottato con DCC n.63 del 16.12.2000 ed approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con Atto Deliberativo n.1203 del 24.08.2005 - vedasi allegati 014) e normative tecniche sulle costruzioni vigenti alla data odierna.

Infatti, per ciò che concerne al vano tecnico realizzato al di sopra del lastricato solare di cui al punto B), con la presenza dello stesso si eccede l'altezza max di spicco di mt.4 del fabbricato prescritta nella "Variante al Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare" adottata con DCC n. 353 del 10.08.1990 a cui rinviano entrambi i sopra richiamati strumenti di pianificazione (PdF e PRG), oltre a non rispettare la vigente normativa tecnica sulle costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018 e integrata dalla Circolare n. 7 del C.S.LL.PP del 21 gennaio 2019) in ordine alla conformità strutturale (vulnerabilità sismica).

Difatti, non avendo tale vano tecnico una struttura portante separata (mediante giunto ovvero direttamente poggiata sul terreno) ma bensì interconnessa a quella del corpo di fabbrica principale, ed essendo peraltro il vano realizzato in parte sulla muratura del parapetto esistente con blocchi di CLS di spessore inferiore alla stessa, ed in parte mediante l'edificazione di due nuove murature poste al centro del solaio di copertura della sottostante camera da letto - ovvero non in asse con sottostanti murature atte a garantire un migliore scarico dei pesi, e pertanto nelle condizioni statiche più sfavorevoli - non risulterebbe sismicamente adeguata la struttura globale dell'immobile.

Mentre per ciò che concerne ai tre vani interrati di cui al punto C), gli stessi fanno sì che la sagoma del fabbricato fuoriesca dal filo fisso della zonizzazione approvata ed ecceda il rapporto di copertura del Lotto (max. 70 %).

Pertanto, il vano tecnico deve essere demolito, mentre per ciò che concerne ai vani interrati, gli stessi devono essere rimossi mediante la chiusura definitiva - con muratura in conci di tufo - dei vani porta di accesso agli stessi situati nel garage e nella tavernetta.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis





Inoltre, per tali opere (ripetesi quelle relative ai punti B) e C)) non risulta neanche applicabile il Condono Edilizio n.326/2003, poiché le ragioni del credito dei coniugi eseguiti ***** dalla documentazione agli atti si evince che risalgono al mancato pagamento delle rate di mutuo fondiario stipulato in data 31.10.2006 al Rep. 2232 (Decreto Ingiuntivo n.1788/21 (R.G. n.6489/21) del 27.08.2021 con formula esecutiva del 07.09.2021), ovvero posteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° Ottobre 2003). Infatti, in detto Condono Edilizio (n.326/2003), si applicano, se compatibili, le norme della legge n. 47/1985 e l'art.39 della legge n. 724/1994 (art.32, comma 28, della legge n.326/2003).

In particolare, il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985 relativo *"alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive"*, deve essere letto alla luce della nuova normativa del condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito e la data di realizzazione degli abusi siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003, ovvero al 1° Ottobre 2003.

L'eccezionalità prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di consentire agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni del credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Cosa che, nel caso in esame non si verifica, poiché le ragioni del credito sono sicuramente successive alla data di entrata in vigore del decreto.

Pertanto bisogna provvedere alla demolizione/rimozione di tutte le opere indicate ai punti B) e C), ripristinando l'originario stato dei luoghi, secondo quanto previsto negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 61 del 10.10.1991 relativa alla *"Costruzione di una casa di civile abitazione a piano terra e locali a piano interrato"* *****

A seguito di tali demolizioni/rimozioni, per garantire la completa funzionalità dell'immobile nello stato in cui si trova, bisognerà inoltre provvedere alla modifica dell'impianto idrico in corrispondenza del vano autoclave - che verrà tombato - mediante lo spostamento della pompa-autoclave all'ingresso del vano garage. Nonché provvedere alla modifica dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria, con la modifica della geometria delle tubazioni e lo spostamento della caldaia a camera chiusa, nel vano lavanderia situato al piano terra ovvero in un apposito porta-caldaia da esterno da posizionare sulla muratura del prospetto del cortile posteriore.

Il costo dei lavori di rimozione degli abusi e di modifica degli impianti ammonta ad € 3'987,14 oltre € 877,17 di IVA al 22%, per complessivi € 4.864,31, come si stimato nel dettagliato computo metrico riportato in allegato 032, i cui prezzi sono stati tratti dal vigente prezziario regionale della Puglia (Gennaio 2025).

Oneri: oblazione: € 1.032,00; oneri ASL: € 0,00; Oneri tecnico: € 1.903,20; Spese Lavori: € 4.864,31

4.3.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate: Dal confronto tra quanto riportato negli elaborati grafici relativi:

1. alle due Planimetrie Catastali del 13.10.2000 a firma del geometra Renato Rizzo (vedasi allegati 002 e 004);
2. alla Concessione Edilizia n. 61 del 10.10.1991 relativa alla *"Costruzione di una casa di civile abitazione a piano terra e locali a piano interrato"* (riportata in allegati 16.1, 16.2, 16.3 e 16.4);

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



e quanto rilevato durante il corso dei sopralluoghi peritali eseguiti in data 18.10.2024 e 20.03.2025 (vedasi verbali in allegato 011 e 013), si sono riscontrate alcune discordanze; in particolare:

A) All'abitazione al piano terra:

1. nella planimetria catastale è riportata una diversa distribuzione degli ambienti interni, con la mancanza del vano cucina in corrispondenza della sala da pranzo (la cui superficie è in sottrazione a quest'ultimo,
2. nella planimetria catastale non è riportato l'ampliamento della superficie della camera da letto matrimoniale prospiciente la via Meli, a discapito della superficie della lavanderia (ex bagno in progetto approvato), mediante la traslazione della tramezzatura in muratura;

B) nel garage nel piano interrato:

1. nella planimetria catastale, nel tratto terminale del garage è riportato un vano ripostiglio che non trova riscontro nell'odierno stato dei luoghi e neanche negli elaborati progettuali approvati;
2. nella stessa planimetria, è riportato altresì il collegamento diretto della scala a chiocciola con il vano ingresso-salotto posto al piano superiore, che non trova riscontro nell'odierno stato dei luoghi e neanche negli elaborati progettuali approvati;
3. nella stessa planimetria manca la porta di collegamento del garage con il disimpegno che porta alla tavernetta, al WC ed ai due vani deposito;

Inoltre, manca la planimetria catastale della terrazza di copertura (lastricato solare) e del piano interrato ancora in corso di completamento, da annessere all'abitazione.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento ed integrazione delle planimetrie e dei dati catastali (DOCFA).

Oneri: oblazione e diritti di segreteria: € 140,00; oneri ASL: € 0,00; oneri tecnico: € 1.268,80.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Cause in corso: NESSUNA	
Atti ablativi P.A.: NESSUNO	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

½ di piena proprietà *****

Proprietari dal 31/10/2006 ad oggi con atto a firma di notaio Andreina DE NUNZIO stipulato

6.2 Precedenti proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 57/1991 per lavori di "Costruzione di una casa di civile abitazione a piano terra e locali a piano interrato" intestata a ***** Concessione Edilizia presentata in data 03/05/1990- n. prot. 3117 rilasciata in data 10/10/1991- n. prot. 61 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 11/01/2001 ***** L'abitabilità è stata richiesta e rilasciato per la sola parte dell'appartamento al piano terra e per il garage interrato (vedasi allegato 017).

Descrizione **villetta a schiera centrale e del box auto** di cui ai punti **A e B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un Immobile sito nel comune di Alliste (Lecce) alla Via Meli n.29, composto da:

A) Una villetta a schiera (corpo centrale) di edilizia economica popolare adibita a civile abitazione

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





sita in Alliste (Le) alla via Meli n.29, distinta nel NCEU di Alliste al foglio 3, particella 783, subalterno 4, cat. A/3, classe 3 di vani 6 dislocati al piano terra e piano seminterrato, composto da:

1. Piano Terra:

- Cortiletto pedonale di accesso all'abitazione dalla via Meli della superficie lorda complessiva di circa 30,50 mq.,
- Ingresso-salotto, pranzo, cucina/angolo cottura, letto matrimoniale, letto doppia, ampio bagno e lavanderia per una superficie lorda complessiva di circa 138,00 mq.;
- piccolo balcone coperto sul prospetto principale di via Meli (in corrispondenza della rampa), con accesso dalla camera da letto matrimoniale della superficie complessiva di mq. 5,58;
- Cortile posteriore della superficie lorda complessiva di 42,00 mq., in cui è collocata una scala ad L in c.a. di accesso alla terrazza di copertura;

2. Piano seminterrato (in corso di costruzione):

- Tavernetta, bagno, n.2 locali deposito e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage, per una superficie lorda complessiva di circa 90,60 mq.;
- n.2 vani abusivi con accesso dalla tavernetta, ricavati nella parte sottostante al cortile di accesso all'abitazione, della superficie lorda di circa 30,50 mq., di cui il primo vano dotato di attacchi idrici, scarichi fognanti e tubo di alimentazione gas, mentre il secondo adibito ad autoclave per il sollevamento dell'acqua.

3. Terrazza di copertura praticabile della superficie lorda complessiva di circa 138,30 mq., in cui è collocato il lucernaio della lavanderia (di mq.5,40) ed un vano tecnico - di natura abusiva - adibito a centrale termica e produzione di acqua calda sanitaria della superficie di circa 7,45 mq.. Da tale terrazza si accede inoltre alla pensilina a tegole di copertura del prospetto anteriore (della superficie di mq. 21,50) del fabbricato ed alla piccola pensilina (della profondità di 70 cm. e della superficie di mq. 7,50) a protezione degli infissi ubicati sul prospetto posteriore dell'edificio, che incrementano così la superficie lorda della terrazza a complessivi 167,30 mq..

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis

10 di 17





B) box auto al piano seminterrato della superficie lorda complessiva di circa 47,30 mq., ed annessa rampa di accesso al medesimo box dalla via Meli (della superficie di mq.21,50), identificato nel NCEU di Alliste al foglio 3, particella 783, subalterno 3, cat. C/6, classe 2 di mq. 40. Dallo stesso box, per mezzo di un vano porta, si accede ad un vano - abusivo - ricavato al di sotto del pavimento del cortile posteriore dell'abitazione, della superficie lorda complessiva di circa 42,00 mq.

il tutto, per una superficie lorda coperta complessiva di circa 353,98 mq. oltre a 261,30 mq. di cortili, terrazze e spazi aperti (per complessivi **mq. 615,28² lordi**) come meglio rappresentato nelle planimetrie del rilievo riportate in allegati 008 e 009 e nell'allegato fotografico.

Tuttavia, ai fini della determinazione del valore degli immobili, non verranno prese in considerazione le superfici dei vani abusivi che, come spiegato nel precedente punto 4.3.1. (Conformità urbanistico edilizia) non risultano sanabili, e pertanto la superficie lorda coperta complessiva presa alla base di calcolo ammonta a 281,48 mq. oltre a 261,30 mq. di cortili, terrazze e spazi aperti, per complessivi mq. 542,78 lordi.

Dati identificativi in catasto della villetta di cui al punto A):

- intestatari: *****;
- foglio 3, mappale 783, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6, della superficie catastale di mq 151 al piano Terra;
- rendita: € 278,89;
- dati registrati all'UTE con la scheda T24525/2024;
- Coerenze: Variazione del 16/10/2000. Pratica n.226383 in atti dal 16/10/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.9389.1/2000). *****

Dati identificativi in catasto del Box Auto di cui al punto B):

- intestatari: *****;
- foglio 3, mappale 783, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 40, posto al piano seminterrato S1;
- rendita: € 51,65;
- dati registrati all'UTE con la scheda T24552/2024;
- Coerenze: Variazione del 16/10/2000. Pratica n.226383 in atti dal 16/10/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.9389.1/2000). ****

L'edificio è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 61 del 10.10.1991, e parzialmente ultimato in data 09.09.1994, giusta dichiarazione del D.L. riportata in allegato 017. In data 11.01.2001 è stata rilasciata la parziale agibilità dell'immobile *****

L'unità immobiliare è costituita da 2 piani complessivi, di cui un piano fuori terra ed un piano seminterrato. I diversi ambienti hanno altezza interna variabile.

Vi è nuovamente da sottolineare che, rispetto alle planimetrie del progetto approvato presenti negli Uffici tecnici comunali (Concessione Edilizia n. 61 del 10.10.1991 relativa alla "Costruzione di una casa di civile abitazione a piano terra e locali a piano interrato", riportata in allegato 16.2) e quanto rilevato durante il corso dei sopralluoghi peritali eseguiti in data 18.10.2024 e 20.03.2025 (vedasi verbali in allegato 011 e 013), sono presenti delle difformità. In particolare:

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



A) al piano terra:

- 1) una diversa distribuzione degli ambienti interni, rappresentata dalla realizzazione di un ampio bagno in luogo della camera da letto attigua alla cucina, prevista in progetto;
- 2) la realizzazione di un vano lavanderia in luogo del bagno previsto in progetto;
- 3) l'ampliamento della superficie della camera da letto matrimoniale prospiciente la via Meli, a discapito della superficie della predetta lavanderia (ex bagno di progetto), mediante la traslazione della tramezzatura in muratura;
- 4) la chiusura del vano porta di accesso alla cucina dal disimpegno e l'apertura di un arco dal contiguo vano pranzo, unitamente ad un piccolo ampliamento della superficie di quest'ultimo a discapito della cucina e del vano letto di progetto;
- 5) nel vano ingresso-salotto, l'eliminazione della scala a chiocciola di collegamento alla sottostante tavernetta, e la chiusura del solaio con una pannellatura in legno;

B) sul lastricato solare praticabile la presenza di un rudimentale vano tecnico (non riportato in progetto) adibito a centrale termica e produzione di acqua calda sanitaria delle dimensioni lorde di mt. 2,10 x mt. 3,55 ed altezza utile di mt. 2,00, grossolanamente realizzato in parte mediante la sopraelevazione in blocchi di CLS - dello spessore di 15 cm. - di un angolo della muratura del parapetto posando direttamente tali blocchi sui livellini di coronamento in pietra di Cursi, ed in parte con la costruzione di due nuove murature (sempre da 15 cm. di spessore) direttamente poggianti sul chiancato della terrazza di copertura, in posizione centrale rispetto al solaio della sottostante camera da letto.

C) nel piano seminterrato:

1. la presenza di n.2 vani contigui (non riportati in progetto) con accesso da un vano porta - privo di infisso - realizzato sulla muratura sud della tavernetta, ricavati nella parte sottostante al cortile di accesso all'abitazione, della superficie lorda di circa 30,50 mq., di cui il primo vano dotato di attacchi idrici, scarichi fognanti e tubo di alimentazione gas, mentre il secondo adibito ad autoclave per il sollevamento dell'acqua.

Tali vani, al pari degli altri esistenti al piano terra (tavernetta, WC, disimpegno ed n.2 locali deposito), risultano ancora in corso di costruzione e pertanto privi di intonaci, massetti, pavimentazioni, infissi ed altre finiture.

Le strutture portanti a vista e l'assenza di segni di ripresa, consentono di affermare con buona certezza che tali vani siano stati realizzati all'epoca della originaria costruzione del fabbricato, probabilmente al fine di economicizzare i costi stessi della costruzione andando a sbancare tutta l'area di sedime del lotto su cui doveva sorgere l'immobile, per poi creare delle sorti di intercapedini maggiorate a difesa dell'umidità controterra.

Infatti, i travetti prefabbricati dei solai di copertura di tali vani risultano inghisati nelle travi/cordoli in spessore di solaio dove sono inghisati anche i travetti dei solai degli ambienti autorizzati della casa, senza alcuna discontinuità, ad indicare che sono stati gettati nello stesso momento costruttivo.

Né si notano differenti segni dei getti di CLS di completamento del solaio, ovvero pignatte di laterizio di differenti fatture, dimensioni e qualità.

Invece, sono da ascrivere ad un secondo momento realizzativo i vani delle porte di accesso a tali ambienti, come si evince dal taglio dei conci di tufo (le cui superfici presentano solchi di utensili) della muratura di accesso al secondo vano (che, peraltro, svolge una funzione portante) e dalla mancanza della necessaria architrave.

Così come sembrano realizzati in un secondo momento anche i lucernai in vetro cemento - che non consentono il ricambio dell'aria - per illuminazione degli stessi ambienti e che, tra l'altro, non avrebbero avuto senso se fossero rimasti al servizio delle originarie intercapedini chiuse.

Inoltre, nell'angolo sud-ovest (in corrispondenza dell'intersezione tra via Meli e la rampa di discesa al garage) del secondo vano adibito ad autoclave, è presente uno sguincio di muratura, nel cui interno è molto probabilmente ubicato un serbatoio di accumulo dell'acqua potabile, accessibile solo da un chiusino in resina posto nella pavimentazione del soprastante cortile di accesso, tuttavia non ispezionabile durante il corso dei sopralluoghi peritali in quanto incastrato a causa della vetusta dello stesso.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



Mentre, nel vano tavernetta, oltre ad essere ben evidenti i segni della parziale demolizione della muratura della scala a chiocciola, sono ancora presenti sul pavimento i relativi blocchi curvi forati di CLS - in parte intonacati - smantellati.

2. La presenza di un ulteriore vano (anch'esso non autorizzato) con accesso da un vano porta - privo di infisso - aperto nella muratura nord del garage, e realizzato al di sotto del cortile posteriore dell'abitazione, della superficie lorda complessiva di circa 42,00 mq.. Anche tale ambiente non risulta ultimato, in quanto è privo di massetti, pavimentazioni, intonaci, impianti ed altre finiture. L'analogia dei materiali e la tipologia costruttiva oltre che la contiguità con i tre fabbricati confinanti, fanno ritenere che lo stesso sia stato realizzato all'epoca dell'originaria costruzione, con le medesime finalità di protezione dall'umidità (intercapedine) degli altri due vani descritti al precedente punto, mentre il vano porta di accesso ed i lucernai siano stati aperti/realizzati in un secondo momento.



Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie del rilievo in allegati 008 e 009 e nell'allegato fotografico.

La struttura dell'intero immobile è del tipo misto, in quanto in parte realizzata in muratura portante ed in parte a pilastri e travi, mentre i solai sono latero cementizi a travetti prefabbricati paralleli e getto di completamento in opera, dello spessore complessivo di circa 25 cm..

Le pareti interne degli ambienti al piano terra sono rivestite di intonaco civile liscio tinteggiate con idropittura traspirante di colore differente asseconda della destinazione d'uso, della mobilia e suppellettili negli stessi contenuti, mentre quelle dei bagni sono rivestite con pregevoli piastrelle in ceramica ad effetto marmo.

Le pareti esterne del prospetto anteriore e posteriore sono anch'esse intonacate e tinteggiate con idropittura traspirante di colore bianco.

Sul solaio dei diversi ambienti interni, ed in particolar modo in quello dell'ingresso-salotto, sono presenti diverse chiazze di infiltrazioni di acque piovane e di ponti termici che mettono in risalto la tessitura dei travetti portanti. Infiltrazioni ancor più evidenti sul solaio del lucernaio della lavanderia, che ha portato alla esfoliazione della pittura di rivestimento ed al distacco del copriferro di una trave. Molto più evidenti ed importanti sono gli effetti dell'umidità di risalita in corrispondenza delle murature poste lungo la rampa di accesso al garage interrato, che hanno portato alla esfoliazione delle pitture, al rigonfiamento e distacco dell'intonaco.

In generale, pur se in non perfette condizioni di conservazione e bisognoso di interventi manutentivi ordinari, l'immobile è caratterizzato da buoni materiali costruttivi di gradevole aspetto estetico, quali le pavimentazioni in gress porcellanato, gli infissi in legno, il caminetto e gli arredi in genere.

La scala in c.a. di accesso al lastricato solare è priva di rivestimento e della ringhiera di protezione anticaduta.

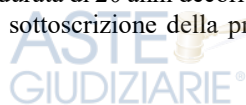
Invece gli infissi esterni sono in legno lamellare con vetro camera, protetti da persiane in alluminio passivate laccate di color verde. La porta d'ingresso è di tipo blindato, ed il pannello esterno necessita di un intervento manutentivo a causa della sua prolungata esposizione al sole ed agli agenti atmosferici.

La serranda di accesso al garage interrato è del tipo sezionale in pannelli a doppia parete coibentati da circa 42 mm. di spessore, motorizzata con comando a distanza.

Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico e fognante, citofonico) risultano in buone condizioni, con l'approvvigionamento idrico e del gas metano diretto dalla rete cittadina, mentre lo scarico fognante è in fossa biologica.

Le due camere da letto sono climatizzate con pompe di calore individuali e diffusori a split.

Sul lastricato solare è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, dato in concessione in comodato alla società ***** per la durata di 20 anni decorrenti dalla data di entrata in esercizio dell'impianto (21.06.2012), a mezzo di sottoscrizione della proposta commerciale da parte degli esecutori del 12.05.2012 *****.



Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis





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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Cortile di accesso all'abitazione	30,50	10% fino a 25mq; 2% oltre 25 mq.	2,61	Sud - Ovest	Sufficienti
Piano terra: Ingresso-salotto, pranzo, cucina/angolo cottura, letto matrimoniale, letto doppia, ampio bagno e lavanderia	138,00	100%	138,00		Sufficienti
Balcone coperto sul prospetto principale	5,58	30%	1,67	Sud - Ovest	Buone
Cortile posteriore	42,00	10% fino a 25mq; 2% oltre 25 mq.	2,84	Nord - Est	Discreto
Piano Seminterrato: Tavernetta, bagno, n.2 locali deposito e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage	90,60	30%	27,18	Sud - Ovest	In corso di costruzione
Terrazza di copertura praticabile	167,30	15% fino a 25mq; 5% oltre 25 mq.	10,87		Sufficienti
Garage piano seminterrato	47,30	50%	23,65	Sud - Ovest	Buone
Rampa di accesso al box auto	21,50	10%	2,15	Sud - Ovest	Sufficienti
	542,78		208,97		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Il fabbricato è stato realizzato in struttura mista a muratura portante ed alcuni pilastri e travi in c.a..
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone. Note: Muratura in conci di tufo
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: scala di accesso alla terrazza praticabile.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Balconi sul prospetto anteriore e posteriore del fabbricato.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:





<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, combinatore tel.: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: Le due Camere da letto al piano terra.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: Caldaia murale a gas e piano cottura cucina.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Energia solare (impianto):</i>	tipologia: pannelli fotovoltaici a fotocellule, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, apparecchi alimentati: sanitari, caldaia, cucina.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Rilevato che il criterio di stima che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato è quello noto con il termine del "confronto", sono state svolte dallo scrivente tutte le indagini necessarie per la ricerca di valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi finora considerati nella presente relazione.

Si è assunto come parametro preferenziale il prezzo unitario (per mq. di superficie commerciale ragguagliata calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138), ricavandone i valori più attendibili da pubblicazioni specializzate nel settore che riportano anno per anno, i valori medi di mercato verificatisi nelle varie province italiane e di queste nei vari comuni, confortato dalle quotazioni assunte presso locali operatori economici operanti nel campo della compravendita immobiliare.

Applicando poi a tali valori gli opportuni coefficienti correttivi, in relazione alla ubicazione, destinazione, stato di conservazione, consistenza, età della costruzione, interventi di natura abusiva, etc. si è ottenuto il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile pari ad €/Mq. 524,00.

Inoltre, si sono effettuate ricerche presso gli uffici tecnici del comune di Alliste, da cui si è ricavato che l'immobile ricade nella ZONA B5 "Residenziale in Piani Attuativi Vigenti" del PRG (adottato con DCC n.63 del 16.12.2000 ed approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con Atto Deliberativo n.1203 del 24.08.2005 - vedasi allegati 014) che a sua volta conferma i piani attuativi vigenti e tutt'ora in corso di realizzazione [PEEP approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 3015 del 13.12.1978 (vedasi allegati 015.1 e 015.2) e successiva variante adottata con DCC n.353 del 31.07.1990 (vedasi allegati 015.3 e 015.4)] al fine di accertare l'eventuale possibilità di ottenere ulteriori concessioni edilizie in relazione all'indice fondiario ed alla cubatura esistente, influenti ai fini della stima del valore di detto immobile, nonché per sanare parte dei diversi abusi edilizi riscontrati.

Pertanto, tale valutazione si è ritenuta la più idonea in seguito alle risultanze dei sopralluoghi peritali tenutisi in data 18.10.2024 e 20.03.2025 (vedasi verbali di sopralluogo in allegati 011 e 013), preceduti rispettivamente dalla lettera di convocazione del 09.10.2024 (vedasi allegato 010) e del 17.03.2025 (vedasi allegato 012); sopralluoghi

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



durante i quali si è proceduto ai rilievi fotografici e strumentali, ed alla successiva elaborazione e redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (vedasi allegato 008 e 009). Peraltro, le caratteristiche della zona, la metratura dell'immobile, la disposizione dei vani su due livelli, l'ampio garage interrato che permette l'agevole custodia di 2/3 veicoli, rendono tale immobile particolarmente appetibile sul mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Alliste,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio OMI
Borsino Immobiliare, Tecnici ed Operatori locali operanti nel campo della compravendita immobiliare.

8.3. Dichiarazioni 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.

8.4. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie lorda (Mq)	Superficie commerciale (Mq)	Valore unitario di mercato €/Mq	Valore intero di mercato (OMV)	Valore diritto di proprietà
A. villetta a schiera centrale e garage di pertinenza	542,78	208,97	524	€ 109.499,76	€ 109.499,76

8.5 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:

€ 16.424,96

Lavori necessari per garantire la funzionalità dell'immobile a seguito della rimozione dei manufatti e vani abusivi

€ 4.864,31

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.344,00

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile (FJV)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 88.210,49

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 83.866,49

Lunedì, 07 Aprile 2025



il perito
Ing. Carlo De Matteis



Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



17 di 17

