



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Antonio BARBETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Barbara TUNDO

con studio in GALLIPOLI (LE) VIA LECCE N. 82

telefono: 0

email: barbaratundo@hotmail.it

PEC: barbara.tundo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO

Pagina 1 di 38



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a LECCE Viale L. Pavarotti 153, frazione Villa Convento, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna che varia da 2,97 m a 3,64 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 360 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 4 LECCE-SQUINZANO N. 71A LECCE, piano: T, [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2018 Pratica n. LE0010958 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4886.1/2018)
Coerenze:

a nord con Viale L. Pavarotti;

a ovest con abitazione F. 206, p. 329, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1970 e ampliato/ristrutturato nel 2000.

B

Tettoia a LECCE Viale L. Pavarotti 153, frazione Villa Convento, della superficie commerciale di **2,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 360 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, superficie 20, classe U, consistenza 20 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 4 LECCE-SQUINZANO N. 71B LECCE, piano: S1, [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2018 Pratica n. LE0010961 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4889.1/2018)
Coerenze:

a nord con tettoia chiusa F. 206, p. 360, sub. 3, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2000.

C

Area urbana F/1 a LECCE Viale L. Pavarotti 153, frazione Villa Convento, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 359 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 20, consistenza 325 mq, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 4 LECCE-SQUINZANO n. 71 Piano T, piano: T, intestato a [REDACTED] E TOPONOMASTICA del 17/01/2018 Pratica n. LE0010964 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4892.1/2018) Coerenze:

a est con terreno-area urbana F. 206, p. 358, [REDACTED]

[REDACTED] eggiante, una tessitura prevalente del terreno di medio impasto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.379,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.900,00
Data della valutazione:	29/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore ove risiede con la sua famiglia.

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:



Atto unilaterale di obbligo edilizio stipulato il 16/06/1995

[REDACTED] derivante

da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita al F. 206, p. 182, abitazione di 3 vani e terreno di pertinenza (tot. mq 450,00).

Dalla soppressione di questa particella e fusione con altra derivano gli immobili in oggetto.

Atto unilaterale di obbligo edilizio stipulato il 15/03/1996

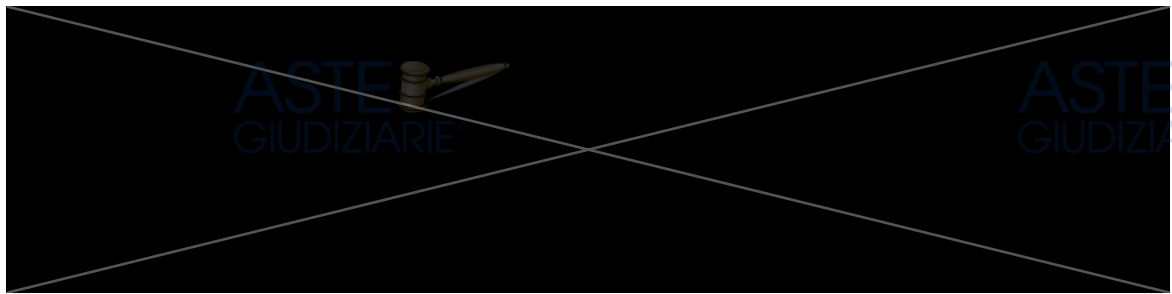
[REDACTED] derivante da

atto notarile pubblico.

La formalità è riferita al F. 206, p. 44, terreno mq 720,00. Dalla soppressione di questa particella e fusione con altra derivano gli immobili in oggetto.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area retrostante scoperta, sottoposta rispetto al piano stradale, la rampa di accesso a detta area e la centrale idrica sono identificati come Beni Comuni non censibili (F. 206, p. 360, sub. 5) ai sub. 1 (abitazione in oggetto al pt), sub. 4 (vano tettoia in oggetto), sub 3 (vano tettoia - non oggetto della presente perizia) e sub. 2 (abitazione al piano primo - non oggetto della presente perizia)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla fusione e soppressione del F. 206, p. 182 (abitazione + terreno di 450,00 mq) con il F. 206, p. 44 (terreno di 720,00 mq) scaturirono i seguenti immobili:

F. 206, p. 360, sub. 1, abitazione al piano terra;

F. 206, p. 360, sub. 2, abitazione al piano primo (non oggetto della presente perizia);

F. 206, p. 360, sub. 3, tettoia (non oggetto della presente perizia);

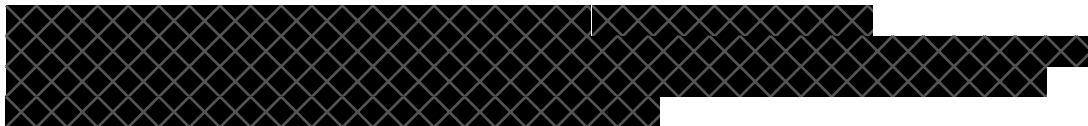
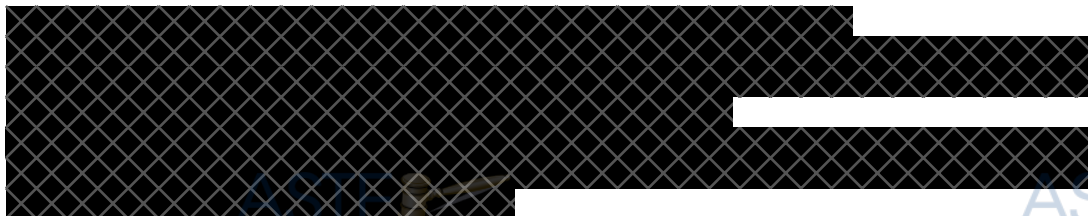
F. 206, p. 360, sub. 4, tettoia;

F. 206, p. 360, sub. 5, bcnc;

F. 206, p. 358, area urbana F/1 (non oggetto della presente perizia);

F. 206, p. 359, area urbana F/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



...ivano dalla soppressione della particella 44 e della particella 182 e dall'istituzione delle p. 359 e 360.



.../01/1983), trascritta il
e 49.

... , per un totale di mq

a alle figlie:

49 e la trascrizione n.

o F. 206, p. 182 (che
etto di valutazione (F.
sione della particella

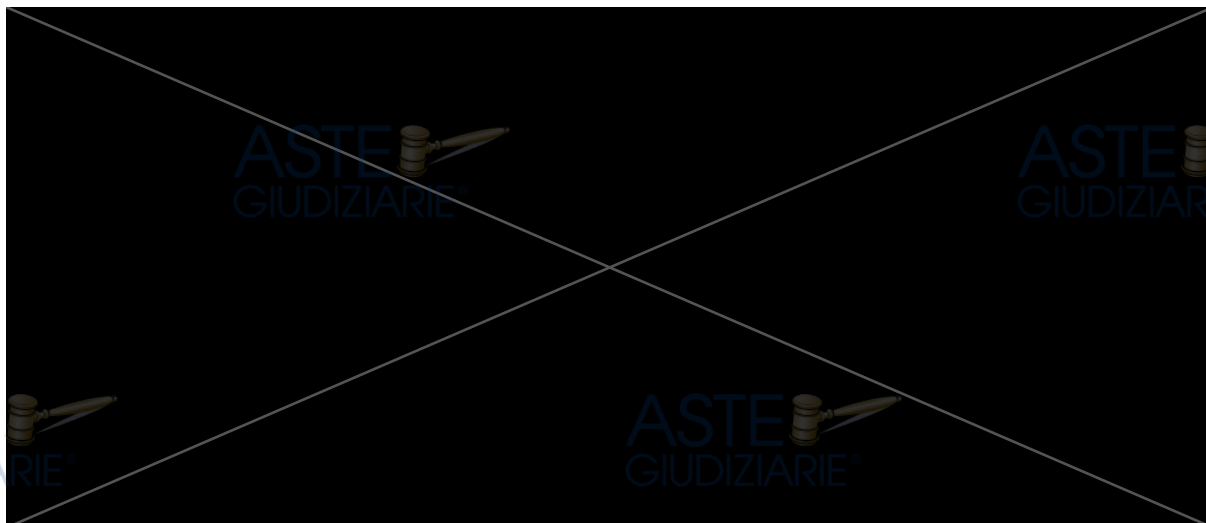
a il



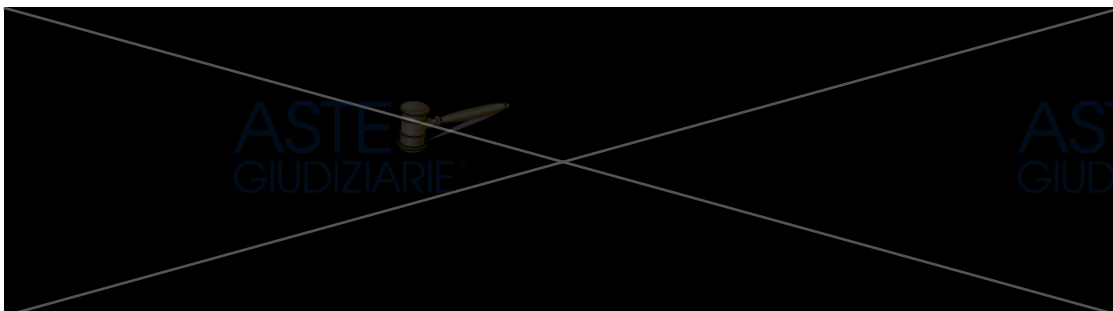
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il titolo è riferito solamente al F. 206, p. 182 (abitazione al pt di 3 vani e terreno, per un totale di mq 450,00).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Gli immobili oggetto di valutazione (F. 206, p. 359 e F. 206, p. 360, sub. 1 e sub. 4) derivano dalla



tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 6 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq 450,00.

6, p. 182 e 1/2

reno F. 206, p.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 16 febbraio 2015, n. 176 e successivi aggiornamenti, si evidenzia quanto segue:

- l'area occupata dalla particella 360 del F. 206 è interessata per la maggior parte da Componenti Botanico-Vegetazionali (6.2.1) – Ulteriori contesti paesaggistici, Area di rispetto dei boschi e in minima parte da Componenti Botanico-Vegetazionali (6.2.1) – Beni paesaggistici – Boschi;
- l'area occupata dalla particella 359 del F. 206 è interessata da Componenti Botanico-Vegetazionali (6.2.1) – Beni paesaggistici – Boschi.

Si rimanda alle NTA del PPTR, in particolare:

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 7 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Art. 62 Prescrizioni per "Boschi"

Art. 63 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'Area di rispetto dei boschi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di opere edilizie N. 44/1996,

per lavori di ampliamento di un immobile esistente a piano terra, sito in Lecce alla via Prov. le Novoli-Lecce, località Villa Convento, nonchè sopraelevazione a primo piano per la realizzazione di una civile abitazione, presentata il 06/10/1993 con il n. 34238 del 08-10-93 di protocollo, rilasciata il 03/05/1996.

Il titolo è richiesto sulle particelle catastali 44 e 182 del F. 206.

Dalla soppressione di queste scaturiscono gli estremi catastali attuali oggetto di valutazione e quelli di un'abitazione al primo piano e di un terreno non oggetto della presente perizia.

Concessione per l'esecuzione di opere edilizie N. 64/2000,

lavori di variante alla C. E. n. 44/96 per ampliamento di un immobile al piano terra, sito in Lecce alla via Prov. le Novoli-Lecce, località Villa Convento, nonchè sopraelevazione a primo piano per la realizzazione di una civile abitazione, presentata il 02/10/1998 con il n. 46480 di protocollo, rilasciata il 21/04/2000.

Il titolo è richiesto sulle particelle catastali 44 e 182 del F. 206.

Dalla soppressione di queste scaturiscono gli estremi catastali attuali oggetto di valutazione e quelli di un'abitazione al primo piano e di un terreno non oggetto della presente perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona ZONE B15 - BORGHI RURALI E NUCLEI EDIFICATI PERIFERICI.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 58 - ZONE B15 - BORGHI RURALI E NUCLEI EDIFICATI PERIFERICI. Comprende le aree edificate nella periferia urbana dei borghi con i caratteri edilizi della residenza rurale ed artigiana. In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali con piccole attività artigianali compatibili e che non abbiano caratteristiche inquinanti o di nocività o di rumorosità.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- risanamento igienico-edilizio con aumento una-tantum della superficie utile (SU) preesistente non superiore al 20% per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici;

- ristrutturazione edilizia e ricostruzione senza aumento dalla superficie utile SU esistente e comunque con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- If = 1,8 mc/mq;

- Rc = 0,50 mq/mq;

- Uf = 0,60 mq/mq;

- H max = 7,50 m;

- NP = 2 fuori terra.

Sono ammessi interventi di nuove costruzioni su lotti ineditati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- If = 1,5 mc/mq;

- Rc = 0,40 mq/mq;

- Uf = 0,50 mq/mq;

- H max = 7,50 m;

- NP = 2 fuori terra.

Le nuove costruzioni devono integrarsi con continuità ed omogeneità nei tessuti edilizi esistenti mantenendo, ove esistono, delle tipologie a schiera. Nelle tavole di PRG in scala 1:5000 sono individuati con l'azonamento di tipo B15 ma appositamente perimetrati alcuni aggregati edilizi extraurbani che necessitano di riordino e riqualificazione. Nei perimetri dei comparti così individuati ricadono talora anche alcune aree destinate ad attrezzature di verde pubblico necessarie per una minima autonomia funzionale. Tali zone sono sottoposte a strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) che dovrà individuare le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione sarà a carico dei proprietari ricadenti nel comparto. Il P.P. potrà altresì individuare altre aree per opere di urbanizzazione secondarie in mancanza della quali i relativi oneri dovranno essere monetizzati. Lo stesso PP dovrà subordinare eventuali nuove costruzioni alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento attuativo.

L'intervento si attua con i seguenti indici massimi:

- If - indice di fabbricabilità fondiario-relativo ai lotti edificabili individuati dal PP = 0,20 mc/Mq;
- Rc = 0,10 mq/mq;
- H max = 4,00 m;
- NP = un piano fuori terra .

Il titolo è riferito solamente a parte della p. 360 (mq 475,00) del F. 206

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona ZONE E.2 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E DI INTERESSE AMBIENTALE .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 84- ZONE E.2 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E DI INTERESSE AMBIENTALE

Comprendono le aree del territorio, individuato dal P.R.G. come zone E.2 agricole di salvaguardia ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

Tali aree si integrano con la zona E.3 (delimitata nelle tavole di PRG), caratterizzata anche dalla presenza di ville e case suburbane - "casine" - presentano aspetti tradizionali dell'insediamento stagionale nella campagna leccese.

In tale zona è vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente.

Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici prevalentemente ottocenteschi e mantenute le sistemazioni di giardini, viali alberati e di essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali (aie, pozzi ed elementi di arredo, ecc.), che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

a) Le ville, case di campagna, edifici rurali ed altri elementi di carattere ambientale devono essere catalogate nell'inventario dei beni culturali ed ambientali di cui al precedente articolo.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale, riconosciuto dall'inventario, ferma restando l'originaria destinazione d'uso, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento una-tantum del 100 della superficie utile Su per la installazione di servizi, igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.

Possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni.

- rispetto della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente con il mantenimento del volume V e della superficie utile Su preesistente, ferma restando la destinazione d'uso originaria dell'edificio.

c) Nelle tavole di P.R.G. sono stati perimetrati i complessi edilizi con i caratteri tipologici dei tradizionali insediamenti rurali delle "masserie"; che costituiscono una testimonianza storico-culturale da tutelare.

Per tali edifici sulla base della individuazione del PRG, e della documentazione a disposizione dell'Amministrazione, si provvederà alla loro catalogazione con inventario dei beni culturali, di cui al

precedente articolo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- per gli edifici che rivestono valore storico-artistico o ambientale riconosciuto dall'inventario è consentita la ordinaria e straordinaria manutenzione ed il restauro e risanamento conservativo in analogia alle modalità consentite per la zona .A.4 a con i criteri generali stabiliti per gli interventi nel centro storico. Potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione interna per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici.
- Per gli altri edifici potranno essere consentiti, in rapporto alle esigenze produttive e di conclusione agricola, oltre il risanamento igienico ed edilizio, la ristrutturazione con l'aumento una tantum del 10% della superficie utile Su nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intero complesso. Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che resti immutata l'originaria destinazione degli edifici.

Il titolo è riferito solamente al F. 206, p. 359 e a parte della p. 360 (mq 45,00) del F. 206

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) La planimetria catastale dell'abitazione F. 206, p. 360, sub. 1 non corrisponde allo stato dei luoghi.

Innanzitutto le destinazioni dei vani non corrispondono a quelle attuali o sono variante successivamente al disegno catastale.

Inoltre:

- non è disegnata la finestra del bagno con affaccio sul terrazzo;
- la porta di collegamento tra soggiorno e stanza da letto è più piccola di quella disegnata nella planimetria catastale;
- l'accesso al ripostiglio sottoscala avviene dalla stanza da letto e non dal soggiorno.

- 2) A seguito della demolizione del vano tettoia F. 206, p. 360, sub. 4, si dovranno variare i dati della visura e planimetria catastale trasformandoli in posto auto o area urbana.

- 3) l'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni riporta la p. 359 al posto della 358 e viceversa, perciò lo si dovrà ripresentare con le sedette correzioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali: €100,00
- onorario tecnico: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a F. 206, p. 360, sub. 1 e sub. 4



Elaborato planimetrico F. 206, p. 360 con correzioni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'abitazione realizzata al piano terra è difforme rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali autorizzati con Concessione edilizia n. 64/2000.

In particolare per l'abitazione (F. 206, p. 360, sub. 1) si rileva:

- un ampliamento di superficie e volume,
- una diversa distribuzione interna degli vani,
- una diversa posizione della rampa carrabile di accesso all'area retrostante sottoposta rispetto al piano stradale,
- la realizzazione di un terrazzo retrostante a livello chiuso con infissi perimetrali e copertura in legno.

Si rileva inoltre la realizzazione di un vano (accatastato come tettoia – F. 206, p. 360, sub. 4) e di una centrale idrica (F. 206, p. 360, sub. 5 – bene comune non censibile con altra proprietà) privi dei relativi titoli abilitativi.

Con riferimento al PRG del Comune di Lecce, la particella 360 di mq 520,00 ricade per mq 475,00 in zona B15 edificabile e per 45,00 in zona E2 agricola.

Con riferimento al PPTR la suddetta particella è interessata per la parte occupata dall'abitazione (F. 206, p. 360, sub. 1) e dalla centrale idrica (F. 206, p. 360, sub. 5 – bcnc) da Componenti Botanico-Vegetazionali (6.2.1) – Ulteriori contesti paesaggistici, Area di rispetto dei boschi; per la parte occupata dal vano accatastato come tettoia (F. 206, p. 360, sub. 4) da Componenti Botanico-Vegetazionali (6.2.1) – Beni paesaggistici – Boschi.

Gli abusi sopra elencati sono stati commessi contestualmente alla Concessione Edilizia n. 64/2000 e dunque prima dell'approvazione del PPTR e dell'apposizione delle relative prescrizioni e misure di salvaguardia nelle aree in oggetto interessate da “Boschi” e “Area di rispetto dei boschi”.

Pertanto, contestualmente all'ottenimento della Concessione edilizia in Sanatoria ex art. 36 per i

suddetti abusi, si dovrà ottenere comunque il rilascio favorevole della valutazione di compatibilità paesaggistica postuma per gli abusi edilizi commessi prima dell'imposizione del vincolo, sulla base del criterio amministrativo "ora per allora".

Nello specifico la sopravvenienza di vincoli, prescrizioni e misure di salvaguardia, rende necessaria la loro valutazione, riferita al momento di istruttoria della sanatoria edilizia (criterio condiviso da diversi precedenti pareri del Mibact n. 12633/2017, n. 12385/2016, n. 30815/2015) cioè alla data odierna.

Con queste premesse, dallo studio combinato dello strumento Urbanistico vigente e del sistema vincolistico del PPTR si potrà sanare l'abitazione, (ma con la demolizione della copertura e degli infissi realizzati sul terrazzo scoperto retrostante) e la centrale idrica, mediante Permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01 e previa procedura di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 91 NTA PPTR (area di rispetto dei boschi).

In particolare, dal punto di vista edilizio, l'intervento è sanabile perchè l'aumento volumetrico rilevato (sia per lo strumento urbanistico attuale, sia per quello della sua realizzazione = doppia conformità), sommato a quello legittimamente realizzato, non supera il volume massimo ammissibile che esprime l'area edificabile B15, considerando nel calcolo anche l'abitazione al primo piano non oggetto della presente perizia.

Anche per il PPTR l'intervento è oggi ammissibile perchè nell'area di rispetto dei boschi oggi sono ammissibili trasformazione di manufatti esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti progetti e interventi siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica.

Rientrando l'aumento volumetrico in questa percentuale, l'intervento è sanabile dal punto di vista paesaggistico.

Con riferimento invece al vano accatastato come tettoia (F. 206, p. 360, sub. 4), nelle aree identificate come "Boschi", tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, secondo l'art. 62 delle NTA del PPTR, al loro interno non sono ammissibili nuove edificazioni ad eccezione delle ristrutturazioni su edifici esistenti ma senza aumento di volumetria e di superficie coperta.

Se dal punto di vista urbanistico il vano tettoia, trovandosi al piano sottoposto rispetto a quello stradale, non esprime volume o superficie coperta, nei giudizi paesaggistici è invece valutato come volume quello percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell'insieme paesistico (T.A.R. Firenze n. 744/2020).

Da ciò si evince come la creazione del "volume" del vano tettoia esclude a priori il rilascio favorevole della valutazione di compatibilità paesaggistica "ora per allora". Pertanto, il vano accatastato come tettoia, pur essendo sanabile dal punto di vista edilizio, non lo è da quello paesaggistico e si dovrà procedere con la sua demolizione. (normativa di riferimento: DPR 380/01 -DLGS 42/2004 - PPTR approvato con DGR n. 176/2015 e successivi aggiornamenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di costruire in sanatoria – accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01 e procedura di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 91 NTA PPTR.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione art. 36 - Permesso di costruire in sanatoria (doppio oneri): €8.500,00
- Diritti di segreteria Permesso di costruire in sanatoria art. 36: €200,00
- Diritti di segreteria accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 91 NTA PPTR: €100,00
- Onorario tecnico : €3.000,00
- demolizione vano tettoia (F. 206, p. 360, sub. 4) e ripristino dello stato dei luoghi: €1.600,00
- rimozione copertura in legno e infissi su terrazzo scoperto a livello e ripristino dello stato dei luoghi: €3.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a F. 206, p. 360, sub. 1 e sub. 4.

NOTA 1:

L'oblazione da pagare per l'accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01 dell'abitazione e della centrale idrica è pari al doppio del contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, calcolati sulle superfici utili (mq 16,90) e sulle non residenziali (mq 45,95) realizzate abusivamente.

Con i seguenti dati:

$Su + 60\% Snr = 44,47 \text{ mq}$;

$Su + 50\% Snr = 39,88 \text{ mq}$;

costo di costruzione paramentrato per zone B15 = €mq 793,48;

oneri di urbanizzazione per zone B15 = 62,12 €/mq;

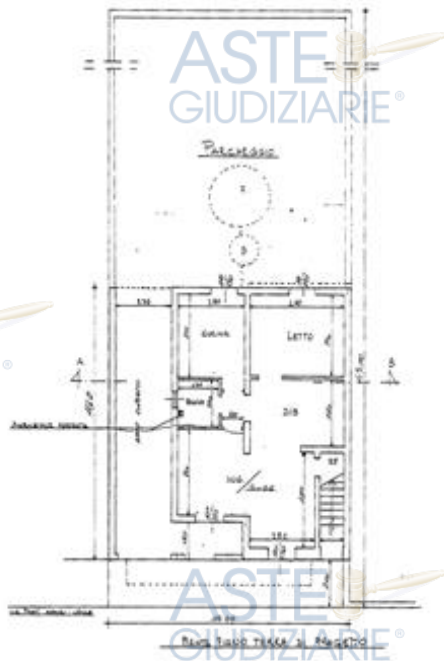
si ottiene il contributo per il costo di costruzione calcolato al 5% pari ad €1.764,30 e quello per gli oneri di urbanizzazione pari ad €2.477,04, per un totale di €4.241,34.

Pertanto l'oblazione (contributo doppio) è pari a $[(€1.764,30 + €2.477,04) \times 2] = €8.482,68$, arrotondato ad €8.500,00.

NOTA 2:

L'abitazione è sprovvista del certificato di agibilità.

Per poterlo richiedere si dovranno prima regolarizzare gli abusi che interessano il primo piano di altra proprietà (non oggetto di questa perizia), poi produrre il certificato di collaudo statico dell'intera struttura e, solo successivamente, si potrà procedere con la richiesta di agibilità.



Planimetria Concessione Edilizia n. 64/2000



Planimetria stato di fatto (F. 206, p.360, sub. 1)



Vano accatastato come tettoia (F. 206, p.360, sub. 4)



Vista del terrazzo a livello con copertura e infissi da demolire e vista della centrale idrica al piano sottostante censita come BCNC sub. 5



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'approvvigionamento idrico domestico avviene da pozzo non autorizzato e, ad oggi, non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Nuovo allacciamento idrico e chiusura del pozzo abusivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- marca da bollo per domanda allaccio: €16,00
- oneri di istruttoria per richiesta: €62,75
- costo fisso per la realizzazione della fornitura del servizio : €1.118,65
- chiusura del pozzo abusivo con sigillatura mediante materiale impermeabile: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.



BENI IN LECCE VIALE L. PAVAROTTI 153, FRAZIONE VILLA CONVENTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LECCE Viale L. Pavarotti 153, frazione Villa Convento, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna che varia da 2,97 m a 3,64 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 360 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 4 LECCE-SQUINZANO N. 71A LECCE, piano: T, [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2018 Pratica n. LE0010958 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-



tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 14 di 38



VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4886.1/2018)

Coerenze:

a nord con Viale L. Pavarotti;

a ovest con abitazione F. 206, p. 329,



L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

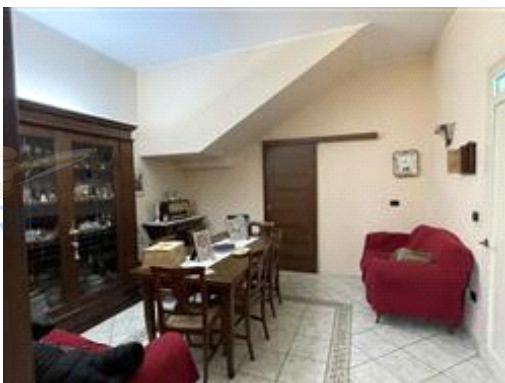
Immobile costruito nel 1970 e ampliato/ristrutturato nel 2000.



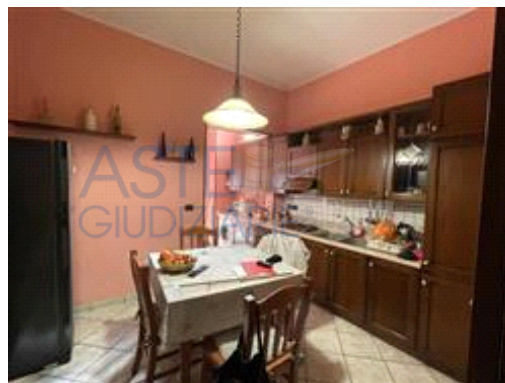
Vista da Viale L. Pavarotti



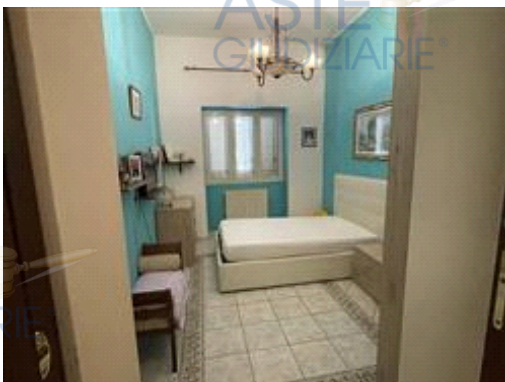
Vista da Viale L. Pavarotti



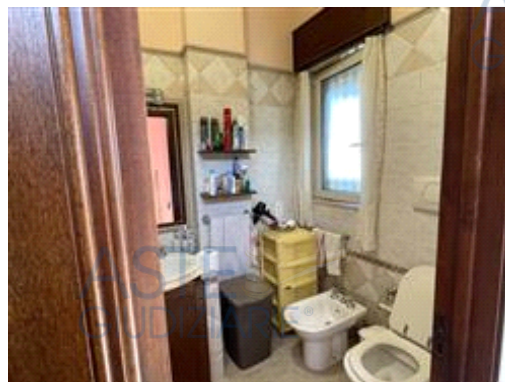
Ingresso - soggiorno



Cucina



Stanza da letto



Bagno

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 15 di 38





DESCRIZIONE DELLA ZONA

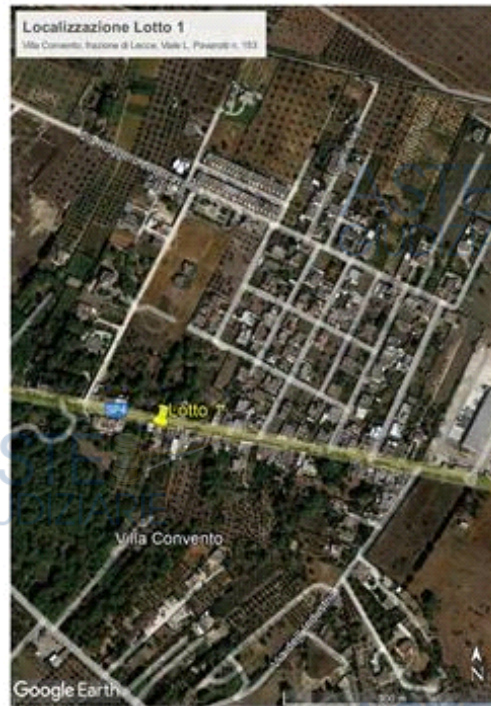
I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Novoli (2 km), Surbo (11 km), Trepuzzi (6 Km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione lotto 1

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

campo da calcio

centro commerciale

cinema

farmacie

municipio

musei

negozi al dettaglio

ospedale

palestra





parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
centro sportivo
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km (Brindisi)
porto distante 44 km (Brindisi)
tangenziale distante 12 km
ferrovia distante 8 km

nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione al piano terra di un immobile di tre piani sito in Lecce, alla frazione Villa Convento, al Viale Luciano Pavarotti n. 153. Il piano terra è occupato dall'appartamento in oggetto, il primo piano da un'altra abitazione ed il secondo piano da un vano tecnico di pertinenza del primo piano.

L'appartamento è costituito da un ingresso - soggiorno, una cucina, tre stanze da letto, un ripostiglio ed un bagno.

Nella parte retrostante dell'abitazione si trova inoltre un terrazzo a livello, attualmente chiuso abusivamente con infissi e copertura in legno.

Tale abuso, come anche altri meglio descritti ai punti 8.3 e 8.5 della presente perizia, dovrà essere rimosso, mentre altri dovranno essere invece sanati.

Tramite una rampa pedonale e carrabile con accesso dal Viale Luciano Pavarotti si accede all'ampio



scoperto retrostante di pertinenza sottoposto rispetto al piano stradale sul quale insiste anche una centrale idrica, identificati tutti (rampa, terreno e centrale idrica) come sub. 5, bene comune non censibile ai sub. 1 (abitazione in oggetto), sub. 2 (abitazione altra proprietà al p. 1), sub. 3 (tettoia altra proprietà), sub. 4 (tettoia al corpo B di questa perizia).

L'abitazione si trova in buono stato di manutenzione ed è dotata di impianto di riscaldamento non caldaia e metano e radiatori e impianto di condizionamento.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante e pilastri in c.a.

travi: costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio con nervature parallele

Degli Impianti:

termico: con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in radiatori conformità: adeguata

idrico: con alimentazione in pozzo abusivo. Si veda punto 8.5 della presente perizia

fognatura: sottotraccia con recapito in fossa biologica conformità: adeguata. La fossa imhoff si trova all'interno della centrale idrica.

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: adeguata

condizionamento: aria-aria con diffusori in split conformità: adeguata

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

infissi interni: a battente realizzati in legno e legno e vetro

infissi esterni: anta singola e doppia anta a battente realizzati in alluminio

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

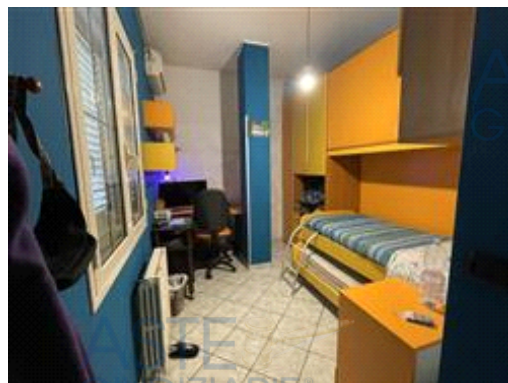
nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



Stanza da letto



Stanza da letto



Vista della area di pertinenza retrostante sottoposta rispetto al piano stradale e identificata come F. 206, p. 360, sub. 5, bcnc



Vista del terrazzo a livello dell'abitazione sub. 1 e della centrale idrica sottoposta rispetto al piano stradale e identificata come sub. 5, bcnc

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	99,50	x	100 %	=	99,50
porticato di accesso all'abitazione	17,00	x	30 %	=	5,10
Terrazzo retrostante	22,00	x	30 %	=	6,60
area retrostante e centrale idrica (entrambe sub. 5 , bcnc)	300,00	x	2 %	=	6,00
Totale:	438,50				117,20



PLANIMETRIA STATO DI FATTO scala 1:100

Planimetria dello stato di fatto dell'abitazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore massimo

Indirizzo: Suburbana/FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo

Indirizzo: Suburbana/FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare - casa russo sas , Lecce

Descrizione: ampia casa indipendente da ristrutturare di 130,00 mq con 2.500,00 mq di giardino e ampio box/deposito di circa 90,00 mq.

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, via L. Pavarotti, 117

Superfici principali e secondarie: 254

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 413,39 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE SANT'ANDREA SRL, Lecce

Descrizione: villetta bifamiliare posta al piano terra è dotata di un ampio giardino composta di ingresso-soggiorno, cucina, doppi servizi e due camere da letto. I piano interrato e direttamente collegato da scala interna è situato un ampio box auto.

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, Provinciale Lecce Novoli, 161

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 840,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Apollo Immobiliare di Andrea Apollo Lecce

Descrizione: casa indipendente di ampia metratura (190 mq) su un lotto di terreno di 2400 mq

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, Via Provinciale Lecce - Novoli, 27

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 536,59 Euro/mq



COMPARATIVO 6

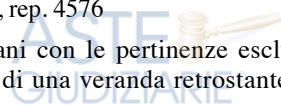
Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/01/2022

Fonte di informazione: notaio PELLEGRINO RICCARDO, rep. 4576

Descrizione: abitazione a piano terra composta da 5 vani con le pertinenze esclusive del relativo lastrico solare di copertura, di uno scoperto antistante, di una veranda retrostante e di un giardino retrostante sottoposto di mq 699,00

Indirizzo: Lecce, località Villa Convento, viale Luciano Pavarotti n. 159





Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 465,12 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 21/12/2021
Fonte di informazione: notaio CARACUTA CLARA, rep. 3002
Descrizione: abitazione posta al piano terra e composta da 6 vani con scoperto antistante e retrostante di 260,00 mq
Indirizzo: Lecce, alla frazione denominata Villa Convento, Via I. Pizzetti n. 22
Superfici principali e secondarie: 166



Superfici accessorie:
Prezzo: 87.000,00 pari a 524,10 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/07/2022
Fonte di informazione: notaio GALATI ANTONIO, rep. 42630
Descrizione: fabbricato al piano terra composto da una casa di abitazione di cinque vani ed accessori, comprensiva di scoperto retrostante e latitante di esclusiva pertinenza, per un totale di mq 228,00, e da un locale autorimessa di mq 23,00
Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, via delle Scienze n.2, n.4 e n.6
Superfici principali e secondarie: 164
Superfici accessorie:
Prezzo: 107.000,00 pari a 652,44 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 18/04/2023
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo
Indirizzo: Suburbana/ FRAZIONE DI VILLA CONVENTO
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.000,00 pari a 510,00 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 18/04/2023
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore massimo
Indirizzo: Suburbana/ FRAZIONE DI VILLA CONVENTO
Superfici principali e secondarie: 100





Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (ad esempio 0,8 per i garage, 0,3 per i balconi, 0,10 per le eventuali pertinenze scoperte sino a 25 mq e l'eccedenza a 0,02, ecc.).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per unità abitative site nella medesima zona, danno valori compresi tra i 480,00 ed i 660,00 €/mq, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 510,00 ed i 632,00 €/mq.

Gli annunci immobiliari reperiti su internet danno valori oscillanti tra i 413,39 €/mq per le abitazioni da ristrutturare ai 840,00 €/mq per le abitazioni nuove.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite effettuate negli ultimi due anni riferite ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle dell'unità in oggetto, e realizzate anch'esse ante 67 e poi ampliate e/o sanate. Il valore di compravendita medio tra le tre è pari a circa €/mq 547,00.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 547,00, in linea con valori degli atti notarili, con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e con gli annunci immobiliari reperiti su internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,20	x	547,00	=	64.108,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 64.108,40
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 64.108,40
---	--------------------

BENI IN LECCE VIALE L. PAVAROTTI 153, FRAZIONE VILLA CONVENTO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

Tettoia a LECCE VIALE L. PAVAROTTI 153, frazione Villa Convento, della superficie commerciale di **2,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,32 m. Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 360 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/7, superficie 20, classe U, consistenza 20 mq, rendita 13,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 4 LECCE-SQUINZANO N. 71B LECCE, piano: S1 [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2018 Pratica n. LE0010961 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4889.1/2018)

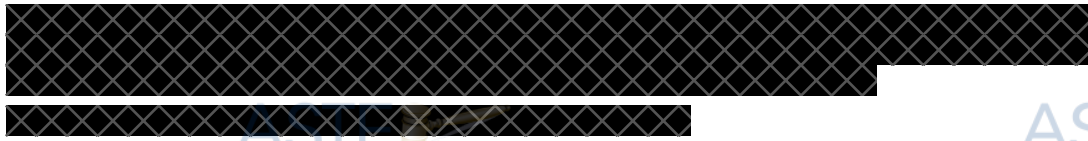
Coerenze:

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 23 di 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a nord con tettoia chiusa F. 206, p. 360, sub. 3



L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della tettoia chiusa



Vista della tettoia chiusa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

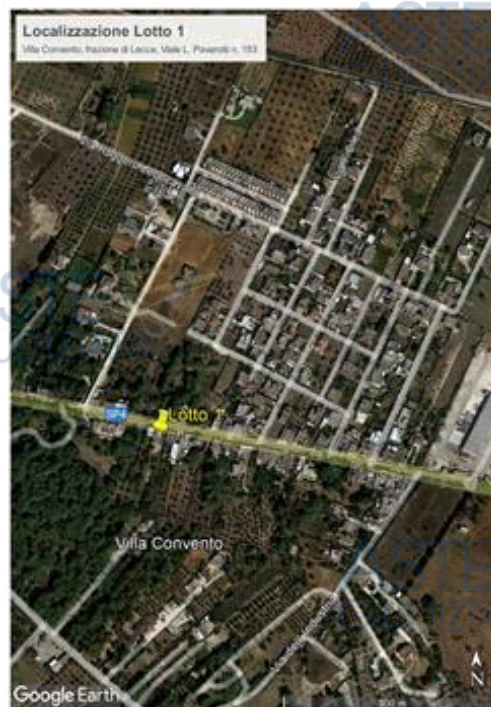
I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Novoli (2 km), Surbo (11 km), Trepuzzi (6 Km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO
Pagina 24 di 38



Localizzazione lotto 1

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

campo da calcio

centro commerciale

cinema

farmacie

municipio

musei

negozi al dettaglio

ospedale

palestra

parco giochi

palazzetto dello sport

piscina

polizia

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

stadio

supermercato

teatro

centro sportivo

università

verde attrezzato

vigili del fuoco

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km (Brindisi)

porto distante 44 km -(Brindisi)

tangenziale distante 12 km

ferrovia distante 8 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sopra della
media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sopra della
media

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media
mediocre

al di sotto della media

mediocre

al di sopra della
media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



nella media



al di sotto della media



nella media



pessimo



pessimo



molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia chiusa sita in Lecce, alla frazione Villa Convento, sottoposta rispetto al livello stradale e con accesso da una rampa pedonale e carrabile al Viale Luciano Pavarotti.

La tettoia risulta abusiva e non sanabile e pertanto dovrà essere demolita. (Si veda il punto 8.3 della presente perizia)

Dopo la demolizione potrà essere utilizzata come pertinenza scoperta o posto auto scoperto.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in blocchi in cls

solai: in ferro, lamiera grecata

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220 v conformità: non adeguata

idrico: con alimentazione in da pozzo abusivo conformità: non adeguata . Si veda il punto 8.5 di questa perizia



scarso



mediocre



scarso



pessimo



molto scarso



CONSISTENZA:

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

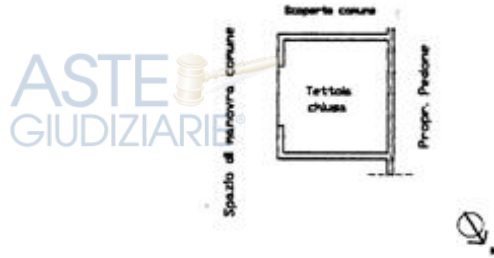
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia chiusa	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	24,00				2,40



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA STATO DI FATTO scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE® planimetria tettoia chiusa

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore massimo

Indirizzo: Suburbana/FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo

Indirizzo: Suburbana/FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE SANT'ANDREA SRL, Lecce

Descrizione: villetta bifamiliare posta al piano terra è dotata di un ampio giardino composta di ingresso-soggiorno, cucina, doppi servizi e due camere da letto. 1 piano interrato e direttamente collegato da scala interna è situato un ampio box auto.

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, Provinciale Lecce Novoli, 161

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 840,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Apollo Immobiliare di Andrea Apollo Lecce

Descrizione: casa indipendente di ampia metratura (190 mq) su un lotto di terreno di 2400 mq

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, Via Provinciale Lecce - Novoli, 27

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 536,59 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare - casa russo sas , Lecce

Descrizione: ampia casa indipendente da ristrutturare di 130,00 mq con 2.500,00 mq di giardino e ampio box/deposito di circa 90,00 mq.

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, via L. Pavarotti, 117

Superfici principali e secondarie: 254

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 413,39 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/01/2022

Fonte di informazione: notaio PELLEGRINO RICCARDO, rep. 4576

Descrizione: abitazione a piano terra composta da 5 vani con le pertinenze esclusive del relativo lastrico solare di copertura, di uno scoperto antistante, di una veranda retrostante e di un giardino retrostante sottoposto di mq 699,00

Indirizzo: Lecce, località Villa Convento, viale Luciano Pavarotti n. 159





Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 465,12 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 21/12/2021
Fonte di informazione: notaio CARACUTA CLARA, rep. 3002
Descrizione: abitazione posta al piano terra e composta da 6 vani con scoperto antistante e retrostante di 260,00 mq
Indirizzo: Lecce, alla frazione denominata Villa Convento, Via I. Pizzetti n. 22
Superfici principali e secondarie: 166



Superfici accessorie:
Prezzo: 87.000,00 pari a 524,10 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/07/2022
Fonte di informazione: notaio GALATI ANTONIO, rep. 42630
Descrizione: fabbricato al piano terra composto da una casa di abitazione di cinque vani ed accessori, comprensiva di scoperto retrostante e latitante di esclusiva pertinenza, per un totale di mq 228,00, e da un locale autorimessa di mq 23,00
Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, via delle Scienze n.2, n.4 e n.6
Superfici principali e secondarie: 164
Superfici accessorie:
Prezzo: 107.000,00 pari a 652,44 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 18/04/2023
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo
Indirizzo: Suburbana/ FRAZIONE DI VILLA CONVENTO
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.000,00 pari a 510,00 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 18/04/2023
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore massimo
Indirizzo: Suburbana/ FRAZIONE DI VILLA CONVENTO
Superfici principali e secondarie: 100





Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (ad esempio 0,8 per i garage, 0,3 per i balconi, 0,10 per le eventuali pertinenze scoperte sino a 25 mq e l'eccedenza a 0,02, ecc.).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

La tettoia abusiva dovrà essere demolita, pertanto la si considera, ai fini della valutazione, come pertinenza scoperta o posto auto scoperto.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per unità abitative site nella medesima zona, danno valori compresi tra i 480,00 ed i 660,00 €/mq, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 510,00 ed i 632,00 €/mq.

Gli annunci immobiliari reperiti su internet danno valori oscillanti tra i 413,39 €/mq per le abitazioni da ristrutturare ai 840,00 €/mq per le abitazioni nuove.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite effettuate negli ultimi due anni riferite ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle dell'unità in oggetto, e realizzate anch'esse ante 67 e poi ampliate e/o sanate. Il valore di compravendita medio tra le tre è pari a circa €/mq 547,00.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 547,00, in linea con valori degli atti notarili, con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e con gli annunci immobiliari reperiti su internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2,40	x	547,00	=	1.312,80
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.312,80
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.312,80
---	-------------------

BENI IN LECCE VIALE L. PAVAROTTI 153, FRAZIONE VILLA CONVENTO

AREA URBANA F/1

DI CUI AL PUNTO C

Area urbana F/1 a LECCE Viale L. Pavarotti 153, frazione Villa Convento, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 206 particella 359 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 20, consistenza 325 mq, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 4 LECCE-SQUINZANO n. 71 Piano T, piano: T, intestato a [REDACTED] el 17/01/2018 Pratica n. LE0010964 in atti



dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
D'UFFICIO (n. 4892.1/2018)

Coerenze:

a est con terreno-area urbana F. 206, p. 358,

[REDACTED]

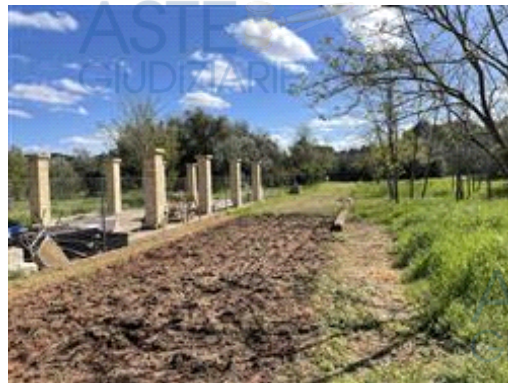
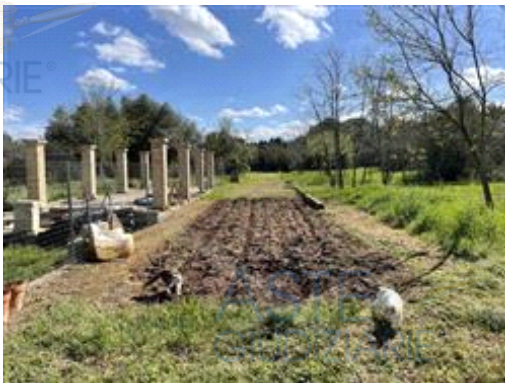
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

medio impasto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale.

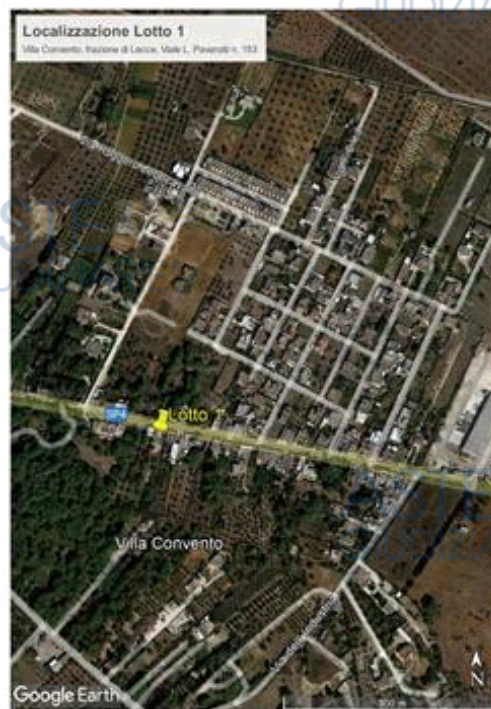
Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Novoli (2 km), Surbo (11 km), Trepuzzi (6 Km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Localizzazione lotto 1

SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

campo da calcio

centro commerciale

cinema

farmacie

municipio

musei

negozi al dettaglio

ospedale

palestra

parco giochi

palazzetto dello sport

piscina

polizia

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore





spazi verde
stadio
supermercato
teatro
centro sportivo

università
verde attrezzato
vigili del fuoco



nella media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
media
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km (Brindisi)
porto distante 44 km -(Brindisi)
tangenziale distante 12 km
ferrovia distante 8 km



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di 325 mq accatastato come area urbana F/1 sito in Lecce, alla frazione Villa Convento, sottoposta rispetto al livello stradale e con accesso da una rampa pedonale e carrabile al Viale Luciano Pavarotti.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo - giardino	325,00	x	2 %	=	6,50
Totale:	325,00				6,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore massimo

Indirizzo: Suburbana/FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo

Indirizzo: Suburbana/FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE SANT'ANDREA SRL, Lecce

Descrizione: villetta bifamiliare posta al piano terra è dotata di un ampio giardino composta di ingresso-soggiorno, cucina, doppi servizi e due camere da letto. 1 piano interrato e direttamente collegato da scala interna è situato un ampio box auto.

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, Provinciale Lecce Novoli, 161

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 840,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Apollo Immobiliare di Andrea Apollo Lecce

Descrizione: casa indipendente di ampia metratura (190 mq) su un lotto di terreno di 2400 mq

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, Via Provinciale Lecce - Novoli, 27

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 536,59 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare - casa russo sas , Lecce

Descrizione: ampia casa indipendente da ristrutturare di 130,00 mq con 2.500,00 mq di giardino e ampio box/deposito di circa 90,00 mq.

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, via L. Pavarotti, 117

Superfici principali e secondarie: 254

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 413,39 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/01/2022

Fonte di informazione: notaio PELLEGRINO RICCARDO, rep. 4576

Descrizione: abitazione a piano terra composta da 5 vani con le pertinenze esclusive del relativo lastrico solare di copertura, di uno scoperto antistante, di una veranda retrostante e di un giardino retrostante sottoposto di mq 699,00

Indirizzo: Lecce, località Villa Convento, viale Luciano Pavarotti n. 159

Superfici principali e secondarie: 129





Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 465,12 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2021

Fonte di informazione: notaio CARACUTA CLARA, rep. 3002

Descrizione: abitazione posta al piano terra e composta da 6 vani con scoperto antistante e retrostante di 260,00 mq

Indirizzo: Lecce, alla frazione denominata Villa Convento, Via I. Pizzetti n. 22

Superfici principali e secondarie: 166

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 524,10 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/07/2022

Fonte di informazione: notaio GALATI ANTONIO, rep. 42630

Descrizione: fabbricato al piano terra composto da una casa di abitazione di cinque vani ed accessori, comprensiva di scoperto retrostante e latitante di esclusiva pertinenza, per un totale di me 228,00, e da un locale autorimessa di mq 23,00

Indirizzo: Lecce, frazione Villa Convento, via delle Scienze n.2, n.4 e n.6

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 652,44 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore minimo

Indirizzo: Suburbana/ FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 510,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: abitazioni di tipo economico - valore massimo

Indirizzo: Suburbana/ FRAZIONE DI VILLA CONVENTO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:





Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (ad esempio 0,8 per i garage, 0,3 per i balconi, 0,10 per le eventuali pertinenze scoperte sino a 25 mq e l'eccedenza a 0,02, ecc..).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Il terreno in oggetto viene valutato come area scoperta di pertinenza dell'abitazione.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per unità abitative site nella medesima zona, danno valori compresi tra i 480,00 ed i 660,00 €/mq, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 510,00 ed i 632,00 €/mq.

Gli annunci immobiliari reperiti su internet danno valori oscillanti tra i 413,39 €/mq per le abitazioni da ristrutturare ai 840,00 €/mq per le abitazioni nuove.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite effettuate negli ultimi due anni riferite ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle dell'unità in oggetto, e realizzate anch'esse ante 67 e poi ampliate e/o sanate. Il valore di compravendita medio tra le tre è pari a circa €/mq 547,00.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 547,00, in linea con valori degli atti notarili, con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e con gli annunci immobiliari reperiti su internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,50	x	547,00	=	3.555,50
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.555,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.555,50
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: atti notarili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della



professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,20	0,00	64.108,40	64.108,40
B	tettoia	2,40	0,00	1.312,80	1.312,80
C	area urbana F/1	6,50	0,00	3.555,50	3.555,50
				68.976,70 €	68.976,70 €

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

€ 19.597,40**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 49.379,30****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5 %** 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:

€ 2.468,97

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 10,34**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 46.900,00**

data 29/04/2023

il tecnico incaricato
Arch. Barbara TUNDO