

PROCEDIMENTO N.R.G.E 234/2024

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ing. Massimiliano BURSOMANNO

Via Aldo Piccinno n. 80 – 73100 Lecce

Tel./Fax: 0832.1942964 – Cell: 392.3430307

E-mail: massimiliano.bursomanno@gmail.com

RELAZIONE TECNICA	5
1. PREMESSA	5
2. ELENCO BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	6
LOTTO 01	8
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 01 -	8
3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA – LOTTO 01 -	8
3.2 DATI CATASTALI - LOTTO 01 -	9
3.3 PROVENIENZA - LOTTO 01 -	10
3.4 CONFINI – LOTTO 01 -	10
3.5 PARTI COMUNI E SERVITÙ - LOTTO 01 -	10
3.6 VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 01 -	11
4. STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 01 -	11
5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 01 -	11
15.1 DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI – LOTTO 01 -	11
15.2 CONSISTENZA - LOTTO 01 -	12
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO 01 -	13
7. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE ED AGIBILITÀ - LOTTO 01 -	13
17.1 REGOLARITÀ URBANISTICA - LOTTO 01 -	14
17.2 REGOLARITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 -	15
17.3 REGOLARITÀ CATASTALE - LOTTO 01 -	15
17.4 SANABILITÀ DEGLI ABUSI - LOTTO 01 -	15
17.5 AGIBILITÀ - LOTTO 01 -	15
8. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI – LOTTO 01 -	15
18.1 VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – LOTTO 01 -	15
18.2 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA - LOTTO 01 -	16
18.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - LOTTO 01 -	16
9. COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (Solo per beni in comproprietà) – LOTTO 01 -	16
10. VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 01 -	16

20.1	STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 01 - _____	17
10.1.1	Determinazione del valore mediante dati dell'osservatorio OMI – Lotto 01 - _____	17
10.1.2	Determinazione del valore mediante indagini effettuate attraverso altri operatori immobiliari – Lotto 01 - _____	17
10.1.3	Valore di stima per comparazione diretta – Lotto 01 - _____	18
20.2	RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE – LOTTO 01 - _____	18
20.3	RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER PRESENZA DI CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO - LOTTO 01 - _____	18
20.4	STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO 01 - _____	18
20.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 01 - _____	19
20.6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO – LOTTO 01 - _____	19
11.	CONCLUSIONI – LOTTO 01 - _____	20
12.	ELENCO ALLEGATI – LOTTO 01 - _____	20
LOTTO 02	_____	23
13.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 02 - _____	23
23.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA – LOTTO 02 - _____	23
23.2	DATI CATASTALI - LOTTO 02 - _____	24
23.3	PROVENIENZA - LOTTO 02 - _____	25
23.4	CONFINI – LOTTO 02 - _____	25
23.5	PARTI COMUNI E SERVITÙ – LOTTO 02 - _____	26
23.6	VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 02 - _____	26
14.	STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 02 - _____	26
15.	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 02 - _____	27
25.1	DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI – LOTTO 02 - _____	27
25.2	CONSISTENZA - LOTTO 02 - _____	28
16.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO 02 - _____	28
17.	REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE ED AGIBILITÀ - LOTTO 02 - _____	29
17.1	REGOLARITÀ URBANISTICA - LOTTO 02 - _____	29

17.2	REGOLARITÀ STRUTTURALE - LOTTO 02 -	29
17.3	REGOLARITÀ CATASTALE - LOTTO 02 -	29
17.4	SANABILITÀ DEGLI ABUSI - LOTTO 02 -	29
17.5	AGIBILITÀ - LOTTO 02 -	30
18.	FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI – LOTTO 02 -	30
18.1	VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – LOTTO 02 -	30
18.2	VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA - LOTTO 02 -	30
18.3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - LOTTO 01 -	30
19.	COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (Solo per beni in comproprietà) – LOTTO 02 -	31
20.	VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 02 -	31
20.1	STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 02 -	31
20.1.1	Determinazione del valore mediante dati VAM – Lotto 02-	31
20.1.2	Determinazione del valore mediante i dati OVA – Lotto 02 -	32
20.1.3	Valore di stima per comparazione diretta – Lotto 02 -	32
20.2	RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE – LOTTO 02 -	33
20.3	RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER PRESENZA DI CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO - LOTTO 02 -	33
20.4	STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO 02 -	33
20.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 02 -	34
21.	CONCLUSIONI – LOTTO 02 -	35
22.	ELENCO ALLEGATI – LOTTO 02 -	36
LOTTO 03		37
23.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 03 -	37
23.1	UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA – LOTTO 03 -	37
23.2	DATI CATASTALI - LOTTO 03 -	37
23.3	PROVENIENZA - LOTTO 03 -	38
23.4	CONFINI – LOTTO 03 -	38
23.5	PARTI COMUNI E SERVITÙ – LOTTO 03 -	38
23.6	VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 03 -	38
24.	STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 03 -	38

25.	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 03 - _____	39
25.1	DESCRIZIONE DEL BENE – CONSISTENZA E STATO DEI LUOGHI – LOTTO 03 - _____	39
26.	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO 03 - _____	39
27.	VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 03 - _____	39
28.	CONCLUSIONI – LOTTO 03 - _____	39
29.	ELENCO ALLEGATI – LOTTO 02 - _____	40

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano BURSOMANNO, con studio tecnico in Lecce, via Aldo Piccinno N. 80, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N° 2904, in data 04/09/2024, è stato nominato, dal dott. Antonio BARBETTA, Giudice del Tribunale Ordinario di Lecce Sezione Esecuzioni Immobiliari, come esperto per la stima dei beni immobili, con provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 del cod. proc. civ., nel procedimento N.R.G.E. 234/2024.

A seguito della predetta nomina, in data 10/09/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico prestando giuramento in forma telematica.

1. PREMESSA

Come da verbale di nomina lo scrivente, preliminarmente, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.

Sulla base del predetto controllo lo scrivente, in data 21/10/2024 segnalava al G.E. che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva datata 29/07/2024 a firma della Dott. (***) dato oscurato**) Notaio in Mandolfo.

Inoltre lo scrivente precisava che:

- la predetta certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Nella Certificazione notarile sono indicati sia i dati catastali attuali dell'immobile pignorato che quelli storici.
- Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale degli immobili intestati al debitore.
- Il creditore procedente NON ha depositato l'estratto catastale storico.
- Il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Pertanto lo scrivente ha provveduto ad estrarre e trasmettere gli immobili oggetto di esecuzione:

- Visura catastale storica.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetria catastale dei fabbricati.
- Certificato di matrimonio dai quale si evince che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

In data 07/10/2024 previo accordo per le vie brevi con la dott.ssa Nadia GALA, custode nella procedura, lo scrivente ha effettuato, insieme alla stessa, il sopralluogo presso il bene sito in Maglie (LE) alla via Giovanni De Matteis n. 27.

Non è stato possibile proseguire il sopralluogo anche presso gli immobili siti in Ruffano perché sono risultati occupati da altro soggetto (**dato oscurato**) al quale il debitore ha sostenuto di aver ceduto i predetti beni.

Non si è, altresì, eseguito il sopralluogo presso l'immobile sito in Acquarica in quanto il debitore ha sostenuto di non esserne proprietario e pertanto di non conoscerne l'ubicazione e la consistenza.

In data 20/11/2024, con il Custode della procedura, si è eseguito il sopralluogo presso gli immobili siti in Ruffano alla presenza dell'attuale occupante e del proprio avvocato eseguendo misurazioni e rilievi fotografici.

Vedi **ALLEGATO 01.10** – Verbale di sopralluogo Lotto 01 - e **ALLEGATO 02.11** - Verbali di sopralluogo Lotto 02 - Elaborati "ALLEGATI"

2. ELENCO BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano, di seguito, descritti nel seguente modo:

— **LOTTO 01:** Lotto composto da un singolo fabbricato con pertinenze costituito da:

- Fabbricato sito in Maglie (LE), Via Giovanni De Matteis n. 27 Piano T-1, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Maglie (LE) al foglio 15, particella 555, Sub. 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale di 146 mq, rendita euro 369,27 - usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

— **LOTTO 02:** Lotto di terreni con fabbricato composto da:

- Terreno sito in Ruffano (LE), distinto al Catasto terreni al foglio 31, particella 328, partita 3640, 2 qualità seminativo di classe 4, superficie 2.025 mq, reddito agrario euro 5,23, reddito dominicale euro 4,71 - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Terreno sito in Ruffano (LE), distinto al Catasto terreni al foglio 31, particella 675, qualità uliveto di classe 3, superficie 2.259 mq, reddito agrario euro 4,67, reddito dominicale euro 4,67 - diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



- Fabbricato sito in Ruffano (LE), Strada Provinciale 179 per Montesano, piano T, distinto al Catasto fabbricati al foglio 31, particella 662, cat. C/6, classe 2, consistenza 78 mq, superficie catastale 98 mq, rendita euro 120,85 - diritto proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

— **LOTTO 03:** Lotto composto da un singolo terreno costituito da:

- Terreno sito in Presicce - Acquarica (LE), distinto al Catasto terreni al foglio 14, particella 308, qualità seminativo di classe 5, superficie 65 mq, reddito agrario euro 0,07, reddito dominicale euro 0,04 - nuda proprietà per 1/1.



LOTTO 01**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 01 -**

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento generale dell'immobile oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati, dei dati catastali, dei confini, della provenienza e dell'eventuale presenza di servitù vincoli e convenzioni.

3.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA - LOTTO 01 -

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un fabbricato sito nel Comune di Maglie in provincia di Lecce.

Maglie è un comune italiano che si estende nella parte centrale della provincia di Lecce e che conta circa 13'300 abitanti.

L'immobile in questione risulta ubicato nella parte ovest del paese in zona semi-centrale.

La zona in cui è ubicato l'immobile presenta edifici a prevalente destinazione residenziale, risulta urbanizzata con presenza dei servizi principali quali rete del gas, rete idrica, rete fognaria, elettrica e di fonia dati.

La zona, in sintesi presenta i seguenti dati:

Dati di zona	
<i>Tipologia</i>	Semi-Centrale
<i>Caratteristiche</i>	Normale
<i>Area urbanistica</i>	Mista a prevalenza residenziale
<i>Traffico</i>	Scarso
<i>Parcheggi</i>	Liberi

Principali servizi di zona	
Servizio	Qualità
<i>Banche</i>	Buono
<i>Biblioteca</i>	Buono
<i>Farmacie</i>	Buono
<i>Centro commerciale</i>	Buono
<i>Centro medico</i>	Ottimo
<i>Centro sportivo</i>	Ottimo
<i>Forze dell'Ordine</i>	Buono
<i>Municipio</i>	Buono
<i>Musei</i>	Sufficiente
<i>Negozi</i>	Buono
<i>Ospedale</i>	Ottimo

<i>Parco giochi</i>	Buono
<i>Scuole</i>	Buono
<i>Spazi verdi</i>	Buono
<i>Uffici</i>	Buono

Distanza dai principali attrattori di Zona	
Attrattori	Distanza
Centro città (Sede del Comune di Maglie)	0,6 [km]
Stazione ferroviaria di Lecce	26,00 [km]
Otranto (località balneare)	19,00 [km]
Brindisi (Porto/Aeroporto)	76,00 [km]
Dati supplementari	
<i>Servizi di urbanizzazione primaria</i>	Presenti
<i>Servizi di urbanizzazione secondaria</i>	Presenti

Vedi **ALLEGATO 01.1** - Ubicazione del Lotto 01 - Elaborato "ALLEGATP"

3.2 DATI CATASTALI - LOTTO 01 -

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Lecce – Maglie - come segue:

CATASTO FABBRICATI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di MAGLIE (E815) (LE) Foglio 15 Particella 555 Subalterno 2
CLASSAMENTO:	Rendita: Euro 369,27 Categoria A/3 , Classe 3 , Consistenza 6,5 vani
INDIRIZZO:	VIA GIOVANNI DE MATTEIS n. 27 Piano T-1
DATI DI SUPERFICIE:	Totale: 146 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2
INTESTATI:	1. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nata a SCORRANO (LE) il (**dato oscurato**) Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 2. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nato a GALLIPOLI (LE) il (**dato oscurato**) Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

Vedi **ALLEGATO 01.2** - Visura catastale storica di immobile e scoperto di pertinenza, estratto di mappa catastale, inquadramento da Google e catastale. & **ALLEGATO 01.3** – Planimetria catastale - Elaborato “ALLEGATI Lotto 01”

3.3 PROVENIENZA - LOTTO 01 -

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per atto di compravendita del 18/10/2017 Pubblico ufficiale (**dato oscurato**) Sede MAGLIE (LE) Repertorio n. 33137, Raccolta 14858.

Vedi **ALLEGATO 01.4** – Copia atto di compravendita dell'immobile - Elaborato “ALLEGATI Lotto 01”.

3.4 CONFINI – LOTTO 01 -

Si riportano, di seguito i dati degli immobili confinanti con la particella interessata.

CONFINI						
Comune di Maglie - Foglio 15 Particella 555 Subalterno 2						
DIREZ.	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	CAT.	CONS.	INTESTATARI	TITOLARITÀ
NORD	Via Giovanni de Matteis				Comune di Maglie	
SUD	Immobile: Foglio 15 Particella 555 Subalterno 1	Via Antonio Pisino n. 30 Piano S1-T	A03	8,5 vani		Proprietà 1/3
						Proprietà 1/3
						Proprietà 1/3
	Immobile: Foglio 15 Particella 555 Subalterno 2	Via Giuseppe Mangionello n. 66 Piano 1	A03	10,5 vani		Proprietà 1/3
						Proprietà 1/3
						Proprietà 1/3
EST	Immobile: Foglio 15 Particella 551 Subalterno 1	Via Giovanni De Matteis n. 25 Piano T	A04	5 vani		Proprietà 2/15
						Proprietà 2/15
						Proprietà 11/15
	Immobile: Foglio 15 Particella 551 Subalterno 2	Via Giovanni De Matteis n. 25 Piano 1	A04	5 vani		Proprietà 1/6
						Proprietà 1/6
						Proprietà 4/6
OVEST	Immobile: Foglio 15 Particella 552	Via Giovanni De Matteis n. 21 Piano T	A04	5 vani		Proprietà 1/4
						Proprietà 1/4
						Proprietà 1/4
						Proprietà 1/4

3.5 PARTI COMUNI E SERVITÙ - LOTTO 01 -

Dagli atti e documenti consultati non risulta essere costituita alcuna parte comune o servitù

3.6 VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 01 -

Dai dati analizzati non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa (es. vincoli paesaggistici, artistici ecc.) o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 01 -

L'immobile risulta in possesso del debitore (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nato a GALLIPOLI (LE) il (**dato oscurato**) in qualità di usufruttuario.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 01 -

15.1 DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI – LOTTO 01 -

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato “a schiera” disposto su unico piano (terra) adibito civile abitazione (categoria catastale A/3: abitazioni di tipo economico).

L'accesso all'immobile, ubicato in via G. De Matteis n. 27, avviene attraverso un piccolo spazio esterno coperto (veranda) dove è ubicata anche la finestra della camera da letto.

Nello stato di fatto, al piano terra, l'immobile è costituito da nove vani principali ed un vano accessorio:

- 1 vano ingresso con scala per l'accesso all'area solare;
- 1 vano soggiorno;
- 1 vano cucina;
- 2 vani letto;
- 2 vani bagno;
- 1 disimpegno;
- 1 vano senza destinazione;
- 1 ripostiglio (sottoscala).

I vani cucina e letto posti sul retro dell'immobile permettono l'accesso ad uno scoperto esterno mentre l'ingresso è dotato di una scala che permette l'accesso al piano copertura.

La struttura appare realizzata in muratura portante con solai in laterocemento.

L'altezza netta interna è di circa 3,70 [m] per tutti i vani ad eccezione della cucina che presenta un'altezza netta interna di circa 2,70 [m].

L'immobile, per come descritto, si presenta conforme all'ultimo titolo edilizio presente in atti presso il Comune di Maglie (S.C.I.A. prot. N. 0006074 del 06/03/2019 per intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria) ad eccezione di una piccola difformità rappresentata dalla chiusura del sottoscala posto all'ingresso per la realizzazione di un vano ripostiglio. Tale difformità, non costituendo un aumento di volume né di superficie ma solo una diversa distribuzione degli spazi interni, risulta sanabile mediante una nuova pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria. Dai documenti estratti dal comune e dall'atto di acquisto si deduce che l'immobile risulta edificato prima del 1° settembre 1967 e pertanto non possiede un titolo edilizio originario.

A completamento della pratica edilizia dell'immobile occorrerà presentare una variazione della planimetria catastale, un Certificato di Idoneità statica, un'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) ed infine una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

L'immobile risulta dotato delle seguenti dotazioni impiantistiche principali: impianto elettrico, impianto idrico fognario ed impianto di climatizzazione (split).

Gli infissi interni risultano essere realizzati in legno mentre quelli esterni in alluminio.

Le finiture sono costituite da rivestimenti in intonaco al civile, pitture in colori correnti chiari con pavimenti e rivestimenti in piastrelle.

Vedi **ALLEGATO 01.5** - Documentazione fotografica - Elaborato "ALLEGATI Lotto 01"

15.2 CONSISTENZA - LOTTO 01 -

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, nelle condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia, ovvero conforme all'ultimo titolo edilizio, è la seguente:

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff. Ragguaglio</i>	<i>Sup. ragguagliata</i>
Abitazione	132,80 [m ²]	1	132,80 [m ²]
Scoperto di pertinenza anteriore PT (fino a 25 [m ²])	10,80 [m ²]	0,3	3,24 [m ²]
Scoperto di pertinenza posteriore PT (fino a 25 [m ²])	14,20 [m ²]	0,3	4,26 [m ²]
Scoperto di pertinenza posteriore PT (oltre 25 [m ²])	16,30 [m ²]	0,1	1,63 [m ²]
Terrazzo di copertura (fino a 5 volte la superficie dell'immobile)	124,40 [m ²]	0,1	12,44 [m ²]
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			154,37 [m²]

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO 01 -

L'immobile risulta edificato su terreno sottoposto alla disciplina urbanistica del Comune di Maglie ovvero al PRG Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08/10/1999 e Approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1426 del 04/08/2009. Secondo il predetto strumento l'immobile insiste per il 100% in zona B/2.1 Zona di completamento Urbano, regolata dall'art. 5.2 delle NTA del Comune di Maglie. L'immobile ricade, per intero, nell'Ambito Paesaggistico del "Tavoliere Salentino" del PPTR della Regione Puglia. Infine l'immobile non ricade nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia – Stralcio "Assetto Idrogeologico" e delle relative misure di salvaguardia.

Il tutto secondo quanto attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica N. 02/2025 rilasciato dal Comune di Maglie in data 03/02/2025.

Vedi **ALLEGATO 01.6** – Certificato di destinazione Urbanistica - Elaborato "ALLEGATI Lotto 01"

7. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE ED AGIBILITÀ - LOTTO 01 -

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Maglie è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- 1) Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili di costruzione di una casa d'abitazione in via G. De Matteis del 24/10/1962 rilasciata dal comune di Maglie con allegata planimetria.
- 2) Autorizzazione di abitabilità del 06/06/1967.
- 3) Elaborato di progetto per "lavori di ampliamento e ristrutturazione abitazione in Maglie via Giovanni De Matteis 27" esaminato dalla commissione edilizia il 25/02/1991 (verbale n. 28).
- 4) SCIA prot. 0006074 del 06/03/2019 per "lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimento impianti, rifacimento pavimenti, rifacimento porzioni di intonaco, sostituzione di infissi ed opere di finitura", con tavola unica e relazione tecnica.

A seguito del sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 07/10/2024 si è osservata, dal punto di vista urbanistico, solo una piccola difformità rispetto all'ultimo titolo presente in atti (SCIA prot. 0006074 del 06/03/2019) relativa alla sola mancata rappresentazione della chiusura del sottoscala. Tuttavia l'analisi della documentazione estratta mette in evidenza alcune irregolarità nella redazione della predetta SCIA che, a parere dello scrivente, non ne rendono valido il titolo.

Infine, dall'analisi degli interventi indicati nella SCIA si è osservata anche una irregolarità dal punto di vista strutturale.

17.1 REGOLARITÀ URBANISTICA - LOTTO 01 -

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto dell'ultimo titolo in atti, SCIA prot. 0006074 del 06/03/2019, si osserva che l'immobile presenta solo una piccola irregolarità urbanistica di facile regolarizzazione ovvero la chiusura del sotto scala per la realizzazione di un piccolo vano ripostiglio.

Tuttavia dal confronto della documentazione in atti si osserva quanto segue:

- nel modello di SCIA depositato non viene indicato un titolo edilizio al quale la costruzione risulta essere conforme (punto *f*) *Regolarità urbanistica e precedenti edilizi* della SCIA). Viene infatti attestato che l'immobile è conforme ad una planimetria catastale prot. LE 120704 del 12/05/2017 che non rappresenta un titolo edilizio valido.
- Anche nella relazione tecnica della SCIA viene indicato che lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale allegata all'atto di compravendita che non rappresenta prova di conformità urbanistica.
- Dall'accesso agli atti eseguito presso il comune di Maglie si è rinvenuta, principalmente, l'esistenza di due titoli ed un'agibilità antecedenti alla predetta SCIA:
 - o Un "Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili" del 12/10/1962 con il quale l'immobile viene edificato.
 - o Un'agibilità del 02/05/1967.
 - o Gli elaborati di progetto, probabilmente di un permesso di costruire esaminato dalla commissione edilizia il 25/02/1991, che dovrebbe rappresentare l'ultimo titolo edilizio in atti prima della SCIA che ha portato l'immobile alla situazione attuale.
- Confrontando gli elaborati di progetto del 1991 con quelli della SCIA del 2017 si osserva un aumento di volume e superficie residenziale dell'immobile (chiusura del portico). Si osserva inoltre il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse ovvero il mutamento della destinazione d'uso di locali da non residenziali (portico e ripostiglio con accesso esterno) a residenziali (letto e bagno) che necessita del permesso di costruire (ex art. 10, comma 1, lett. c), del Testo Unico Edilizia).

Da quanto osservato se ne deduce che la predetta SCIA non risulta un titolo valido e pertanto l'immobile non risulta conforme alla normativa vigente.

17.2 REGolarITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 -

Dal sopralluogo eseguito e dall'analisi degli elaborati grafici della predetta SCIA si osserva che risulta essere indicato un intervento strutturale ovvero l'eliminazione del muro portante tra deposito e letto con conseguente realizzazione di una struttura in calcestruzzo armato (Trave). Tale struttura, anche se si configura come intervento locale, necessita del deposito dei calcoli strutturali presso il SUE del Comune. Pertanto anche dal punto di vista strutturale l'immobile non risulta conforme alla disciplina vigente.

17.3 REGolarITÀ CATASTALE - LOTTO 01 -

La planimetria catastale risulta conforme alla SCIA del 2017 ed allo stato dei luoghi.

17.4 SANABILITÀ DEGLI ABUSI - LOTTO 01 -

Nei limiti delle tolleranze stabilite nel DPR 380/01, dal PRG, dai regolamenti comunali e dalle loro interpretazioni, a parere dello scrivente i predetti abusi risultano sanabili. Gli standard urbanistici di zona permettono l'ampliamento dell'immobile attraverso la realizzazione di nuova cubatura così come il cambio di destinazione d'uso di ambienti dell'immobile.

Infine, nei limiti di una verifica strutturale, occorrerà eseguire una sanatoria anche della parte strutturale delle modifiche eseguite sulla muratura portante.

Gli interventi in sanatoria potranno essere realizzati mediante una Permesso di Costruire in Sanatoria. Redatto da un tecnico qualificato.

17.5 AGIBILITÀ - LOTTO 01 -

Non risulta l'esistenza di un certificato di agibilità dell'immobile in corso di validità.

Vedi **ALLEGATO 01.7** - Copia dei titoli edilizi, sanatorie e certificato di agibilità - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 01".

8. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI - LOTTO 01 -

18.1 VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE - LOTTO 01 -

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene.

18.2 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITA' PUBBLICA - LOTTO 01 -

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

Non risulta, altresì, l'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene stesso.

18.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - LOTTO 01 -

Sull'immobile oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

— **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2024 - Registro Particolare 24058 Registro Generale 28786 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C.A. TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 3990/2024 del 03/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MAGLIE (LE), RUFFANO (LE), PRESICCE-ACQUARICA (LE).

A FAVORE DI: (**dato oscurato**) con Sede in MONDOLFO - Codice fiscale (**dato oscurato**).

- **Ulteriori informazioni**

IL PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE PER LA SOMMA DI EURO 9.434,42 OLTRE SPESE, INTERESSI E ACCESSORI. LA SOCIETA' (**dato oscurato**) È ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN MAROTTA DI MONDOLFO ALLA VIA P. FERRAR I N. 2/A PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. FRANCESCO GALANTI, CHE LA RAPPRESENTA E DIFENDE. IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI INCOMPLETI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ.

9. COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (Solo per beni in proprietà) - LOTTO 01 -

Il bene risulta intestato ad un unico proprietario.

10. VALUTAZIONE DEL BENE - LOTTO 01 -

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore che il bene potrebbe raggiungere in ipotesi di pronta vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per determinare il valore della stima si è operato determinando il valore del bene con una metodologia di stima sintetico-comparativa. Sono stati successivamente quantificati e detratti i costi necessari per la regolarizzazione

degli abusi rilevati. È stata, infine, apportata una riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzia per presenza di vizi. Infine dal valore ottenuto è stato determinato quello dell'usufrutto e della nuda proprietà.

20.1 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 01 -

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono valutate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riferite alla zona in cui è collocato l'immobile in stato "NORMALE" per il primo semestre dell'anno 2024. Si sono inoltre utilizzati i dati forniti da altri operatori immobiliari ed individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentanti le peculiarità dell'immobile.

Nello specifico, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si è riscontrato:

10.1.1 Determinazione del valore mediante dati dell'osservatorio OMI – Lotto 01 -

OSSERVATORIO OMI	
Superficie ragguagliata dell'immobile:	154,00 [m ²].
Stato conservativo del bene:	NORMALE.
Valore OMI minimo unitario:	640,00 [€/m ²]
Valore OMI massimo unitario:	800,00 [€/m ²]
Tipologia Edilizia OMI	ABITAZIONI CIVILI
Valore normale unitario:	720,00 [€/m ²]
Valore normale dell'immobile:	€ 110'880,00

Vedi **ALLEGATO 01.8** - Valori Osservatorio OMI - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 01".

10.1.2 Determinazione del valore mediante indagini effettuate attraverso altri operatori immobiliari – Lotto 01 -

BORSINO IMMOBILIARE	
Superficie ragguagliata dell'immobile:	154,00 [m ²].
Stato conservativo del bene:	NORMALE.
Valore BORSINO minimo unitario:	665,00 [€/m ²]
Valore BORSINO massimo unitario:	1'032,00 [€/m ²]
Tipologia Edilizia OMI	ABITAZIONI CIVILI
Valore normale unitario:	849,00 [€/m ²]
Valore normale dell'immobile:	€ 130'746,00



Vedi **ALLEGATO 01.9** - Valori BORSINO IMMOBILIARE - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 01".



10.1.3 Valore di stima per comparazione diretta – Lotto 01 -

Effettuando una media tra i due valori ottenuti si ottiene un valore paria € 120'813,00.

Si ritiene di dover applicare a tale valore un aumento del 20% per tener conto delle caratteristiche intrinseche (15%)

ed estrinseche (5%) dell'immobile costituite rispettivamente dalla capacità edificatoria e dalla centralità del bene.

Il valore dell'immobile, al netto degli abusi riscontrati, è quindi dato da:

VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA: $120'813,00 \times 1,20 = € 144'975,60 \approx € 145'000,00$

20.2 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE – LOTTO 01 -

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

20.3 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER PRESENZA DI CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO - LOTTO 01 -

Non sono stati rilevati contratti di affitto o comodato d'uso in essere.

20.4 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO 01 -

Stante le opere abusive rilevate si sono determinati i costi necessari a rendere conforme l'immobile al titolo edilizio in corso di validità.

I costi per rendere l'immobile conforme alla disciplina urbanistica, edilizia e catastale possono essere così riassunti:

STIMA DEI COSTI - LOTTO 01	
VOCE DI COSTO	IMPORTO
Stima spese tecniche per pratiche di regolarizzazione urbanistica e strutturale.	€ 4'000,00
Stima sanzioni amministrative e oneri comunali per regolarizzazione urbanistica e strutturale	€ 8'000,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 12'000,00

20.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 01 -

In merito a quanto descritto nei precedenti paragrafi è possibile definire il valore del bene oggetto della presente stima:

VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 01	
VOCE DI STIMA	IMPORTO
Valore di stima del bene per comparazione diretta	€ 144'000,00
Riduzione del 10% per assenza di garanzie sui vizi	- € 14'400,00
Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale	- € 12'000,00
VALORE ATTUALE DEL BENE	€ 117'600,00 ≈ € 118'000,00

Approssimando all'intero il valore ottenuto si ha:

Valore del bene al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 118'000,00

20.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO – LOTTO 01 -

Per calcolarne il valore dell'usufrutto occorre moltiplicare il valore dell'intera proprietà dell'immobile per la percentuale del tasso di interesse legale vigente, in tal modo si ottiene la rendita annua dell'immobile.

Successivamente occorre moltiplicare la rendita annua per un coefficiente estrapolato da una specifica tabella, che corrisponde all'età anagrafica di chi cede la nuda proprietà, il risultato è il valore finale che, sottratto dal valore iniziale dell'immobile, consente anche di calcolare il valore della nuda proprietà. Considerando che il tasso di interesse è pari al 2,5%¹ si ha:

- ▶ VALORE DELLA RENDITA ANNUA = Valore stimato del bene x Tasso d'interesse = € 118'000,00 x 0,025 = € 2'950,00.
- ▶ DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE D'ETÀ. Considerato che l'età del debitore è di anni 66 secondo la seguente tabella si ha che il coefficiente è pari a 20.

Età usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda proprietà
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30

¹ Il D.Lgs. n. 139/24, art. 1, co. 1 lett. r) n. 4) e art. 2 co. 1 lett. r) n. 2) ha previsto che per determinare il valore delle rendite e dell'usufrutto non si può mai assumere un tasso di interesse legale inferiore al 2,5% (con effetto dal 2025). Pertanto, considerato che il tasso di interesse legale 2025 è sceso al 2%, il valore da assumere è pari al 2,5%..

da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

VALORE DELL'USUFRUTTO = Rendita annua x Coefficiente età = € 2'950,00 x 20 = € 59'000,00

11. CONCLUSIONI – LOTTO 01 -

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari). Considerate, ancora, i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche edilizie e catastali, le già citate caratteristiche intrinseche del bene che ne riducono e/o aumentano l'appetibilità nei confronti di eventuali investitori, lo scrivente ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in:

VALORE DEL LOTTO 01: € 118'000,00.

Da cui attraverso la determinazione della rendita annua, del tasso di interesse legale e del coefficiente d'età è stato possibile determinare il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto pari a:

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ DEL LOTTO 01: € 59'000,00.

VALORE DELL'USUFRUTTO DEL LOTTO 01: € 59'000,00

12. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 01 -

Fanno parte della presente relazione i seguenti documenti inseriti dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 01":

- ALLEGATO 01.01 – Ubicazione del bene - Lotto 01 -
- ALLEGATO 01.02 – Visura catastale storica, estratto di mappa, estratto da Google Maps e stralcio sovrapposizione mappa catastale-Google Maps - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.03 – Planimetria catastale ed elaborato planimetrico - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.04 – Atto di provenienza per compravendita - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.05 - Documentazione fotografica - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.06 – Certificato di Attestazione urbanistica - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.07 - Copia dei titoli edilizi, sanatorie e certificato di agibilità - Lotto 01 -

ALLEGATO 01.08 – Valori Osservatorio OMI - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.09– Valori BORSINO IMMOBILIARE - Lotto 01 -

— ALLEGATO 01.10 - Verbale di sopralluogo - Lotto 01 -



LOTTO 02**13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 02 -**

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento generale dell'immobile oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati, dei dati catastali, dei confini, della provenienza e dell'eventuale presenza di servitù vincoli e convenzioni.

23.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA - LOTTO 02 -

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un due terreni e da un fabbricato insistente su uno di essi, siti nel Comune di Ruffano in provincia di Lecce.

Ruffano è un comune italiano che si estende nella parte sud della provincia di Lecce, nel territorio delle "serre salentine" e che conta circa 9'300 abitanti.

La zona in cui è ubicato il Lotto 02 si presenta a prevalente destinazione agricola, non risulta urbanizzata con la sola presenza dei servizi di energia elettrica.

La zona, in sintesi presenta i seguenti dati:

Dati di zona	
<i>Tipologia</i>	Periferica
<i>Caratteristiche</i>	Normale
<i>Area urbanistica</i>	Agricola
<i>Traffico</i>	Scarso

Distanza dai principali attrattori di Zona	
Attrattori	Distanza
Centro città (Sede del Comune di Ruffano)	3,5 [km]
Stazione ferroviaria di Lecce	45,00 [km]
Brindisi (Porto/Aeroporto)	95,00 [km]

Gli immobili in questione risultano ubicati in area agricola nella parte ovest del paese in prossimità della S.P. 179.

In particolare a circa 1,8 [km] dall'inizio della predetta via in Ruffano, sul lato destro percorrendo la Provinciale con verso da Ruffano a Montesano è presente un ingresso sterrato costituente l'accesso ad una strada vicinale. Una volta immessi sulla strada vicinale e svoltando immediatamente a sinistra si percorrono circa 100 [m] prima di incrociare, a destra una via privata lungo la quale, dopo circa 150 [m] a destra è presente l'accesso al lotto.

Vedi **ALLEGATO 02.1** - Ubicazione del bene 02 - Elaborato "ALLEGATI Lotto 02.

23.2 DATI CATASTALI - LOTTO 02 -

Le tre unità immobiliari costituenti il lotto 02 risultano censite all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Lecce – Ruffano - come segue:

CATASTO TERRENI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di RUFFANO (H632) (LE) Foglio 31 Particella 328
CLASSAMENTO:	Redditi: Dominicale Euro 4,71 - Lire 9.113 Agrario Euro 5,23 - Lire 10.125
QUALITÀ:	SEMINATIVO di classe 4
DATI DI SUPERFICIE:	2'025 m²
INTESTATI:	1. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nato a GALLIPOLI (LE) il (**dato oscurato**) Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

CATASTO TERRENI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di RUFFANO (H632) (LE) Foglio 31 Particella 675
CLASSAMENTO:	Redditi: Dominicale Euro 4,71 - Lire 9.113 Agrario Euro 5,23 - Lire 10.125
QUALITÀ:	ULIVETO di classe 3
DATI DI SUPERFICIE:	2'259 m²
INTESTATI:	1. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nato a GALLIPOLI (LE) il (**dato oscurato**) Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

CATASTO FABBRICATI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di RUFFANO (H632) (LE) Foglio 31 Particella 662
CLASSAMENTO:	Rendita: Euro 120,85 Categoria C/6 , Classe 2 .
INDIRIZZO:	STRADA PROVINCIALE 179 PER MONTESANO Piano T
DATI DI SUPERFICIE:	Totale: 98 m²
INTESTATI:	1. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nato a GALLIPOLI (LE) il (**dato oscurato**) Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Vedi **ALLEGATO 02.2** - Visura catastale storica degli immobili, estratto di mappa catastale, inquadramento da Google e catastale. & **ALLEGATO 02.3** – Planimetria catastale del fabbricato - Elaborato “ALLEGATI Lotto 02”



23.3 PROVENIENZA - LOTTO 02 -

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per atto di divisione tra vivi del 18/04/2016 Pubblico ufficiale (**dato oscurato**) Sede MAGLIE (LE) Repertorio n. 30913, Raccolta 13406.

Vedi **ALLEGATO 02.4** – Copia atto di provenienza dell'immobile - Elaborato “ALLEGATI”.



23.4 CONFINI – LOTTO 02 -

Si riportano, di seguito i dati degli immobili confinanti con le particelle costituenti il Lotto 02.

CONFINI					
COMUNE DI RUFFANO - FOGLIO 31 PARTICELLA 328					
DIREZ.	DATI CATASTALI	QUALITÀ	SUP.	INTESTATARI	TITOLARITÀ
NORD	Strada vicinale				
SUD	Immobile: Foglio 31 Particella 675	ULIVETO - classe 03	2'259 m ²		Proprietà 1/1
EST	Immobile: Foglio 31 Particella 610	AA SEMINATIVO - classe 04 AB ULIVETO - classe 03	3'798 m ² 80 m ²		Proprietà 1000/1000
OVEST	Immobile: Foglio 31 Particella 55	AA SEMIN ARBOR - classe 02 AB ULIVETO - classe 03	4'123 m ² 4'497 m ²		Proprietà 1000/1000

CONFINI					
COMUNE DI RUFFANO - FOGLIO 31 PARTICELLA 675					
DIREZ.	DATI CATASTALI	QUALITÀ	SUP.	INTESTATARI	TITOLARITÀ
NORD	Immobile: Foglio 31 Particella 328	SEMINATIVO - classe 04	2'025 m ²		Proprietà 1/1
SUD	Immobile: Foglio 31 Particella 676	ULIVETO - classe 03	636 m ²		Proprietà 1/1



EST	Immobile: Foglio 31 Particella 226	AA SEMINATIVO - classe 04 AB ULIVETO - classe 03	1'200 m ² 2'284 m ²		Proprietà 1/1
EST	Immobile: Foglio 31 Particella 398	AB ULIVETO - classe 03	943 m ²		Proprietà 1/1
OVEST	Immobile: Foglio 31 Particella 482	AA SEMINATIVO - classe 04 AB ULIVETO - classe 03	2'267 m ² 273 m ²		Proprietà 1000/1000
OVEST	Immobile: Foglio 31 Particella 502	SEMINATIVO - classe 04	1'374 m ²		Proprietà 1000/1000 Usufrutto 1/3
OVEST	Immobile: Foglio 31 Particella 57	ULIVETO - classe 03	6'266 m ²		Proprietà 1000/1000
OVEST	Immobile: Foglio 31 Particella 56	SEMINATIVO - classe 04	1'350 m ²		Proprietà 1/3 Proprietà 1/3 Proprietà 1/3

23.5 PARTI COMUNI E SERVITÙ - LOTTO 02 -

Dagli atti e documenti consultati non risulta essere stata costituita alcuna parte comune o servitù. Tuttavia nell'estratto di mappa catastale è presente, al confine est del Lotto con le particelle 610, 226 e 398, una strada di passaggio che permette l'accesso ai fondi altrimenti interclusi.

23.6 VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 02 -

Dai dati analizzati non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa (es. vincoli paesaggistici, artistici ecc.) o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

14. STATO DI POSSESSO DEL BENE – LOTTO 02 -

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dal Sig. (**dato oscurato**) nato a Ruffano (LE) il (**dato oscurato**) e residente in Torrepaduli, frazione di Ruffano (LE) alla via Maggiore Galliano n. 59 (**dato oscurato**). Il sig. (**dato oscurato**) occupa l'immobile a seguito di un "CONTRATTO INTEGRATIVO DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA" sottoscritto con il debitore in data 23/05/2024.

Vedi **ALLEGATO 02.5** – Contratto preliminare di compravendita - Elaborato "ALLEGATI Lotto 02"

15. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 02 -

25.1 DESCRIZIONE DEL BENE – STATO DEI LUOGHI – LOTTO 02 -

Il Lotto oggetto della presente relazione è costituito da due terreni agricoli adiacenti e di un fabbricato insistente su di essi.

Si giunge ai beni attraverso una strada privata parte della quale rientra nelle particelle oggetto di stima.

Le particelle 328 e 675, del foglio 31 del comune di Ruffano risultano attigue e senza soluzione di continuità con una recinzione lungo l'intero confine delle due particelle che le cinge costituendo, di fatto, un unico terreno agricolo.

La recinzione della lunghezza complessiva di circa 365 [m] è realizzata con muratura in conci di pietra locale dell'altezza media di circa 1,50 [m] sormontata da un livellino (a cappuccio) di coronamento dello spessore di circa 3 [cm] per tutto il perimetro ad eccezione di una parte di confine con la particella 676 in cui la muratura supera l'altezza di 2,00 [m]. La recinzione non risulta dotata di idoneo di titolo urbanistico.

L'accesso al fondo avviene attraverso con un varco carrabile lungo il predetto muro di cinta, posto al confine tra la particella 675 e la particella 398, quest'ultima di altra proprietà e con la quale la particella 675 condivide la strada sterrata di passaggio di cui si è già detto.

I terreni risultano ben curati e coltivati.

Sui predetti terreni è stata rilevata la presenza di due pozzi artesiani, uno per particella, di cui non è stata rinvenuta regolare denuncia alla Regione Puglia e che pertanto risultano abusivi.

Sulla particella 675 insiste il fabbricato rurale facente parte del Lotto 02 (particella 662) accatastato come “garage” ma utilizzato come “stalla”. Il fabbricato è realizzato in muratura portante dello spessore di circa 50 [cm], della superficie utile di circa 78,00 [m] e dell'altezza netta interna originaria di circa 5,05 [m]. Il solaio di copertura è orizzontale in laterocemento.

All'interno del predetto volume è stato realizzato un ammezzato, anch'esso in laterocemento e che si estende per tutta la superficie del fabbricato costituendo, a tutti gli effetti, un altro piano a cui si accede tramite una piccola apertura nel solaio dell'ammazzato ed una scala a pioli. L'ammazzato divide l'altezza netta interna in due parti: quella del piano terra di circa 2,30 [m] e quella dell'ammazzato di circa 2,50 [m].

Il fabbricato presenta due ampie porte di accesso e due finestre al piano terra mentre al piano ammezzato sono presenti due finestre ed una porta-finestra. Tutte le aperture presentano infissi in acciaio.

La pavimentazione è in cemento grezzo. Le pareti sono pitturate ma non intonacate con pittura in fase di distacco. Risultano intonacati i solai.

Sono presenti punti luce interni ed esterni ma l'immobile risulta, attualmente, privo di fornitura elettrica.

Il fabbricato descritto non risulta dotato di titolo edificatorio.

Vedi **ALLEGATO 02.6** - Documentazione fotografica - Elaborato "ALLEGATI Lotto 02"

25.2 CONSISTENZA - LOTTO 02 -

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, nelle condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia, ovvero conforme all'ultimo titolo edilizio, è la seguente:

CONSISTENZA TERRENI			
Descrizione	Foglio	Particella	Superficie
Terreno agricolo	31	328	2'025 [m ²]
Terreno Agricolo	31	675	2'259 [m ²]
TOTALE SUPERFICIE			4'284 [m²]

CONSISTENZA FABBRICATO			
Descrizione	Sup. lorda	Coeff. Ragguaglio	Sup. ragguagliata
Stalla PT	98,00 [m ²]	1	98,00 [m ²]
Stalla ammezzato	98,00 [m ²]	0,5	49,00 [m ²]
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			147,00 [m²]

16. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO 02 -

I terreni costituenti il lotto sono sottoposti alla disciplina urbanistica del Comune di Ruffano ovvero al P.d.F.

(Piano di Fabbricazione) Vigente ed al P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) adottato. Secondo i predetti strumenti (entrambi contemporaneamente in vigore fino all'approvazione definitiva del P.U.G.) l'immobile ricade in:

- P.d.F. → Zona E₁: Zona Agricola
- P.U.G. → Zona "Contesti Rurali marginali da rifunzionalizzare" (E₂) – (Artt. 35 e 49)

Dal punto di vista paesaggistico l'immobile ricade, per intero, nell'Ambito dei Beni paesaggistici ed ulteriori contesti" – "ulteriori contesti" – "Paesaggi rurali" del PPTR della Regione Puglia (Art. 38 comma 2, art. 7 comma 7 delle NTA del PPTR).

L'immobile, infine, non ricade nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia.

Il tutto secondo quanto attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ruffano in data 09/01/2025.

Vedi **ALLEGATO 02.7** – Certificato di destinazione Urbanistica - Elaborato “ALLEGATI Lotto 02”

17. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE ED AGIBILITÀ - LOTTO 02 -

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ruffano, in merito al fabbricato insistente sul lotto, si è rilevato che non esiste un titolo edilizio che ne attesti la regolare costruzione.

Non sono stati rinvenuti atti che ne possano attestare l'edificazione in epoca anteriore al 1967.

17.1 REGOLARITÀ URBANISTICA - LOTTO 02 -

Il fabbricato esistente non risulta conforme alla disciplina urbanistica in vigore essendo sprovvisto di idoneo titolo edilizio che ne giustifichi l'esistenza.

La recinzione del lotto risulta edificata in assenza di un idoneo titolo edilizio.

Entrambi i manufatti risultano, pertanto, abusivi.

17.2 REGOLARITÀ STRUTTURALE - LOTTO 02 -

Nonostante il fabbricato sia realizzato in muratura portante e probabilmente negli anni '80 (ovvero prima dell'attuale classificazione sismica del territorio del 2003 e soprattutto delle N.T.C. del 2008), essendo sprovvisto di idoneo titolo edilizio l'immobile risulta irregolare anche dal punto di vista della disciplina strutturale.

17.3 REGOLARITÀ CATASTALE - LOTTO 02 -

Il fabbricato non risulta conforme alla disciplina catastale essendo stato accatastato in difformità rispetto allo stato dei luoghi e senza un idoneo titolo edilizio che ne giustificasse l'inserimento in atti catastali.

17.4 SANABILITÀ DEGLI ABUSI - LOTTO 02 -

Allo stato attuale, stante la contemporanea validità dei due strumenti urbanistici (periodo di salvaguardia) ed i vincoli imposti dagli stessi, il fabbricato (Particella 662), non può essere sanato mantenendone l'attuale stato. Alla data della redazione della presente stima la regolarizzazione urbanistica possibile è solo quella che riporta lo stato dei luoghi a prima dell'edificazione ovvero la demolizione dello stesso fabbricato.

Sanabile invece risulta la recinzione, anch'essa edificata senza idoneo titolo.

Per quanto attiene ai pozzi artesiani, allo stato attuale possono essere sanate solo le utenze pendenti non a norma.

Tale provvedimento è valido esclusivamente per pozzi già dichiarati e presenti negli archivi degli uffici competenti.

17.5 AGIBILITÀ - LOTTO 02 -

Non è stata rilevata l'esistenza di un certificato di agibilità dell'immobile in corso di validità.

Vedi **ALLEGATO 02.8** - Copia di attestazioni, titoli edilizi, sanatorie e certificato di agibilità - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 02".

18. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI - LOTTO 02 -

18.1 VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE - LOTTO 02 -

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene.

18.2 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA - LOTTO 02 -

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

Non risulta, altresì, l'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene stesso.

18.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - LOTTO 01 -

Sull'immobile oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

— **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2024 - Registro Particolare 24058 Registro Generale 28786 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C.A. TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 3990/2024 del 03/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MAGLIE (LE), RUFFANO (LE), PRESICCE-ACQUARICA (LE).

A FAVORE DI: (**dato oscurato**). con Sede in MONDOLFO - Codice fiscale (**dato oscurato**).

- **Ulteriori informazioni**

IL PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE PER LA SOMMA DI EURO 9.434,42 OLTRE SPESE, INTERESSI E ACCESSORI. LA SOCIETÀ (**dato oscurato**) È ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN MAROTTA DI MONDOLFO ALLA VIA P. FERRARI N. 2/A PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. FRANCESCO GALANTI, CHE LA RAPPRESENTA E DIFENDE IN MERITO AI DATI ANAGRAFICI INCOMPLETI



NELL'ATTO DI PI GNORAMENTO, SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



19. COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (Solo per beni in comproprietà) – LOTTO 02 -

Il bene risulta intestato ad un unico proprietario.

20. VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 02 -

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore che il bene potrebbe raggiungere in ipotesi di pronta vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per determinare il valore della stima si è operato determinando il valore del bene con una metodologia di stima sintetico-comparativa. Sono stati successivamente quantificati e detratti i costi necessari per la regolarizzazione degli abusi rilevati. È stata, infine, apportata una riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzia per presenza di vizi.

20.1 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 02 -

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono valutate le quotazioni VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2015 e dell'osservatorio OVA (Osservatorio del Valori Agricoli) riferiti all'anno 2024. Si sono inoltre utilizzati i dati forniti da altri operatori immobiliari ed individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentanti le peculiarità dell'immobile.

Nello specifico, considerando le attuali caratteristiche del terreno, lo si è valutato come “seminativo irriguo”. Pertanto per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si è riscontrato quanto segue.

20.1.1 Determinazione del valore mediante dati VAM – Lotto 02-

I dati VAM definiscono, per seminato irriguo nell'agro di Ruffano, valori per unità di superficie pari a 1,33 [€/m²].

Si ha, pertanto che il valore del lotto è dato da:

STIMA CON VALORE VAM		
Superficie totale del lotto	Valore unitario VAM	Valore VAM Lotto

4'284 [m ²].	1,33 [€/m ²].	€ 5'697,72
--------------------------	---------------------------	------------

Vedi **ALLEGATO 02.9** - Valori VAM - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 02".

20.1.2 Determinazione del valore mediante i dati OVA – Lotto 02 -

I dati OVA definiscono, per seminativo irriguo nell'agro di Ruffano, valori per unità di superficie pari a 1,33 [€/m²].

Si ha, pertanto che il valore del lotto è dato da:

STIMA CON VALORE OVA		
Superficie totale del lotto	Valore unitario OVA	Valore OVA Lotto
4'284 [m ²]	1,7870 [€/m ²].	€ 7'655,51

Vedi **ALLEGATO 02.10** - Valori OVA - dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 02".

20.1.3 Valore di stima per comparazione diretta – Lotto 02 -

Effettuando una media ponderata tra i due valori ottenuti (30% del valore VAM ed 70% del valore OVA) necessaria al fine di tenere conto della vetustà ed alla genericità dei valori VAM si ottiene:

$$1,33 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 0,3 + 1,7870 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 0,7 \approx \underline{1,65 \text{ [€/m}^2\text{]}} \text{ (valore unitario)} \rightarrow$$

$$\rightarrow 1,65 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 4'284 \text{ [m}^2\text{]} = \underline{\underline{€ 7'068,60 \text{ (valore medio di terreni simili)}}}$$

Occorre tenere in conto che il terreno presenta, come struttura accessoria, una recinzione in muratura realizzata abusivamente ma sanabile il cui costo di realizzazione attuale supera i € 70'000,00 e che attualizzato di almeno 20 anni non si riduce a meno di € 65'000,00. La recinzione ha, pertanto, un valore sproporzionato rispetto al terreno. La stima deve considerare che la recinzione è una parte accessoria del terreno che, invece, rappresenta il bene principale. Il mercato non riconoscere pienamente tale valore che rappresenta un costo, non recuperabile, sostenuto dal proprietario.

Oltre alla predetta recinzione sono presenti anche due pozzi artesiani che sicuramente rappresentano un accessorio di grande valore per un terreno agricolo ma che allo stato attuale risultano abusivi e quindi non utilizzabili.

Al fine di dover tenere conto delle predette peculiarità si ritiene di dover applicare al valore del terreno precedentemente ottenuto un aumento del 50%. Inoltre per tener conto delle caratteristiche estrinseche del bene costituite dalla facilità di accesso si attribuisce un aumento del 5%.

Il valore dell'immobile, al netto degli abusi riscontrati, è quindi dato da:

VALORE UNITARIO PER COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 02: $1,65 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 1,55 \approx 2,56 \text{ [€/m}^2\text{]}$

VALORE DI STIMA PER SOLA COMPARAZIONE DIRETTA – LOTTO 02: $2,56 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 4'284 \text{ [m}^2\text{]}$

$= € 10'967,04 \approx € 11'000,00$

20.2 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE – LOTTO 02 -

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

20.3 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER PRESENZA DI CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO - LOTTO 02 -

Non sono stati rilevati contratti di affitto o comodato d'uso in essere.

20.4 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO 02 -

Stante le opere abusive rilevate si sono determinati i costi necessari a rendere conforme l'immobile al titolo edilizio in corso di validità.

I costi per rendere l'immobile conforme alla disciplina urbanistica, edilizia e catastale possono essere così riassunti:

STIMA DEI COSTI – LOTTO 02	
VOCE DI COSTO	IMPORTO
Stima spese tecniche per pratiche di regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale – Demolizione spontanea fabbricato e sanatoria recinzione.	€ 4'000,00
Diritti di segreteria	100,00
Oneri catastali	140,00

Sanzione amministrativa (artt .31 e 37 del D.P.R. 380/2001).	3'000,00
Stima Costi per lavori di demolizione del fabbricato.	€ 28'615,65
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 35'855,65 ≈ € 36'000,00

20.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 02 -

In merito a quanto descritto nei precedenti paragrafi è possibile definire il valore del bene oggetto della presente stima:

VALORE FINALE DEL BENE – LOTTO 02	
VOCE DI STIMA	IMPORTO
Valore di stima del bene per comparazione diretta	€ 11'000,00
Riduzione del 10% per assenza di garanzie sui vizi	- € 1'100,00
Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale	- € 36'000,00
VALORE ATTUALE DEL BENE	€ 0,00

Da quanto esposto poiché il valore del bene è inferiore ai costi necessari alla regolarizzazione dello stesso ne consegue che il valore del Lotto 02 risulta nullo

Valore del LOTTO 02 al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

20.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA SOLA PARTICELLA 328

Ai fini della determinazione di un valore utile ai fini della vendita è possibile scomporre le singole particelle che lo compongono e determinarne per ognuna il proprio valore. Dal predetto computo è possibile da subito escludere la particella 675 su cui ricade il fabbricato abusivo il cui valore è da ritenersi nullo fino alla demolizione dello stesso. Rimane la sola particella 328, della consistenza di 2'025 [m²], su cui non ricade il fabbricato abusivo ma che, tuttavia, risente della presenza di parte della recinzione. La recinzione, come già detto, costituisce sicuramente un valore aggiunto al terreno, di cui si tiene conto con un aumento percentuale del valore di stima da comparazione diretta, ma determina anche un costo dovendone considerare le spese di regolarizzazione urbanistica e quelle di realizzazione di un nuovo varco carrabile per l'accesso al fondo che al momento avviene esclusivamente particella 368.

Sulla base delle predette considerazioni il valore della particella per comparazione diretta è dato da:

VALORE DEL BENE PER SOLA COMPARAZIONE DIRETTA: $2,56 \text{ [€/m}^2] \times 2'025 \text{ [m}^2] = \text{€ } 5'184,00 \approx \text{€ } 5'200,00$.

STIMA DEI COSTI - Particella 328	
VOCE DI COSTO	IMPORTO
Stima spese tecniche per pratiche di regolarizzazione urbanistica – Sanatoria recinzione.	€ 2'000,00
Diritti di segreteria	100,00
Sanzione amministrativa (artt .31 e 37 del D.P.R. 380/2001).	1'000,00
Stima Costi per lavori di apertura varco.	€ 500,00
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	€ 3'600,00

VALORE FINALE DEL BENE – Particella 328	
VOCE DI STIMA	IMPORTO
Valore di stima del bene per comparazione diretta	€ 5'200,00
Riduzione del 10% per assenza di garanzie sui vizi	- € 500,00
Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale	- € 3'600,00
VALORE ATTUALE DEL BENE	- € 1'100,00

Valore della PARTICELLA 328 al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 1'100,00

21. CONCLUSIONI – LOTTO 02 -

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per il settore agricolo, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari). Considerati, ancora, i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche edilizie e catastali di molto superiori al valore del bene, le già citate caratteristiche intrinseche del bene che ne riducono e/o aumentano l'appetibilità nei confronti di eventuali investitori, lo scrivente ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del Lotto 02, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere considerato nullo.

VALORE DEL LOTTO 02: € 0,00.

VALORE DELLA PARTICELLA 328 (parte del lotto 02): € 1'100,00

22. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 02 -

Fanno parte della presente relazione i seguenti documenti inseriti dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 02":

- ALLEGATO 02.1 – Ubicazione del bene - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.2 – Visura catastale storica, estratto di mappa, estratto da Google Maps e stralcio sovrapposizione mappa catastale-Google Maps - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.3 – Planimetria catastale ed elaborato planimetrico - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.4 – Atto di provenienza - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.5 - Contratto preliminare di compravendita - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.6 – Documentazione Fotografica - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.7 - Certificato di Destinazione Urbanistica - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.8 – Copia dei titoli edilizi, sanatorie e certificato di agibilità - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.9 – Valori VAM - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.10 – Valori Osservatorio OVA - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.11 - Stima lavori di ripristino stato legittimo - Lotto 02 -
- ALLEGATO 02.12 – Verbali di sopralluogo - Lotto 02 -

LOTTO 03**23. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - LOTTO 03 -**

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento generale dell'immobile oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche della zona in cui sono ubicati, dei dati catastali e della provenienza.

23.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA - LOTTO 03 -

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da una piccola particella di terreno di circa 65 [m²] sita nel Comune di Presicce-Acquarica in provincia di Lecce.

Presicce-Acquarica è un comune italiano che si estende nella parte sud della provincia di Lecce e che conta circa 9'200 abitanti.

La zona in cui è ubicato il Lotto 03 è ubicata nella zona nord del paese, si presenta a prevalente destinazione residenziale in fase di espansione con prevalenza di abitazioni di tipo unifamiliare e bifamiliare.

La zona, in sintesi presenta i seguenti dati:

Dati di zona	
Tipologia	Periferica
Caratteristiche	Normale
Area urbanistica	Residenziale
Traffico	Scarso

Vedi **ALLEGATO 03.1** - Ubicazione del bene 03 - Elaborato "ALLEGATI Lotto 03.

23.2 DATI CATASTALI - LOTTO 03 -

La piccola particella di terreno costituente il lotto 03 risulta censita all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Lecce – Presicce-Acquarica - come segue:

CATASTO TERRENI	
DATI IDENTIFICATIVI:	Comune di PRESICCE-ACQUARICA (M428B) (LE) Sezione ACQUARICA Foglio 14 Particella 308
CLASSAMENTO:	Redditi: Dominicale Euro 0,04 Agrario Euro 0,07
QUALITÀ:	SEMINATIVO di classe 5
DATI DI SUPERFICIE:	65 m²
INTESTATI:	1. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nata a MAGLIE (LE) il (**dato oscurato**)

	Diritto di: Usufrutto per 1/1 2. (**dato oscurato**) (**dato oscurato**) nato a GALLIPOLI (LE) il (**dato oscurato**) Diritto di: Nuda proprietà per 1/1
--	---

Vedi **ALLEGATO 03.2** - Visura catastale storica dell'immobile, estratto di mappa catastale, inquadramento da Google e catastale.

23.3 PROVENIENZA - LOTTO 03 -

Non nota.

23.4 CONFINI - LOTTO 03 -

Si riportano, di seguito i dati degli immobili confinanti con le particelle costituenti il Lotto 02.

CONFINI					
COMUNE DI RUFFANO - FOGLIO 31 PARTICELLA 328					
DIREZ.	DATI CATASTALI	QUALITÀ	SUP.	INTESTATARI	TITOLARITÀ
NORD	Strada vicinale				
SUD	Immobile: Foglio 31 Particella 675	ULIVETO - classe 03	2'259 m ²		Proprietà 1/1
EST	Immobile: Foglio 31 Particella 610	AA SEMINATIVO - classe 04 AB ULIVETO - classe 03	3'798 m ² 80 m ²		Proprietà 1000/1000
OVEST	Immobile: Foglio 31 Particella 55	AA SEMIN ARBOR - classe 02 AB ULIVETO - classe 03	4'123 m ² 4'497 m ²		Proprietà 1000/1000

23.5 PARTI COMUNI E SERVITU - LOTTO 03 -

Non note.

23.6 VINCOLI E CONVENZIONI - LOTTO 03 -

Non noti

24. STATO DI POSSESSO DEL BENE - LOTTO 03 -

Non noto

25. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE E CONSISTENZA – LOTTO 03 -

25.1 DESCRIZIONE DEL BENE – CONSISTENZA E STATO DEI LUOGHI – LOTTO 03 -

Si tratta di una piccola particella, probabilmente un “relitto” di circa 65 [m²] ricadente su sede stradale.

Vedi **ALLEGATO 02.3** - Documentazione fotografica - Elaborato “ALLEGATI Lotto 03”

26. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO 03 -

L'immobile risulta edificato su terreno sottoposto alla disciplina urbanistica del Comune di Presicce Acquarica ovvero al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) Vigente. Secondo il predetto strumento urbanistico l'immobile ricade in zona “C1”, Zona di nuova espansione residenziale

Nel P.P.T.R., approvato con D.G.R. n.176 del 16/2/2015, l'immobile ricade in aree di:

- Ambito delle Serre del Salento
- 6.3.1 Componenti culturali e insediative – Ulteriori contesti paesaggistici – Paesaggi rurali.

Il tutto secondo quanto attestato nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ruffano in data 09/01/2025.

Vedi **ALLEGATO 03.4** – Certificato di destinazione Urbanistica - Elaborato “ALLEGATI Lotto 03”

27. VALUTAZIONE DEL BENE – LOTTO 03 -

Date le caratteristiche del bene oggetto di stima, terreno di piccole dimensioni costituente parte della sede stradale di via Caduti di Marcinelle, è possibile asserire che l'immobile non è commerciabile e possiede un valore nullo.

Valore del bene nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

28. CONCLUSIONI – LOTTO 03 -

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato soprattutto lo stato di inutilizzabilità e di non commerciabilità in cui si trova, se ne deduce che il valore commerciale può essere considerato nullo.

VALORE DEL LOTTO 03: € 0,00.

29. ELENCO ALLEGATI – LOTTO 02 -

Fanno parte della presente relazione i seguenti documenti inseriti dell'elaborato "ALLEGATI Lotto 03":

- ALLEGATO 03.1 – Ubicazione del bene - Lotto 03 -
- ALLEGATO 03.2 – Visura catastale storica, estratto di mappa, estratto da Google Maps e stralcio sovrapposizione mappa catastale-Google Maps - Lotto 03 -
- ALLEGATO 03.3 – Documentazione Fotografica - Lotto 03 -
- ALLEGATO 03.4 - Certificato di Destinazione Urbanistica - Lotto 03 -

Lecce, lì 15/02/2025

Il tecnico
(Ing. Massimiliano BURSOMANNO)

