

Esecuzione Forzata
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro

N. Gen. Rep. **000276/24**

Giudice Dr. **Annafrancesca CAPONE**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Federico Palumbo
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3535
C.F. PLMFRC82S08L419L- P.Iva 04594410757*

*con studio in Corsano (Lecce) Via Margottini 6
cellulare: 3402260891
email: ing.palumbof@gmail.com
pec: ing.palumbof@pec.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Via Vecchia del Capo
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione sito in Cutrofiano (Lecce) Via Vecchia del Capo.

L'immobile, situato al piano terra, risulta essere una casa di campagna (civile-abitazione) con accesso diretto, tramite terreno di pertinenza di stessa proprietà con viale carrabile e cancello in ferro, da Via Vecchia del Capo in località "Aria Scura" a Cutrofiano (LE). Dei gradini esterni permettono di arrivare alla porta d'ingresso dell'abitazione. che conduce direttamente nella sala soggiorno, che forma un ambiente unico con il tinello-cucina grazie ad un'ampia apertura ad arco che delimita le due zone. Dalla cucina si accede al piccolo disimpegno che conduce ad altri 3 vani del fabbricato: a sinistra è presente un bagno in disuso, utilizzato ormai come deposito, di fronte vi è una camera da letto e sulla destra un altro vano letto (con copertura in legno lamellare) da cui si può accedere all'effettivo unico bagno fruibile dell'abitazione. L'esterno a ridosso dell'abitazione presenta varie aree coperte da copertura in legno lamellare, del cortile scoperto e zone adibite a verde.

L'immobile risulta essere stato costruito, nella sua forma originaria, in anni antecedenti al 1967, come dichiarato dal precedente proprietario nell'atto di compravendita stipulato con l'attuale proprietaria ed eseguita. La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in calcestruzzo gettati in opera. Il vano letto presente a Sud, e collegato bagno funzionante, oggetto del cambio di destinazione d'uso del 2010, ha visto la sostituzione del solaio originario con una nuova copertura in legno lamellare. La stessa copertura continua anche all'esterno dell'abitazione e crea le verande coperte esterne.

Le altezze interne sono pari a 3,20 per le coperture piane. Il secondo vano letto e il bagno ad esso collegato, hanno copertura spiovente in legno lamellare con altezza massima pari a 3,65 m e minima 2,90 m.

Il lastrico solare non ha un accesso diretto e quindi ritenuto non praticabile. Su esso sono presenti i pannelli fotovoltaici intestati al coniuge dell'esecutata.

L'immobile versa in un mediocre stato conservativo, nonostante la recente parziale modifica agli spazi interni. Evidenti ammaloramenti (macchie nere e giallastre, distacco dell'intonaco, efflorescenze), dovuti a umidità di risalita e infiltrazioni d'acqua piovana (specialmente nel secondo vano letto e bagno, avente copertura in legno lamellare), erano presenti nella zona notte dell'abitazione.

Le finiture interne sono di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in legno a vetrocamera di buona qualità, e persiane in legno. Porte interne in legno tamburato.

L'immobile non risulta allacciato ad acquedotto e fognatura pubblica. L'approvvigionamento d'acqua avviene tramite autobotti in cisterna e serbatoi esterni a vista; le acque nere sono raccolte in pozzo nero non a norma. Il riscaldamento interno avviene tramite termosifoni parzialmente funzionanti, 2 condizionatori tipo split e stufa a pellet; l'immobile non è allacciato a rete gas pubblica e l'approvvigionamento della materia prima (gasolio) avviene con autobotti e con deposito in serbatoio.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico, installato sul lastrico solare, ma intestato al coniuge dell'esecutata.

Non è presente linea telefonica. Impianto citofonico non funzionante. Non è stato possibile stabilire se l'impianto elettrico fosse a norma o meno.

È posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **280,00**.



Identificato al catasto fabbricati: foglio 53 mappale 345 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 124 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T, rendita: € 204,52.

Coerenze: L'immobile risulta essere una civile-abitazione, originariamente fabbricato rurale. Confina a Nord e Sud con immobili di altre proprietà, a Ovest con Via Vecchia del capo e a Est con il terreno di pertinenza dello stesso fabbricato.

Note: L'edificio originario è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Allo stato attuale non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente per presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni (presenza di un bagno non dichiarato) e per la presenza di verande con copertura in legno lamellare molto più ampie rispetto a quella autorizzata.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo di pertinenza sito in Cutrofiano (Lecce) Via Vecchia del Capo.

Superficie complessiva di circa **mq 2.831,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 53 mappale 401 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2831,00 mq, - reddito agrario: € 13,89, - reddito dominicale: € 9,50.

Coerenze: L'immobile risulta essere un terreno agricolo, di pertinenza dell'originale fabbricato rurale, oggi abitazione. Confina a Nord, Sud ed Est con immobili di altre proprietà, a Ovest con Via Vecchia del Capo e il fabbricato anch'esso oggetto di questa procedura.

Note: Deriva dal frazionamento del terreno precedentemente inserito nel NCT di Cutrofiano al fg. 53 part.IIIa 346, ora soppresso, in seguito a nuovo frazionamento successivo alla DIA n. 41.2010 relativa a fabbricato e terreno presentata dal precedente proprietario. L'esecutata risulta proprietaria in regime di separazione dei beni.

B1. Accessorio: Deposito da accatastare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione agricola (degradata) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (insufficiente), supermercato (insufficiente), municipio (insufficiente), farmacie (insufficiente).
	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (8), superstrada (9).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietario del bene

L'immobile risultava occupato anche, dal coniuge, dalla figlia e dal figlio. Ne risiedono stabilmente essendo anche la loro residenza.

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, a firma di Notaio Carnicelli Fulvio in data 28/07/2010 ai nn. Rep. 77413/23614 iscritto a Reparto PI di Lecce in data 02/08/2010 ai nn. R.G. 31316/R.P. 5868.

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO in data 19/08/2024 ai nn. Rep. 4543 trascritto a PI di Lecce in data 04/09/2024 ai nn. R.G. 32429 - R.P. 27206.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il lotto composto da fabbricato e terreno di pertinenza non risulta conforme alla DIA n. 41/2010 del 12.03.2010: in un vano letto è stato realizzato un nuovo bagno tramite realizzazione di un tramezzo. Il soggiorno e il tinello-cucina non sono un ambiente unico ma vi è la presenza di un arco che ne delimita le due zone. Le verande coperte da struttura in legno lamellare hanno una metratura di gran lunga superiore a quella dichiarata e occupano quasi tutta la parte retrostante il fabbricato. Verande coperte simili non dichiarate sono presenti nella parte di ingresso al fabbricato e nel cortile laterale a Nord.

Nel terreno di pertinenza è presente un vano deposito con ampio cortile coperto da struttura in legno lamellare simile alle precedenti non dichiarato e non accatastato. Tali abusi sono regolarizzabili mediante: Demolizione copertura in legno lamellare in eccedenza e Sanatoria di abitazione (diversa distribuzione spazi interna) e del vano deposito presente sul terreno di pertinenza.

Spese per demolizioni e ripristino: € 3.000,00

Spese Tecniche: € 500,00

Sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e presenza Vano tecnico: € 1.500,00

Oneri totali: € 5.000,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei fatti per la presenza di un vano deposito non accatastato insistente sul terreno di pertinenza (identificato al NCT in foglio 53, particella 401), Accatastamento da effettuare dopo aver provveduto alla sanatoria dello stesso. La distribuzione degli spazi interni del fabbricato non corrisponde per la presenza di un ulteriore vano bagno non indicato in planimetria catastale ed un arco tra zona tinello e soggiorno. Sono presenti altresì verande coperte non indicate. regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetria Catastale (DOCFA) e Nuovo Mappale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 1.600,00

Oneri totali: € 1.600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

Riferito limitatamente a: fabbricato riportato in NTC al foglio 53 particella 345.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Federico Palumbo

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Denuncia di Inizio Attività n. 51 del 12/10/2010 per lavori di Modifiche interne e sostituzione di un piccolo solaio di un fabbricato rurale (precedente proprietario). Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/03/2010- n. prot. 2938 del 12/03/2010 Da dichiarazione del precedente proprietario, come espressa nell'atto di vendita, la costruzione dell'fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Non sono state ritrovate ulteriori atti edilizi presso il Comune di Cutrofiano.

Riferito limitatamente a: La pratica è riferita a al fabbricato oggetto di esecuzione e al terreno agricolo di pertinenza, terreno allora identificato al catasto al foglio terreni del Comune di Cutrofiano al foglio 53 particella 346. L'abitazione risultava identificata al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 53 particella 345, sub 1. A seguito di suddetta DIA, sono state presentate variazioni catastali e nuovo frazionamento che hanno portato alla soppressione delle particelle appena citate e la generazione degli attuali immobili identificati al NCT foglio 53, particella 401 e NCEU foglio 53, particella 345, sub 2.

Descrizione Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione sito in Cutrofiano (Lecce) Via Vecchia del Capo. L'immobile, situato al piano terra, risulta essere una casa di campagna (civile-abitazione) con accesso diretto, tramite terreno di pertinenza di stessa proprietà con viale carrabile e cancello in ferro, da Via Vecchia del Capo in località "Aria Scura" a Cutrofiano (LE). Dei gradini esterni permettono di arrivare alla porta d'ingresso dell'abitazione. che conduce direttamente nella sala soggiorno, che forma un ambiente unico con il tinello-cucina grazie ad un'ampia apertura ad arco che delimita le due zone. Dalla cucina si accede al piccolo disimpegno che conduce ad altri 3 vani del fabbricato: a sinistra è presente un bagno in disuso, utilizzato ormai come deposito, di fronte vi è una camera da letto e sulla destra un altro vano letto (con copertura in legno lamellare) da cui si può accedere all'effettivo unico bagno fruibile dell'abitazione. L'esterno a ridosso dell'abitazione presenta varie aree coperte da copertura in legno lamellare, del cortile scoperto e zone adibite a verde.

L'immobile risulta essere stato costruito, nella sua forma originaria, in anni antecedenti al 1967, come dichiarato dal precedente proprietario nell'atto di compravendita stipulato con l'attuale proprietaria ed eseguita. La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in calcestruzzo gettati in opera. Il vano letto presente a Sud, e collegato bagno funzionante, oggetto del cambio di destinazione d'uso del 2010, ha visto la sostituzione del solaio originario con una nuova copertura in legno lamellare. La stessa copertura continua anche all'esterno dell'abitazione e crea le verande coperte esterne.

Le altezze interne sono pari a 3,20 per le coperture piane. Il secondo vano letto e il bagno ad esso collegato, hanno copertura spiovente in legno lamellare con altezza massima pari a 3,65 m e minima 2,90 m.

Il lastrico solare non ha un accesso diretto e quindi ritenuto non praticabile. Su esso sono presenti i pannelli fotovoltaici intestati al coniuge dell'esecutata.

L'immobile versa in un mediocre stato conservativo, nonostante la recente parziale modifica agli spazi interni. Evidenti ammaloramenti (macchie nere e giallastre, distacco dell'intonaco, efflorescenze), dovuti a umidità di risalita e infiltrazioni d'acqua piovana (specialmente nel secondo vano letto e bagno, avente copertura in legno lamellare), erano presenti nella zona notte dell'abitazione.

Le finiture interne sono di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in legno a vetrocamera di buona qualità, e persiane in legno. Porte interne in legno tamburato.

L'immobile non risulta allacciato ad acquedotto e fognatura pubblica. L'approvvigionamento d'acqua avviene tramite autobotti in cisterna e serbatoi esterni a vista; le acque nere sono raccolte in pozzo nero non a norma. Il riscaldamento interno avviene tramite termosifoni parzialmente funzionanti, 2 condizionatori tipo split e stufa a pellet; l'immobile non è allacciato a rete gas pubblica e l'approvvigionamento della materia prima (gasolio) avviene con autobotti e con deposito in serbatoio.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico, installato sul lastrico solare, ma intestato al coniuge dell'esecutata.

Non è presente linea telefonica. Impianto citofonico non funzionante. Non è stato possibile stabilire se l'impianto elettrico fosse a norma o meno.

È posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **280,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 53 mappale 345 subalterno 2, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 124 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 204,52.

Coerenze: L'immobile risulta essere una civile-abitazione, originariamente fabbricato rurale. Confina a Nord e Sud con immobili di altre proprietà, a Ovest con Via Vecchia del capo e a Est con il terreno di pertinenza dello stesso fabbricato.

Note: L'edificio originario è stato costruito prima del 1° settembre 1967. Allo stato attuale non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente per presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni (presenza di un bagno non dichiarato) e per la presenza di verande con copertura in legno lamellare molto più ampie rispetto a quella autorizzata.

L'edificio è stato costruito ante 1967, ristrutturato nel 2010.

L'unità immobiliare è locata in via Vecchia del Capo snc, ha un'altezza interna di circa 3,20 m.

Trattasi di Fabbricato adibito a civile-abitazione con verande coperte e scoperto di pertinenza.

L'esecutata risulta proprietaria in regime di separazione dei beni.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.C.C. n.68 del 14.06.1972 l'immobile è identificato nella zona E- Zona Agricola - zona produttiva per attività primarie.

Norme tecniche ed indici: - Indice Fabbricabilità Fondiaria = 0,05 mc/mq (massimo 0,03 per residenza)

- Rapporto di copertura max: 1,5% della superficie del lotto

- Lotto minimo: 10.000 mq (entro 500 m dal limite esterno della zona di espansione); 3.000 mq per altre;

- Altezza max: 8,00 m

- N. max piani fuori terra = 2.



L'immobile risulta inserito nelle perimetrazioni del PIANO DI BACINO STRALCIO PER LASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI), pubblicato dall'Autorità di Bacino della Puglia il 11/01/2012. In particolare l'abitazione rientra in un'area a pericolosità geomorfologica "elevata" P.G.2, area in cui non sono più consentite nuove costruzioni, opere edilizie annesse e di urbanizzazione, senza un adeguato studio geologico e geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area interessata così come stabilito negli Art. 13 e Art. 14 - Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata P.G.3 ed elevata P.G.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano di Bacino. Questo comporta una naturale e conseguente svalutazione economica di edifici e terreni ricadenti nelle aree interessate.

L'intera area è sottoposta, altresì, al vincolo "Ulteriori Contesti Paesaggistici - Paesaggi Rurali-Componenti culturali e insediative - Vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. nr. 42/2004", nell'ambito del PPTR - PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR) della Puglia, e per qualsiasi intervento si rende necessario ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno-Tinello-Cucina	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Letto	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
Letto	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
Bagno dismesso	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
Cortile scoperto e Giardino	Sup. reale lorda	140,00	0,10	14,00
Bagno	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
Verande coperte	Sup. reale lorda	50,00	0,40	20,00
	Sup. reale lorda	280,00		124,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: Legno lamellare, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: impossibile, condizioni: sufficienti.

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Descrizione **Terreno agricolo di pertinenza** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo di pertinenza sito in Cutrofiano (Lecce) Via Vecchia del Capo.

Superficie complessiva di circa **mq 2.831,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 53 mappale 401 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2831,00 mq, - reddito agrario: € 13,89, - reddito domenicale: € 9,50.

Coerenze: L'immobile risulta essere un terreno agricolo, di pertinenza dell'originale fabbricato rurale, oggi abitazione. Confina a Nord, Sud ed Est con immobili di altre proprietà, a Ovest con Via Vecchia del Capo e il fabbricato anch'esso oggetto di questa procedura.

Note: Deriva dal frazionamento del terreno precedentemente inserito nel NCT di Cutrofiano al fg. 53 part.lla 346, ora soppresso, in seguito a nuovo frazionamento successivo alla DIA n. 41.2010 relativa a fabbricato e terreno presentata dal precedente proprietario. L'esecutata risulta proprietaria in regime di separazione dei beni.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante.

La tessitura è costituita prevalentemente da componenti argillo-sabbiose.

Le sistemazioni agrarie sono pressoché assenti.

I sistemi irrigui sono assenti.

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza dell'abitazione di cui al Corpo A. Consiste in una striscia di terreno di forma rettangolare direttamente collegata e in continuità con l'abitazione suddetta. Al momento del sopralluogo il terreno risultava totalmente incolto e non curato, pieno di erbacce infestanti. Sparuti alberi ad alto fusto erano presenti solo in prossimità dell'abitazione. Nella stessa zona è presente un piccolo fabbricato in muratura della dimensione lorda di circa 8,00 mq, la cui copertura, in legno lamellare si estendeva oltre lo stesso fino a formare un porticato di circa 18,00 mq. Entrambi questi elementi non risultano accatastati né dichiarati. Il fabbricato deve, quindi, essere oggetto di sanatoria e accatastamento, mentre il porticato in eccedenza deve essere demolito.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.C.C. n.68 del 14.06.1972 l'immobile è identificato nella zona E- Zona Agricola - zona produttiva per attività primarie.

Norme tecniche ed indici: - Indice Fabbricabilità Fondiaria = 0,05 mc/mq (massimo 0,03 per residenza)

- Rapporto di copertura max: 1,5% della superficie del lotto

- Lotto minimo: 10.000 mq (entro 500 m dal limite esterno della zona di espansione); 3.000 mq per altre;

- Altezza max: 8,00 m:

- N. max piani fuori terra = 2.

L'immobile risulta inserito nelle perimetrazioni del PIANO DI BACINO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI), pubblicato dall'Autorità di Bacino della Puglia il 11/01/2012. In particolare l'abitazione rientra in un'area a pericolosità geomorfologica "elevata" e "molto elevata" P.G.2 e P.G.3, aree in cui non sono più consentite nuove costruzioni, opere edilizie annessi e di urbanizzazione, senza un adeguato studio geologico e geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area interessata così come stabilito negli Art. 13 e Art. 14 - Interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata P.G.3 ed elevata P.G.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano di Bacino. Questo comporta una naturale e conseguente svalutazione economica di edifici e terreni ricadenti nelle aree interessate.

L'intera area è sottoposta, altresì, al vincolo "Ulteriori Contesti Paesaggistici - Paesaggi Rurali-Componenti culturali e insediative - Vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. nr. 42/2004", nell'ambito del PPTR - PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR) della Puglia, e per qualsiasi intervento si rende necessario ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie del terreno	Sup. reale lorda	2.831,00	1,00	2.831,00
	Sup. reale lorda	<u>2.831,00</u>		<u>2.831,00</u>

Accessori:

B.1: Deposito da accatastare: *Fabbricato non accatastato e non dichiarato che deve essere oggetto di sanatoria e successivo accatastamento. Superficie lorda di circa 8,00 mq. Realizzato con struttura portante in muratura e copertura in legno lamellare.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Cutrofiano, - OMI - Banca Dati Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2024 - Semestre 2 - Extraurbana/TERRITORIO ESTERNO ALL'AGGLOMERATO URBANO.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 250

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno-Tinello-Cucina	40,00	€ 250,00	€ 10.000,00
Disimpegno	3,00	€ 250,00	€ 750,00
Letto	19,00	€ 250,00	€ 4.750,00
Letto	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
Bagno dismesso	5,00	€ 250,00	€ 1.250,00
Cortile scoperto e Giardino	14,00	€ 250,00	€ 3.500,00
Bagno	7,00	€ 250,00	€ 1.750,00
Verande coperte	20,00	€ 250,00	€ 5.000,00
	124,00		€ 31.000,00

- Valore corpo:	€ 31.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 31.000,00

B. Terreno agricolo di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie del terreno	2.831,00	€ 0,50	€ 1.415,50
- Valore corpo:			€ 1.415,50
- Valore accessori B1:			€ 800,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.215,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.215,50

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Federico Palumbo



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	280	€ 31.000,00	€ 31.000,00
B	terreno agricolo di pertinenza con annesso deposito da accatastare.	2.831	€ 2.215,50	€ 2.215,50
			€ 33.215,50	€ 33.215,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 4.982,33
 € 6.600,00
 Nessuno
 Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 28.233,18
 € 21.633,18

Il Perito

Ing. Federico Palumbo

