
TRIBUNALE DI LECCE
III CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000379/20**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Barbara
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3373
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. BRBMRC65D254184U - P.Iva 04610040752

con studio in Lecce (Le) Via S.D. Savio 7
telefono: 3388447264
cellulare: 3388447264

email: marco.barbara@yahoo.it

**Beni in Campi Salentina (Lecce) Via Olmo
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Campi Salentina (Lecce) Via Olmo.

Composto da villa singola con fabbricati all'interno di area a verde recintata con accesso da strada pubblica; il corpo di fabbrica principale è disposto su due livelli ed è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e ampio salone dotato di anti bagno e bagno; adiacente il prospetto retrostante è presente un vano deposito con bagno interno e ingresso indipendente; una scala interna a unica rampa conduce al primo piano dove è presente una camera da letto, un bagno e una terrazza a livello e infine conduce al lastricato solare.

Il secondo corpo di fabbrica, adiacente al primo, si sviluppa su un unico livello ed è costituito da soggiorno/pranzo, una cucina, due camere da letto e un bagno.

Completano il lotto un'area esterna pavimentata esterna di pertinenza dei fabbricati in cui è ubicata una piscina scoperta e dei gazebo a servizio di quest'ultima, inoltre è presente un'ampia area a verde dove sono presenti dei volumi adibiti a deposito c/o locali tecnici.

Il lotto ricade in un'area sottoposta ad invariante strutturale paesaggistico ambientale - aree in condizioni di rischio: "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi" ed è regolata dall'art.32 delle N.T.A. del Comune di Campi Salentina.

La particella 54 per intero e le particelle 1486 e 1699 del foglio 35, sono interessate dall'Ordinanza Sindacale n. 78/2016, in ottemperanza a quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 12 del 16/06/2011 "Disciplina degli insediamenti o delle attività ricadenti all'interno delle zone di rispetto delle opere di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **8724**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 35 mappale 54 subalterno 7, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 356 mq, composto da vani 12, posto al piano T, - rendita: € 929,62.
- fabbricati: foglio 35 mappale 54 subalterno 8, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 109 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 387,34.
- terreni: foglio 35 mappale 1486 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4002 mq, - reddito agrario: € 8,27, - reddito dominicale: € 13,43.
- terreni: foglio 35 mappale 1699 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4434, - reddito agrario: € 9,16, - reddito dominicale: € 14,88.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato
02.06.2004.

1 contratto di comodato d'uso gratuito del

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:**

Giudice Dr. Cia
Perito: Ing. Marco Barbara

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

15/12/2006 al nn. 317/256 a Lecce in data

importo ipoteca: 285000

importo capitale: 190000

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

D'Appello di Lecce in data 09/12/2020 ai nn. 4946 trascritto a Lecce in data 07/01/2021 ai nn. 317/256

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: come da ordinanza del Comune di Campi Salentina n. 41 del 16.07.2021 sono presenti volumi non autorizzati e precisamente:

- piano ammezzato di circa mq 34;
- abitazione di mq 141 e veranda di circa mq 42;
- ampio salone con servizi annessi di circa mq 157;
- opere pertinenziali con deposito di circa mq 28, piscina mq 40, strutture frangisole mq 96;

- vano deposito di circa mq 32;

- vano deposito di circa mq 77;

- recinzione ml 711,45.

Volumi corrispondenti totale (mc 2.123,92):

- piano ammezzato mc 105,40;

- abitazione mc 423,00;

- veranda mc 126,00;

- salone con servizi annessi mc 549,50;

- deposito mc 92,40;

- piscina mc 60;

- strutture frangisole mc 316,80;;

- vano deposito mc 73,60;

- vano deposito mc 215,60;

- recinzione mc 355,72.

Difformità regolarizzabile mediante demolizione volumi non autorizzati.

Oneri:

Demolizione = mc 2.318,02 x €/mc 30,00 = € 69.540,75

Trasporto materiale da demolizione = mc 2.318,02x0,1x €/mc 12,50 = €2.897,53

Smaltimento materiale da demolizione =mc 2.318,02x0,1x21 = 4.867,84 q.li x

€/q.li 3,00 = €14.603,55

Oneri totali: € 87.041,83

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sulle piante catastali sono presenti volumi non autorizzati urbanisticamente.

Difformità regolarizzabile mediante Pratica catastale con aggiornamento piante catastali.

Pratica catastale e spese tecniche: € 1.800,00

Oneri totali: € 1.800,00

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

Giudice Dr.
Perito: Ing. Marco Barbara

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

firma di:

18/09/2002 ai nn. 33365/27025

i atto di compravendita a

002 ai nn. 59420 trascritto a Lecce in data

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione per l'esecuzione di lavori edili per lavori di sostituzione parziale di solai, ristrutturazione e recinzione intestata a Pratica Edilizia n. 71/94. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 05/08/1994- n. prot. +63

P.E. n. Concessione edilizia per lavori di sostituzione copertura deposito di un immobile rurale intestata a Concessione edilizia n.20/2000. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 rilasciata in data 17/03/2000- n. prot. 5618/6824

P.E. n. Pratica sanatoria 75/2004 per lavori di ampliamento civile abitazione Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/12/2004- n. prot. 22651 la pratica non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Pratica Edilizia in sanatoria 76/2004 per lavori di trasformazione terreno agricolo in spazi ludici Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/12/2004- n. prot. 22652 la pratica non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Pratica sanatoria 77/2004 per lavori di realizzazione muretti, costruzione di pilastri in muratura, formazione di pavimentazione, apertura su recinzione esterna ed installazione di pali per illuminazione Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/12/2004- n. prot. 22654 la pratica non è ancora stata rilasciata

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sita in Campi Salentina (Lecce) Via Olmo. Composto da villa singola con fabbricati all'interno di area a verde recintata con accesso da strada pubblica; il corpo di fabbrica principale è disposto su due livelli ed è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e ampio salone dotato di anti bagno e bagno; adiacente il prospetto retrostante è presente un vano deposito con bagno interno e ingresso indipendente; una scala interna a unica rampa conduce al primo piano dove è presente una camera da letto, un bagno e una terrazza a livello e infine conduce al lastricato solare. Il secondo corpo di fabbrica, adiacente al primo, si sviluppa su un unico livello ed è costituito da soggiorno/pranzo, una cucina, due camere da letto e un bagno. Completano il lotto un'area esterna pavimentata esterna di pertinenza dei fabbricati in cui è ubicata una piscina scoperta e dei gazebo a servizio di quest'ultima, inoltre è presente un'ampia area a verde dove sono presenti dei volumi adibiti a deposito. Il lotto ricade in un'area sottoposta ad invariante strutturale paesaggistico ambientale - aree in condizioni di rischio: "area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi" ed è regolata dall'art.32 delle N.T.A. del Comune di Campi Salentina.

La particella 54 per intero e le particelle 1486 e 1699 del foglio 35, sono interessate dall'Ordinanza Sindacale n. 78/2016, in ottemperanza a quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 12 del 16/06/2011 "Disciplina degli insediamenti o delle attività ricadenti all'interno delle zone di rispetto delle opere di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 8724

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 35 mappale 54 subalterno 7, categoria A/7, classe I, superficie catastale 356 mq, composto da vani 12, posto al piano T, - rendita: € 929,62.
- fabbricati: foglio 35 mappale 54 subalterno 8, categoria A/7, classe I, superficie catastale 109 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: € 387,34.
- terreni: foglio 35 mappale 1486 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4002 mq, - reddito agrario: € 8,27, - reddito dominicale: € 13,43.
- terreni: foglio 35 mappale 1699 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4434, - reddito agrario: € 9,16, - reddito dominicale: € 14,88.

Giudice Dr.
Perito: Ing. Marco Barbara

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 72 del 30.11.2010 l'immobile è identificato nella zona CE5: Aree periurbane in evoluzione - Comparto 11 Norme tecniche ed indici: artt. 78-79-80-81-82-83-84-85-86-87 N.T.A.
I.T. 0,7 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
lastricato solare	Sup. reale lorda	144,00	0,10	14,40
giardino antistante	Sup. reale lorda	4.434,00	1,00	4.434,00
giardino retrostante	Sup. reale lorda	4.002,00	1,00	4.002,00
	Sup. reale lorda	8.724,00		8.594,40

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: piastrelle di ceramica, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: pozzo, condizioni: buone.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.

Per il valore del terreno circostante l'abitazione si prende a riferimento la tabella dei valori venali delle aree fabbricabili del Comune di Campi Salentina attualmente vigente, come da Delibera di Giunta Comunale 252/2014 con riferimento alla zona urbanistica "CE5 Aree periurbane in evoluzione - Comparto 11 Zona C/F " (PUG)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, OMI.

8.3. Valutazione corpi

Giudice P.
Perito: Ing.

A. villa singola*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
abitazione	144,00	€ 850,00	€ 122.400,00
lastricato solare	14,40	€ 850,00	€ 12.240,00
giardino antistante	4.434,00	€ 25,00	€ 110.850,00
giardino retrostante	4.002,00	€ 25,00	€ 100.050,00
	8.594,40		€ 345.540,00

- Valore corpo:	€ 345.540,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 345.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 345.540,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	8724	€ 345.540,00	€ 345.540,00

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:

€ 51.831,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 88.841,83

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 293.709,00

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:

€ 204.867,17

Relazione lotto 001 creata in data 09/12/2021
Codice documento: E067-20-000379-001

il perito
Ing. Marco Barbara