

Esecuzione Forzata
N. Gen. Rep. 000056/2024

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Angelo Raffaele Rizzo

con studio in Surano (Lecce) – Via San Rocco 27/b
Cellulare: 347 29 68 298

e mail: rizzoraf@tiscali.it mail PEC:
angeloraffaele.rizzo@ingpec.eu

PREMESSA

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

1.1 Individuazione dei Lotti

La presente perizia si compone della stima dei seguenti immobili:

- Fabbricato unifamiliare di remota costruzione ubicato nel centro storico del Comune di Spongano;

1.2 Criterio di divisibilità

Trattasi di due distinti lotti e pertanto si procede con due distinte valutazioni.

- **LOTTO 001:** Fabbricato di civile abitazione a piano terra con accesso da corte comune e cortile di pertinenza. Distinto nel NCEU del Comune di Spongano al foglio 5 con la seguente unità edilizia: - p.lla 584 sub. 4, graffata alle p.lle 581 sub 1 e 586 sub1, PT - catg. A/3 - cl 3 - vani 4, rendita 132,21. Proprietà per 1/1;

1.3 Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

In data 30/04/2024 e 09/05/2024 si sono ispezionati immobili e proceduto alla verifica planovolumetrica delle consistenze.

Su entrambi i fabbricati si sono individuate porzioni realizzate senza il relativo atto concessorio.

- L'appartamento sito nel Centro Storico del Comune di Spongano alla via Fratelli Rosselli n. 6 è in insufficiente stato di conservazione; esistono e sono funzionanti gli impianti: elettrico, termico, idrico-fognario e gas cittadino settica.
L'impianto fognario scarica i reflui domestici nella esistente fossa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Spongano (LE) Via Fratelli Roselli 6

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato di civile abitazione sito in Spongano (LE) alla via Fratelli Rosselli civico 6.

Trattasi di fabbricato unifamiliare accessibile attraverso una corte comune. L'alloggio si compone di un vano ingresso-tinello da cui si accede ad una piccola cucina, al servizio

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

Perito ing. Angelo Raffaele Rizzo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienico e ad una stanza da letto; da questa, attraversandola, si entra in un ulteriore vano letto accessibile anche dal cortile. Insiste, nel cortile, un altro piccolo vano deposito - **separato dall'alloggio** principale ma ad esso connesso attraverso una passerella a livello di copertura -, attorno al quale si sviluppa una scala scoperta che porta al terrazzo, da cui, a mezzo della detta passerella, si raggiunge il lastrico solare dell'alloggio.

Tinello e bagno hanno copertura a volta del tipo "leccese", i due vani letto sono con copertura a botte, mentre il cucinino ha copertura piana in latero cementizio. La dipendenza, separata dal corpo principale, ha pure copertura a volta.

Dal vano cucina si accede, infine, in due piccolissimi vani della superficie calpestabile complessiva di mq 10,00 e di altezza netta di metri 2.40, utilizzati come ripostigli e realizzati senza alcun atto concessorio. È volontà della proprietà rimuovere detti vani per poter arieggiare e illuminare direttamente il bagno (comunque insanabili, a parere del sottoscritto).

Le opere di finitura sono del tipo ordinario: gli intonaci in cemento, la pavimentazione di due vani è in marmette di cemento con graniglia e scaglie di marmo, altre due stanze sono in cementine degli anni quaranta del secolo scorso, il pavimento e il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato. Le bussole, laccate, sono in legno massello, i serramenti in alluminio anodizzato.

Esistono gli impianti idrico-fognario, termico e quello elettrico. **L'impianto fognario non** risulta allacciato alla rete cittadina mentre lo sono quello idrico, elettrico e quello del gas metano con cui si alimentano i fuochi della cucina e la caldaia a parete allocata nel cortile.

I vani sono di adeguate dimensioni, arieggiati e illuminati, ad eccezione, come detto, del servizio igienico.

L'immobile è mal disimpegnato, presenta tracce diffuse di umidità ascendente, ed è scarsamente conservato e mantenuto, soprattutto nell'involucro esterno.

L'alloggio sviluppa una superficie lorda complessiva, commerciale, di circa mq 116,00 oltre a 14,00 mq di corpo accessorio, compreso il sottoscala.

La porzione di superficie realizzata abusivamente misura mq 12,50.

Il cortile - la cui pavimentazione in battuto di cemento è in più parti sconnessa - misura 98,00 mq. Detto cortile è gravato da servitù di passaggio a favore di un piccolissimo giardinetto, situato a ridosso del retroprospetto, **di proprietà dei fratelli dell'esecutato.**

Identificazione catastale:

Intestato a:

Diritto: proprietà per 1/1

Distinto nel NCEU del Comune di Spongano al foglio 5 con la seguente unità edilizia:

p.lla 584 sub. 4, graffata alle p.lle 581 sub 1 e 586 sub1, PT - catg. A/3 - cl 3 - vani 4, rendita 132,21;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico;

Via Fratelli Rosselli, la strada su cui prospetta il fabbricato in argomento, è una stretta e breve stradina che parte da piazza Bacile - su cui fronteggia il Palazzo Baronale di epoca tardo-barocco e da cui piglia il nome la piazza - e si immette sull'ampio parco "Ur u" attrezzato con panchine e giochi per bambini.

L'intero caseggiato prospiciente questa stradina è in totale stato di abbandono e fortemente in contrasto con l'ambiente circostante.

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

Perito ing. Angelo Raffaele Rizzo

Di Servizi della zona:

La zona è provvista di ogni servizio e posta a poche centinaia di metri dalle strade provinciali che conducono ai vicini centri urbani più importanti. (Poggiardo, Maglie, Tricase)

Caratteristiche zone prevalentemente residenziali.

limitrofe: Le zone limitrofe sono

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 30 aprile e del 9 maggio 2024 l'immobile risultava occupato dal sig.

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

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 4.2.1 Iscrizioni:
Iscrizione ipoteca volontaria n., derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario concesso da Contratto di mutuo ipotecario con atto
Per la somma di Eur 188.408,00 di cui Eur 125.605,00 di sorte capitale.

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n. Uff. Giudiz. con sede in Conegliano (TV) e per essa, quale mandataria sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura 7, contro, per rate di mutuo insolute e non pagate alla scadenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'accertamento tecnico-edilizio effettuato presso il preposto ufficio del Comune di Spongano non risultano atti concessori relativi ai due ripostigli realizzati nel cortile retrostante il fabbricato. Pertanto sono da ritenersi illegittimi.

Dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Spongano _ P. di F. approvato con - risulta che:

Il fabbricato è ubicato in zona definita Centro Antico e urbanisticamente regolamentato da un Piano Particolareggiato (approvato con D.C.) che lo i **nscrive all'interno**
del Comparto 10 con i vincoli della **tipologia d'intervento n. 3.**

Per le opere realizzate abusivamente non si può richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria, poiché - pur superando molti vincoli imposti dalle norme tecniche della tipologia

d'intervento n. 3 del P.P. non si è in grado di realizzare nell'unità edilizia d'intervento le richieste superficie a parcheggio (1mq/20mc), in quanto il cortile del fabbricato, che parzialmente poteva destinarsi a ciò, risulta inaccessibile per qualunque autoveicolo essendo intercluso dall'esistente corte comune. Inoltre, le recenti NTC 2018 escludono categoricamente il recupero di opere realizzate abusivamente che non abbiano una concezione strutturale prettamente sismica. Né è consentito adeguarsi alla vigente normativa sismica per poi sanare le opere abusive, nel senso che l'opera per poterla sanare deve già

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

Perito ing. Angelo Raffaele Rizzo

4.3.2. possedere le caratteristiche strutturali previste dalla vigente normativa.

Conformità paesaggistica:

Il bene in questione non ricade in alcun vincolo di natura idro-geomorfologica, secondo il P.A.I. vigente **dell'Autorità di Bacino Puglia**.

4.3.3. Il bene non ricade nel PPTR Regione Puglia.

Conformità catastale:

L'aggiornamento catastale effettuato in data 11/07/2006 non riporta censiti i due ripostigli 4.3.4. realizzati abusivamente. Risulta invece censita una tettoia inesistente.

Agibilità/abitabilità:

Non vi sono a **gli atti dell'UTC di Spongano** richieste per rilascio di certificato di agibilità/abitabilità. .

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 Precedenti proprietari:

Il bene di via Fratelli Rosselli è pervenuto con le seguenti formalità:

- Atto di compravendita a rogito dott., trascritto presso l'**Agenzia del territorio**-servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il ;

A favore di per i diritti di 6/7 di piena proprietà;

per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà.

- Atto per causa di morte, denuncia di Successione ufficio del Registro di Maglie (LE) il

Vol. 2007 trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il

A favore di per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di

piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà; per i diritti di 1/7 di piena proprietà.

Contro per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

In data 01/10/2007 al n. 27289 di formalità è stata trascritta per Accettazione di Eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1942 e successivamente non è stato oggetto di interventi di modifica, ampliamenti o ristrutturazioni.

Descrizione Civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del fabbricato di civile abitazione sito in Spongano (LE) alla via fratelli Rosselli civico 6.

Trattasi di fabbricato unifamiliare accessibile attraverso una corte comune. **L'alloggio** si compone di un vano ingresso-tinello da cui si accede ad una piccola cucina, al servizio igienico e ad

una stanza da letto; da questa, attraversandola, si entra in un ulteriore vano letto accessibile anche dal cortile. Insiste, nel cortile, un altro piccolo vano deposito - separato dall'alloggio principale ma ad esso connesso attraverso una passerella a livello di copertura -, attorno al quale si sviluppa una scala scoperta che porta al terrazzo, da cui, a mezzo della detta passerella, si raggiunge il lastrico solare dell'alloggio.

Tinello e bagno hanno copertura a volta del tipo "leccese", i due vani letto sono con copertura a botte, mentre il cucinino ha copertura piana in latero cementizio. La dipendenza, separata dal corpo principale, ha pure copertura a volta.

Dal vano cucina si accede, infine, in due piccolissimi vani della superficie calpestabile complessiva di mq 10,00 e di altezza netta di metri 2.40, utilizzati come ripostigli e realizzati senza alcun atto concessorio. È volontà della proprietà rimuovere detti vani per poter arieggiare e illuminare direttamente il bagno (comunque insanabili, a parere del sottoscritto).

Le opere di finitura sono del tipo ordinario: gli intonaci in cemento, la pavimentazione di due vani è in marmette di cemento con graniglia e scaglie di marmo, altre due stanze sono in cementine degli anni quaranta del secolo scorso, il pavimento e il rivestimento del bagno sono in gres porcellanato. Le bussole, laccate, sono in legno massello, i serramenti in alluminio anodizzato.

Esistono gli impianti idrico-fognario, termico e quello elettrico. **L'impianto fognario non risulta allacciato alla rete cittadina** mentre lo sono quello idrico, elettrico e quello del gas metano con cui si alimentano i fuochi della cucina e la caldaia a parete allocata nel cortile.

I vani sono di adeguate dimensioni, arieggiati e illuminati, ad eccezione, come detto, del servizio igienico.

L'immobile è mal disimpegnato, presenta tracce diffuse di umidità ascendente, ed è scarsamente conservato e mantenuto, soprattutto nell'involucro esterno.

L'alloggio sviluppa una superficie lorda complessiva, commerciale, di circa mq **116.00** oltre a 14.00 mq di corpo accessorio, compreso il sottoscala.

La porzione di superficie realizzata abusivamente misura mq 12.50.

Il cortile - la cui pavimentazione in battuto di cemento è in più parti sconnessa - misura 98.00 mq. Detto cortile è gravato da servitù di passaggio a favore di un piccolissimo giardinetto, situato a ridosso del retroprospetto, di proprietà dei fratelli dell'**esecutato**.

Identificazione catastale: Intestato a: ; Proprietà per 1/1. Distinto nel NCEU del Comune di Spongano al foglio 5 con la seguente unità edilizia: p.lla 584 sub. 4, graffata alle p.lle 581 sub 1 e 586 sub 1, PT - catg. A/3 - cl 3 - vani 4, rendita 132.21;

Confini:

- Nord con proprietà;
- Est con; -
- Sud con proprietà
- Ovest con

Destinazione urbanistica:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Spongano il fabbricato bene ricade in zona A di Centro Antico.

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Fabbricato principale	Sup. reale lorda	116,00	1,00	116,00
Pertinenza coperta	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Scoperti pertinenziali	Sup. reale lorda	98,00	0,00	0,00

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

Perito ing. Angelo Raffaele Rizzo

Sup. reale lorda

228,00

130,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Fondazioni: muratura; materiale: conci tufo; condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone;

Copertura: tipologia: a volte tipo leccese e a botte; un vano a solaio in latero cemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente; materiale: legno; alluminio anodizzato; Condizioni: sufficienti

Infissi interni: ante a battente; materiale: legno massello; condizioni: sufficienti.

Pav. Interna: materiale: marmette in cemento e scaglie di marmo; cementine originali; gres porcellanato; condizioni: mediocri. materiale: muratura in tufo intonacata; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

Impianti:

Fognatura: tipologia: mista; recapito: fossa settica Ispezionabile; condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete urbana di approvvigionamento idrico; rete di distribuzione: tubi in ferro zingato; condizioni: buone. tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone. tipologia: alimentazione caldaia a gas metano, con radiatori.

Elettrico:

Termico:

Condizionamento:

Fotovoltaico:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

La valutazione proposta è scaturita dalla comparazione analogica con fabbricati aventi caratteristiche affini compravenduti in Spongano e paesi limitrofi e, tenendo soprattutto in evidenza

la vetustà del fabbricato, i comodi dell'immobile, la tipologia costruttiva, l'ubicazione, la destinazione

d'uso e la potenzialità di ampliamento. Inoltre, nel prezzo unitario proposto, si intendono inclusi e la **l'area di sedime, le pertinenze scoperte** servitù di passaggio che grava sul cortile.

8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: di zona, tecnici del posto che redigono con una certa frequenza perizie di stima per conto di banche nella accensione di mutui fondiari e/o per conto di privati cittadini nel corso di alienazione di un immobile; Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce.

8.3 Valutazione dei corpi

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

Superficie

Destinazione

equivalente

Valore unitario

Valore complessivo

Giudice Dr. F. OTTAVIANO

Perito ing. Angelo Raffaele Rizzo

	mq		
Corpo principale compreso le pertinenze scoperte	116,00	€ 450,00	€ 52.200,00
Pertinenza coperta	14,00	€ 400,00	€ 5.600,00
	130,00		€ 57.800,00

- Valore corpo: € 57.800,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 57.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1)
A	Abitazione in via fratelli Rosselli	130,00	€ 57.800,00	€ 57.800,00

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: € 8.670,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (Scia per demolizione parziale opere non autorizzate; Direzione Lavori; Oneri Sicurezza; Oblazione: minimo edittale in autodenuncia;

Variazione catastale): € 2.500,00

Spese per la demolizione e lo smaltimento con trasporto a rifiuto della porzione di fabbricato realizzato abusivamente: € 1.500,00

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 (1/1 di piena proprietà)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 45.130,00 arrotondando 45.000,00

€
€