



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

PR.G.E. 313/2020

Giudice: Dott. Annafrancesca Capone

ELABORATO PERITALE

Del: 11/04/2024

*Tecnico incaricato: Antonio Del Prete
CF: DLPNTN68C07L2190
con studio in Corso Roma 39 Gallipoli (LE)
telefono: 3482324673
email: ingdelprete@icloud.com
email (pec): antonio.delprete@ingpec.eu*



Lotto 1: Beni in Località Galeazzi a Ruffano (73049) LE, Italia

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in un comparto del comune di Ruffano situato sulla strada SP 176 che collega lo stesso comune di Ruffano con quello di Taurisano. Detto comparto è costituito da abitazioni di tipo residenziale con disponibilità di appezzamenti di terreno più o meno estesi. Le unità immobiliari oggetto di stima sono adiacenti e recintate lungo il loro perimetro esterno con un muro di cinta in carparo di poco superiore ai due metri di altezza che le rende un corpo unico. Si tratta in particolare: del Fabbricato accatastato come in corso di costruzione Foglio 25, Particella 234 composto da piano terra, piano seminterrato e un unico vano al primo piano e dal terreno di pertinenza dello stesso fabbricato ed del terreno adiacente al suddetto immobile accatastato come uliveto censito al foglio 25, Particella 233. A detti immobili si accede da un portone di ingresso accessibile da una traversa della SP 176.

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

Corpo 1: Fabbricato in corso di Costruzione Foglio 25 Particella 234

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato dei signori: , per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto e , per la quota di 1/2 di nuda proprietà, classificato come Fabbricato in corso di costruzione, sito in Località Galeazzi a Ruffano (73049) LE, Italia.

Il corpo e sviluppa una superficie reale netta di 346,00 mq oltre ad una superficie di circa 500 mq calpestabile e rivestita in pietra in modo da permetterne l'uso per attività all'aria aperta.

L'immobile accatastato come Fabbricato in corso di costruzione è costituito a piano terra da: Una stanza da pranzo dalla quale è possibile accedere ad un bagno di servizio oltre che direttamente alla cucina e al soggiorno. Proseguendo, in modo parallelo all'ingresso alla cucina, utilizzando un corridoio di disimpegno, è possibile avere accesso ad uno studio ed al vano scale che porta al piano seminterrato. Attraversando invece la cucina è possibile avere accesso al locale ripostiglio/dispensa. Proseguendo dalla stanza da pranzo in direzione del soggiorno è possibile avere accesso, attraversando detto soggiorno dotato di camino, alla zona notte costituita da tre camere da letto di cui una con stanza armadio all'intero ed un altro servizio igienico. La zona notte è servita da un suo corridoio di disimpegno per avere accesso alle suddette stanze. La costruzione così descritta a piano terra ha una base rettangolare con un patio interno accessibile da tutti e tre i lati descritti. L'ulteriore ultimo lato che chiude il patio sul fronte è costituito da due vani tecnici ai quali si può avere accesso unicamente dal patio stesso e che contengono rispettivamente: quello destro guardando il fronte dell'edificio, il vano scale utile per avere accesso al ripostiglio presente al primo piano ed alla superficie lastricata di copertura del piano terra e quello di sinistra, guardando il fronte, il locale caldaia. Come detto al piano seminterrato si può avere accesso dall'interno dell'edificio a piano terra attraverso il già citato vano scale presente nei pressi della zona cucina/pranzo oppure vi si può accedere dallo scivolo presente sul lato destro dell'edificio guardando il fronte. Detto piano seminterrato è costituito da un ampio locale, indicato come garage sulla piantina del permesso di costruire in sanatoria, ma in realtà adibito ad uso civile abitazione dal quale è possibile avere accesso: ad una stanza deposito e, attraverso un disimpegno ad un locale lavanderia ed a uno di servizi igienici e, procedendo nella stessa direzione, ad altri due locali denominati ripostiglio e tavernetta ei pressi dei quali si trova l'accesso alle scale che portano al piano terra. Completano la planimetria del piano seminterrato due piccoli depositi accessibili solo dall'esterno. Il piano terra è caratterizzato da un'altezza utile interna di 3, 10 metri mentre il piano seminterrato da un'altezza utile di 2,60 metri e il ripostiglio presente al primo piano da un'altezza utile di 2,40 metri.



DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*:
- *Parcheggi*:
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Agricole
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria;

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria;

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in comparto periferico del comune di Ruffano ed è dotata di fossa imhoff per la raccolta dei reflui e degli scarichi dei servizi oltre che di una cisterna per deposito acqua e di un serbatoio per il gas utilizzato per il riscaldamento dell'abitazione.

STATO DI POSSESSO

Occupato da In qualità di proprietari dell'immobile

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

L'unità immobiliare che costituisce questo lotto presenta quattro difformità tra quanto presente nelle planimetrie allegate al permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Ruffano in data 17/10/2008 e quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, l'immobile presenta una difformità relativamente al piano terra zona cucina-ripostiglio che nel progetto originale prevedeva la presenza della scala per avere accesso al piano seminterrato appunto presente in planimetria tra la cucina e detto ripostiglio e che in realtà vedere queste due volumetrie adiacenti e il vano scala spostato rispetto alla posizione indicata a progetto. La seconda difformità riguarda la diversa localizzazione della scala per avere accesso al vano presente al primo piano che invece di essere, come riportato nella planimetria, sulla parte sinistra (guardando la costruzione sul fronte), si trova sul lato opposto ovvero a destra.

Con riferimento a queste due prime difformità rilevate si specifica che si tratta di modifiche interne che non comportano variazioni di cubatura o di prospetto che possono essere regolarizzate ai sensi DPR 380/2001 e SS.MM.II. con la presentazione di una SCIA per la modifica della distribuzione delle volumetrie interne che riguardano i due elementi tecnici evidenziati. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che di potrebbero sostenere per la regolarizzazione delle suddette difformità essi sono costituiti dagli oneri di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 4.000,00 euro (costo onnicomprensivo).

La terza difformità relativa all'abitazione riguarda un eccesso di volumetria del costruito per confronto con quanto ammesso dal permesso di costruire. Le misurazioni effettuate relativamente alle dimensioni principali dell'abitazione hanno messo in evidenza il mancato rispetto di quanto previsto a progetto. In particolare, le misurazioni effettuate hanno permesso di appurare che la volumetria effettiva fuori terra è pari a 1205,90 m³ per confronto con quella di progetto che è pari a 1138,00 m³ con una differenza aggiuntiva di 67,90 m³.



Tale difformità non è sanabile e l'unica soluzione adottabile è il ripristino della volumetria del costruito nel rispetto di quella di progetto effettuando la demolizione del costruito al primo piano presente all'ingresso dell'abitazione. Tale demolizione riguarderebbe una superficie in pianta di 3,70 x 8,10 metri ovvero circa 30 m² per una altezza fuori terra di 8,05 metri che quindi costituisce una volumetria pari a 241 m³. Una volta demolita questa porzione del manufatto il volume del costruito fuori terra sarà pari a 964 m³ ampiamente inferiore al valore di 1139 m³ approvato da progetto. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 6.500,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 5.000,00 euro (costo onnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 11.500,00 euro.

Proseguendo nella descrizione delle difformità presenti si è rilevata la presenza di un fabbricato di adiacente all'abitazione e costituito da un piano terra realizzato in muratura a vista avente altezza di 3,00 metri circa ed una pianta pressoché quadrata rilevata in 5,00 per 5,50 metri di larghezza per un totale di 27,5 metri quadri in pianta e una conseguente volumetria di 82 metri cubi. Tale manufatto non risulta essere accatastato ne presente nella certificazione di destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima. Si ritiene, pertanto, che tale costruzione debba essere ritenuta abusiva e, in prima istanza, da demolire. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 2.500,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 2.000,00 euro (costo onnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 4.500,00 euro. Il costo complessivo per l'adeguamento delle quattro difformità evidenziate è pari a: 20.000,00 euro.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ruffano relativamente al fabbricato in corso di costruzione (così per come risulta attualmente accatastato) al Foglio 25 Particella 234 il sottoscritto ha avuto conferma che allo stato attuale non vi è alcuna dichiarazione di agibilità ad esso relativa.

Si attesta che non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico-artistico.

Si attesta che non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Proprietari precedenti:

- Si riporta in allegato lo storico per immobile a partire dal 18/05/1998 estratto il 16/12/2020



CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Dettaglio delle fonti

- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Per la stima effettuata si è utilizzato il valore massimo espressodall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
- Rispetto al riferimento definito al punto precedente si è poi proceduto ad effettuare il calcolo del valore della superficie commerciale (346 mq) che è risultato essere pari a 197.505,00 € al quale si è sommato il valore della superficie attrezzata esterna (400 mq) opportunamente ponderato (è stata considerata una percentuale pari al 20% del valore per unità di superficie commerciale) che è risultata essere pari a 45.600,00 €. Complessivamente il valore del fabbricato comprensivo dell'area esterna attrezzata è risultato essere pari a 243.105,00 €. Detto valore complessivo è stato poi ridotto di una percentuale del 15% per tenere conto dello stato attuale in cui si trova per come è anche possibile desumere dalla documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo e depositata come allegato alla Perizia di Stima. Tale riduzione del 15% ha portato alla determinazione finale del valore del lotto in 206.639,00 €. Tale valorizzazione tiene conto anche dei costi necessari per gli adeguamenti delle difformità di cui si è detto nella descrizione del bene che sono ampiamente assorbiti dalla riduzione applicata.

VALORE DEL LOTTO	
Valore medio ponderale intero	€ 243.105,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 206.639,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 206.639,00



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

Corpo 2: uliveto Foglio 25 Particella 233

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, dei signori: , per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto e , per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Il corpo sviluppa una superficie reale netta di 2860 mq ed è completamente recintato all'interno dello stesso spazio in cui è ricompreso il Corpo 1 della presente perizia.

All'interno di tale terreno è presente un fabbricato costituito da un piano terra realizzato in muratura a vista avente altezza di 3,50 metri circa ed una pianta rettangolare stimata 8,00 metri di lunghezza per 4,00 di larghezza per un totale di 32,00 metri quadri in pianta e una conseguente volumetria di 112 metri cubi.

Tale manufatto non risulta essere accatastato ne presente nella certificazione di destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima. Si ritiene, pertanto, che tale costruzione debba essere ritenuta abusiva e, in prima istanza, da demolire. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per quello che riguarda la valutazione dei possibili costi che si dovrebbero sostenere per la demolizione si può fare riferimento ad un costo per la sola demolizione pari a 30 €/metro cubo e che quindi nel caso specifico permette di stimare il costo complessivo in circa 4.000,00 euro ai quali occorre aggiungere i costi di trasporto e conferimento del materiale risultate dalla demolizione. Il costo di questa voce non è riportato in quanto dipende dalla natura di detto materiale per la cui valutazione occorrerebbe effettuare una specifica analisi di caratterizzazione. A tale costo occorre sommare i diritti di segreteria per il deposito e gestione della pratica nonché quelli relativi al compenso del professionista che occorrerebbe incaricare per lo svolgimento della relativa attività tecnica necessaria. Si stima che tale costo non possa superare i 4.000,00 euro (costo onnicomprensivo). Pertanto, il costo complessivo per l'eliminazione di tale difformità relativa a questa porzione dei beni stimati ha un valore complessivo di circa 8.000,00 euro.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica

- *Area urbanistica*:

- *Parcheggi*:

- *Caratteristiche*: normale

- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Agricole

- *Importanti centri limitrofi*:

- *Attrazioni paesaggistiche*:

- *Attrazioni storiche*:

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria



STATO DI POSSESSO

Occupato da In qualità di proprietari dell'immobile

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Si è provveduto ad acquisire, sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ruffano, il certificato di destinazione urbanistica del terreno (Foglio 25 Particella 233) sul quale il suddetto fabbricato in corso di costruzione ricade. Si allega copia di detta certificazione (Allegato 1) dalla quale è possibile desumere che il suddetto terreno ricade in zona tipizzata Agricola E1.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.

Proprietari precedenti:

- Si riporta in allegato lo storico per immobile a partire dal 18/05/1998 estratto il 16/12/2020

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Dettaglio delle fonti

- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Per la stima effettuata si è utilizzato il valore massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

VALORE DEL LOTTO	
Valore medio ponderale intero	€ 14.751,00
Valore medio ponderale ridotto tenendo conto della difformità presente	€ 6.751,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 6.751,00

