BENE IN CASARANO (Lecce)
VIA FORMICA, 5 - LOTTO 1 - LOTTO 2 -LOTTO 4

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: Civile abitazione sita in zona agricola del Comune di CASARANO (LECCE), Via Formica,5 - fabbricato (lotto 1 e 2) piano terra, primo seminterrato, terreno di pertinenza e terreno agricolo collegato di mq.1250 (lotto 4)

L'immobile consiste:
in un fabbricato abusivo (con richiesta di condono edilizio pendente), **di tre piani di complessivi mq.430,00 commerciali,** insistente su terreno di mq.2.631 (F.6 p.lla 216 - Ente urbano), pavimentato e/o piantumato a verde, confinante e collegato con terreno agricolo "intercluso"(con altro accesso da proprietà privata) di mq 1.250 (F.6 p.lla 150 - **lotto 4**)
L'accesso alla proprietà avviene dal cancello esterno in via Formica, 5
L'edificio, insistente su terreno di mq 2631(p.lla 216), è composto da una abitazione su due piani (F.6, p.lla 216, sub 1/2 - **lotto 2)** e garage-deposito al piano interrato (F6, p.lla 216, sub.3/4 - **lotto 1**).
L'ara di pertinenza esterna è collegata al terreno agricolo adiacente (p.lla 150) di mq.1250, utilizzato in parte a giardino ed in parte come ricovero attrezzi e materiali edili

ABITAZIONE - Lotto 2

L'accesso al **piano rialzato** dell'abitazione avviene, attraverso una scalinata esterna. All'interno, si articola in **zona giorno**, con ingresso, disimpegno, studio e bagno (questi ultimi ampliati in epoca successiva alla presentazione della richiesta di condono), soggiorno, pranzo, cucina e vano scala di collegamento con il piano interrato ad uso garage (Lotto 1) e **zona notte,** con disimpegno, n°3 vani letto, bagno e veranda; dal vano letto principale si accede ad un vano con impianto idrico-fognante privo di elementi igienici sanitari, utilizzato come spogliatoio.
Il collegamento interno con il **primo piano** è impedito dall'installazione di una parete in cartongesso e dalla presenza al primo piano di un solaio realizzato sul vano scala.
Al **primo piano** (mansarda con copertura inclinata) si accede attualmente solo attraverso una scala esterna (abusiva). All'interno, si articolano un grande vano ingresso-soggiorno, cucina, sottotetto (di altezza inferiore a m.1.70), bagno, vano letto e un vano realizzato abusivamente in corrispondenza del vano scala.
Da quest'ultimo, si accede alla terrazza di copertura e dal soggiorno ad un terrazzino scoperto.
La superficie utile del piano rialzato (escluso l'ampliamento abusivo) è di **mq 183,15**, oltre alla scala interna di mq.**12,50 e** al balcone di mq. **4,75**.
La superficie utile della mansarda (con esclusione del vano sul scala),è di mq.**74,54**
La superficie commerciale dell'abitazione (piano rialzato e primo) è di complessivi mq. 310,00, oltre terrazze e balconi di complessivi mq.104,48
L'altezza interna vani al piano rialzato è di m 3,00 mentre al primo piano è varia per la copertura inclinata
Tutti i vani sono areati e illuminati da finestre e/o porte finestre

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

LOCALI GARAGE E DEPOSITO - Lotto 1

Il garage seminterrato è collegato all'appartamento attraverso il vano scala interno.
L'ingresso carrabile avviene da rampa laterale all'edificio.
All'interno si articolano un ampio vano garage e alcuni depositi e locali tecnici (autoclave e centrale termica predisposta per il gasolio).
Il seminterrato, risulta illuminato attraverso l'affaccio su un cortiletto a livello e piccole aperture sui lati esterni.
La superficie utile del garage è di mq. 113,12, quella dei locali con altezza di m.1,90 è di mq.76,93 (compreso i locali tecnici) . La superficie catastale è di **mq 185,00**
Lungo la rampa di accesso, è posizionato un piccolo ripostiglio (non sanabile).

LOTTO 4
TERRENO AGRICOLO COLLEGATO AI LOTTI 1-2

L'accesso al terreno agricolo di complessivi mq 1250 (p.lla 150) avviene attraverso la l'area esterna del fabbricato.
Questa particella "interclusa" risulta divisa al suo interno da una recinzione metallica che individua due aree diverse:
A - Fascia lungo il confine con la p.lla 216, sistemata a verde, parte integrante dell'area di pertinenza dell'abitazione (lotti 1 e 2).
B - Fascia esterna, delimitata all'interno da recinzione metallica e sul confine esterno con altra proprietà da recinzione in muratura.
Nella zona B insiste un piccolo ricovero abusivo (con copertura provvisoria) utilizzato come deposito di materiale edile. L'accesso pedonale avviene dall'area di pertinenza del fabbricato (lotti 1-2), l'accesso carrabile avviene attraverso una stradina privata, insistente su terreno di altra proprietà (p.lla 37 - proprietà).
Poiché lo stato delle proprietà confinanti non consente l'autonoma utilizzazione del terreno, è necessario considerare il Lotto 4 unitamente al fabbricato (Lotti 1 e 2)

L'immobile è identificato in catasto al: NCEU e Catasto Terreni di Lecce

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

NCEU
Lotto 1
Ditta nato a Casarano il proprietà 100%;
Foglio 6, subalterni 3 e 4 graffati, ad uso locale garage-deposito al piano interrato, categoria C 6, mq 185, rendita 468,17
Lotto 2
Ditta nato a Casarano il proprietà 100%;
Foglio 6 p.lla particella 216, sub 1 e 2 graffati, categoria classe e rendita da definire.
Nota: le planimetrie depositate al NCEU del lotto 1 e del lotto 2 non corrispondono allo stato dei luoghi, il terreno di pertinenza è identificata al F.6 p.lla 216 mq.2631 (ente urbano).
Catasto terreni
Lotto 4
Ditta , nato a Casarano il proprietà 100%;
Foglio 6 particella 150, seminativo, cl.3, are 12,50, redd.dom. € 4,52 redd.ag € 3,55

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area agricola in parte edificata.
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricola con residenze (tipologia a villino).
La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Principali collegamenti : scarsamente collegata al resto della città.

3. STATO DI POSSESSO:

La civile abitazione (**lotto 2**) e l'annesso locale garage con locali tecnici (**lotto 1**) sono occupati dalla signora (moglie di), per assegnazione della casa familiare con Sentenza di separazione del Tribunale di Lecce n° [redacted] Esp.[redacted] Cron[redacted] Rep[redacted] del[redacted] non trascritta nei pubblici registri, dalla figlia e la nipote minorenne
Il terreno agricolo (lotto 4) è diviso in due :

- Zona A, annessa al giardino del fabbricato (lotti 1 e 2) , utilizzata da ;
- Zona B, recintata, utilizzata, senza titolo, dal marito separato della signora (figlia della e), come ricovero di attrezzi e materiali edili. L'accesso avviene dall'area di pertinenza del fabbricato, quello carrabile avviene da p.lla 37 (priva di servitù di passaggio consolidata), di esclusiva proprietà di .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEI LOTTI 1 e 2 :

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:/ L'abitazione risulta assegnata, con provvedimento del Giudice alla moglie e le figlie* - Sentenza di separazione n° [redacted]

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:/*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria n.3119 del 04/11/1996 a favore di contro e [redacted] somma garantita £ 160.000.000 (€ 83015,11) - sorte capitale £ 80.000.000 (€ 41507,55) grava sul bene F.6 p.lla 216 sub 1-2-3-4 e sul terreno identificato al F.6 p.lla 216 e 150 indicati di proprietà di e per ½ ciascuno.

4.1.6. *Pignoramenti :*

- Gravano sui lotti 1 2 e 4 : Pignoramento immobiliare del 3/03/2015, [redacted] a favore di con sede a contro , notificato in data 09/12/2014 per un importo di € 2.257,78 oltre interessi e spese

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

4.2.1. ***Conformità urbanistico edilizia del fabbricato(lotti 1 e 2) :***

Il fabbricato, non conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Casarano, è realizzato abusivamente nel 1985,

L'edificio ricade in agro di Casarano, dove sono previste abitazioni agricole con indice di FT. di 0,03/mc/mq. su lotti minimi di mq 10.000

Per l'immobile risulta presentata, in data 30/09/1986 una richiesta di condono edilizio (legge n°47 del 28/02/1985) **ancora pendente,** per il **mancato pagamento di oblazione e oneri e per la mancata integrazione della documentazione** .

Successivamente alla domanda di condono risultano realizzati, ampliamenti abusivi **destinati all'abbattimento**:

Piano rialzato:

- Ampliamento dello studio e del vano bagno e spostamento finestra
- realizzazione di scala esterna allo stato rustico

Primo piano:

- Realizzazione di un una scala esterna di accesso al primo piano;
- Chiusura del vano scala con costruzione di un solaio

Il confronto tra lo stato dei luoghi e lo schema grafico del calcolo delle superfici, allegato al condono, evidenzia le differenze sopra descritte.

Ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, è necessario eliminare le variazioni eseguite, produrre la documentazione mancante e procedere al pagamento di oblazione, oneri e interessi. Non essendo mai stata presentata la documentazione per i benefici della prima casa, il costo complessivo del condono è definito, cautelativamente, senza le agevolazioni previste

Conformità urbanistico edilizia del fabbricato su terreno agricolo (lotto 4)

Il deposito realizzato abusivamente sul terreno in area agricola del Comune di Casarano non è conforme agli strumenti urbanistici ed è destinato all'abbattimento.

Per quanto sopra si prevede:

Costo abbattimento e ripristino	€ 23.000,00
Spese tecniche	€ 5.000,00
Spese per oneri, oblazione e interessi	€ 54.255,36 (salvo conguaglio)
Totale (salvo conguaglio al rilascio)	**€ 82.255,36 (salvo conguaglio)**

4.2.2. ***Conformità catastale:***

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

Dal confronto tra la planimetria catastale dei lotti 1 e 2 e lo stato dei luoghi del fabbricato, oltre alle difformità derivanti dagli l'ampliamenti eseguiti dopo il 1985 (oggetto di abbattimento) si registrano le seguenti difformità:

- al piano rialzato : assenza del balcone
- al primo piano: differente tramezzatura (assenza della cucina), differente disposizione del sottotetto e diversa posizione del muro di tamponamento esterno.
- al piano interrato: differente nella tramezzatura interna

Pertanto, anche eliminando gli abusi di epoca successiva al 1985, occorre procedere alla rettifica delle planimetrie catastali .

Il tutto attraverso le procedure informatizzate previste per gli accatastamenti

Spese tecniche: € 2.000,00
Spese catastali: € 300,00
Oneri totali: **€ 2.300,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €_____

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €_____

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'immobile ad uso abitativo identificato al F.6 p.lla 216 sub 1-2 (**lotto 2**) piano terra e primo e locale piano interrato (**lotto1**), ad uso garage e deposito, identificato al F.6 p.lla 216 sub 3-4, **sono entrambi intestati a** , nato a Casarano il / /

L'intero appartamento, risulta assegnato alla moglie (separata in regime di separazione dei beni) e alle figlie (con atto di separazione del Tribunale id Lecce).

Il terreno agricolo (**Lotto 4**), identificato al C.T. al F.6 p.lla 150, è intestato **a** , nato a Casarano il / /

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

6.2 Precedenti proprietari

Lotto 1-2

L'edificio, costruito abusivamente da , insiste sul terreno (ente urbano) censito al F.6, p.lla 216 di Casarano, pervenuto a , per atto [redacted] del 06/01/1983 trascritto il 27/01/1983 al n° [redacted], per il 100%

Lotto 4

Il terreno identificato al F.6 p.lla 150 seminativo di mq 1250 (derivata dal frazionamento della p.lla 73 del 18/11/1980), è pervenuto a da nato a / / , per atto di acquisto [redacted] del 13/05/1982 Reg. Casarano n° [redacted] del [redacted]

A era pervenuto, per atto di acquisto [redacted] in data 18/11/1980 reg a Casarano [redacted] del [redacted] da nato a Casarano il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTO 1-2

Per l'intero fabbricato, costruito abusivamente, risulta presentata una richiesta di condono tutt'ora pendente per la mancata presentazione della documentazione integrativa e per il mancato pagamento di oneri e oblazione

Lo stato dei luoghi risulta difforme dallo schema planimetrico di calcolo della superficie utile allegato alla domanda di condono per l'esecuzione, in epoca successiva. di alcune modifiche di ampliamento non sanabili, soggette all'abbattimento

BENE IN CASARANO (Lecce)
VIA FORMICA, 5-
Descrizione Immobile – piano terra/primo/interrato
LOTTI 1-2-4

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: Civile abitazione (LOTTO 2) e locale garage /deposito (LOTTO 1) siti nel Comune di Casarano Via Formica,5.

L'accesso al fabbricato (Lotto1-2) avviene da Via Formica n° 5, attraverso l'area di pertinenza esterna di mq.2.631. Da quest'ultima si accede alla p.lla 150 (lotto 4) di complessivi mq 1250

L'edificio, al piano rialzato si articola in ingresso, studio, soggiorno, 2 bagni, pranzo, cucina, disimpegno, tre letti, bagno privo di elementi igienico sanitari e vano scala;

al primo piano (mansarda) si articola in ingresso-soggiorno, vano letto bagno e cucina, terrazzo di copertura e terrazzino a livello;

al piano interrato si articola garage e locali deposito (altezza m.1.70).

La superficie commerciale è di mq. 428,00, oltre ai terreni di mq 3881.(p.lla 216 e p.lla 150 - terreno agricolo collegato)

La struttura del fabbricato è con travi e pilastri in c.a. e solaio latero cementizio, inclinato al piano primo

L'altezza dei vani al piano rialzato è di m 3,00, quella del piano primo è varia ;

L'abitazione, con finiture di discreta qualità, è stata oggetto di ampliamenti abusivi destinati all'abbattimento.

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

Identificato in catasto:

- Al NCEU Lotto 1 e 2 risultano intestati a:
  , nata a Casarano / /
  Proprietà 100%;
  LOTTO 1 - Foglio 6 particella 216 – sub 1-2 in fase di definizione della rendita
  LOTTO 2 - Foglio 6 particella 216 – Sub 3-4, categoria C/6, classe 2, mq 185
  Nota: le planimetrie catastali del fabbricato non corrispondono allo stato dei luoghi.
  Al NCT Lotto 4 risulta intestato a :
  , nato a Casarano / /
  Proprietà 100%;
  LOTTO 4 - Foglio 6 p.lla 150, seminativo, cl.3, are 12,50, redd.dom. € 4,52 redd.ag € 3,55

All'immobile sono state eseguite variazioni abusive destinate all'abbattimento .
L'immobile nel suo insieme si articola su tre piani: piano rialzato, primo e seminterrato, con area di pertinenza esterna e terreno agricolo collegato (lotto 4).

Caratteristiche descrittive del fabbricato:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):	materiale: Struttura in C.a con muri tamponamento esterno in muratura, condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: solai latero cementizi piani e inclinati (mansarda) condizioni: buone.
Scale (struttura):	tipologia: in c.a., ubicazione: interna, condizioni: bisognevole di abbattimento del solaio di chiusura al primo piano e ripristino

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia):	tipologia: Porta in legno provvista di serratura ; condizioni buone
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: anta a battente, materiale: legno condizioni: buone .
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ordinaria condizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: muratura con intonaco civile, prospetti esterni bisognevole di pitturazione
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: monocottura e pietra naturale, condizioni: ottime
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: pavimento in monocottura , condizioni buone.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone. Pareti con intonaco civile - condizioni : piano rialzato e primo piano buone; al piano interrato bisognevoli di manutenzione

Impianti:

Antincendio (componente edilizia):	tipologia: /_____
Ascensore (componente edilizia):	tipologia: /_____
Citofonico (impianto):	condizioni : buone

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

Condizionamento /riscaldamento(impianto):	Impianto di riscaldamento condizioni : discrete Tipologia – termocamino con radiatori di ghisa e predisposizione C.T. a metano -
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
Fognatura (impianto):	tipologia: rete di smaltimento sottotraccia:, recapito: fossa di raccolta, condizioni: discrete .
Idrico (impianto):	tipologia sottotraccia con alimentazione da serbatoi di accumulo-non esiste collegamento con l'acquedotto, condizioni: discrete.
Telefonico (impianto):	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1. Criterio di Stima

La scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Lecce, Agenzia del Territorio di Lecce, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile lotti 1 - 2 e 4	A corpo	Valore intero	Valore diritto
Abitazione piano rialzato/primo e garage seminterrato Sup. lorda mq. 428 oltre pertinenza esterna di mq.3881 (area di pertinenza e terreno agricolo collegato)		€ 430.000	€ 430.000,00
		€ 430.000,00	€ 430.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 64.500,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€_____
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€_____
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori interessi e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti	**€ 82.255,36**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti	**€ 2.300.,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: **€ 280.944,64**

Lecce ,07/07/2017

Il Perito

Arch.Maria Carla Micelli

Firmato Da: MICELLI MARIA CARLA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68c0f20a13e7c4662bd3a7998f1e5017