

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. **000371/12**

Giudice Dr. **Carolina ELIA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. COSIMA MARIA ROSARIA SCHITO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 739*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 739*  
*C.F. SCHCMM64P67B936S - P.Iva 02568660753*

*con studio in Lecce (Lecce) VIA GOETHE 16*  
*telefono: 0833512478*  
████████████████████  
*fax: 0833512478*  
*email: mina.schito@libero.it*

**Beni in Soletto (Lecce)**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Soletto (Lecce) frazione Pindari .

Composto da piano terra rialzato e piano seminterrato.

Il piano rialzato consiste di 4 vani con servizio: accesso diretto sul soggiorno, che comunica tramite scala interna col piano seminterrato; dal soggiorno si accede all'attiguo tinello; e tramite disimpegno alle due camere da letto e al bagno. Adiacente al tinello trovasi una zona abusiva adibita ad uso cucina, ricavata dalla copertura di un balcone aggettante (ved. Allegato 04)

Al piano seminterrato si trovano ulteriori tre vani letto, di cui uno abusivo, sorto al posto del vano deposito (ved. Allegato 05,a).

Ulteriore abuso edilizio è riscontrabile nel locale deposito esterno all'abitazione e distante meno di ml. 10 dalla stessa. **Gli abusi descritti non sono sanabili.**

Intercluso al lotto insistono: civile abitazione di cui alla concessione in sanatoria n. 18/21 del 24/01/1989 e permesso in sanatoria n. 18 del 26/03/2008 (distinta in catasto al fg. 30 part. 263 sub 3) e cabina ENEL (distinta in catasto al fg. 30 part. 383) posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 174. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 263 subalterno 3, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 331 mq., composto da vani 8 vani, posto al piano T, - rendita: 413,17.

Coerenze: confina con la particella 618, stessa ditta

- A.1. **Deposito abusivo:** dista meno di ml. 10 dal corpo di fabbrica principale. Non è sanabile.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Soletto (Lecce) frazione Pindari .

Superficie complessiva di circa mq 3591.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 618 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2799, - reddito agrario: € 7,23, - reddito domenicale: € 10,12.

Coerenze: confina con le particelle 263 e 384, stessa ditta

- terreni: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 343 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 774, - reddito agrario: € 2,00, - reddito domenicale: € 2,80.

- terreni: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 384 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 18, - reddito agrario: € 0,05, - reddito domenicale: € 0,07.

Coerenze: confina con la particella 618, stessa ditta

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

**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) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted] con atto iscritto a Ufficio Provinciale di Lecce Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27/05/2008 ai nn. R. G. n. 2220 R. P. n. 3783  
importo capitale: 120000

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di [redacted] contro [redacted] con atto trascritto a Ufficio Provinciale di Lecce Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/07/2012 ai nn. R. P. 20278 R. G. 25462

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: parziale non conformità planimetrica a piano terra rialzato e a piano seminterrato (ved. Allegato 05.a)*

4.3.2. *Conformità catastale: parziale difformità rispetto allo stato dei luoghi*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 400,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
debito residuo	€ 249,45
saldo 2013	€ 417,71
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 249,45
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: L'immobile fa parte del [redacted], amministrato dal si [redacted]	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietario dal 26/05/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita con atto in data 27/05/2008 ai nn. R.P. 14805 R.G. 22219

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile risulta non conforme alla planimetria autorizzata con Permesso in Sanatoria n. 18/2008 (Ved. Allegato 03)

L'approvvigionamento idrico alle unità condominiali [redacted], di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, avviene tramite pozzo artesiano per il quale non risulta la concessione (Ved. Allegato 03)

**P. E. n. N. 18/21** per lavori di opera edilizia abusiva intestata a [redacted] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/12/1985- n. prot. 7750 rilasciata in data 25/01/1989- n. prot. 7750 l'agibilità è stata rilasciata in data 27/09/1995

**P. E. n. N. 18** per lavori di ampliamento civile abitazione intestata a [redacted] Condono edilizio tratto dal decreto D. L. 269/2003 presentata in data 30/03/2004 - n. prot. n. 2951 rilasciata in data 26/03/2008

Descrizione **villa singola** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Soletto (Lecce) frazione Pindari .

Composto da Piano rialzato e piano seminterrato.

Il piano rialzato consiste di 4 vani con servizio: accesso diretto sul soggiorno, che comunica tramite scala interna col piano seminterrato; dal soggiorno si accede all'attiguo tinello; e tramite disimpegno alle due camere da letto e al bagno. Adiacente al tinello trovasi una zona abusiva adibita ad uso cucina, ricavata dalla copertura di un balcone aggettante (Ved. Allegato 04).

Al piano seminterrato si trovano ulteriori tre vani letto, di cui uno abusivo, sorto al posto del vano deposito (ved. Allegato 05.a).

Ulteriore abuso edilizio è riscontrabile nel locale deposito esterno all'abitazione e distante meno di ml. 10 dalla stessa. Gli abusi descritti non sono sanabili.

Intercluso al lotto insistono: civile abitazione di cui alla concessione in sanatoria n. 18/21 del 24/01/1989 e permesso in sanatoria n. 18 del 26/03/2008 (distinta in catasto al fg. 30 part. 263 sub 3) e cabina ENEL (distinta in catasto al fg. 30 part. 383) posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **174,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 263 subalterno 3, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 331 mq., composto da vani 8 vani, posto al piano T, - rendita: 413,17.

Coerenze: confina con la particella 618, stessa ditta

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero località "Pindari" di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,80.

L'immobile non risulta conforme alla planimetria autorizzata con Permesso di Sanatoria n. 18/2008

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E1

Norme tecniche ed indici: Destinazione a scopi agricoli.

Indice fondiario: 0,03 mc./mq.

Lotto minimo previsto: mq. 5.000 per le sole aziende agricole.

Sono consentiti insediamenti connessi: A) Edifici per usi rurali con abitazioni connesse; B) Case isolate per abitazione; C) Aziende Agricole.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	151,44	1,00	151,44
deposito	Sup. reale lorda	22,78	0,70	15,95
residenziale scoperta	Sup. reale lorda	32,60	0,20	6,52
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>206,82</b>		<b>173,91</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: interna, materiale: granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

*Cancello:*

tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuri, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuri, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: granito, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilatori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubi in rame. Note: predisposizione dell'impianto di riscaldamento

**Accessori:****A.1. Deposito abusivo:**

è posto al piano terra, è composto da 2 vani comunicanti.

Sviluppa una superficie complessiva di 29,85

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: pannelli coibentati da cm. 12, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaia, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Soletto (Lecce) frazione Pindari .

Superficie complessiva di circa mq **3591,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 618 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2799, - reddito agrario: € 7,23, - reddito dominicale: € 10,12.  
Coerenze: confina con le particelle 263 e 384, stessa ditta
- terreni: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 343 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 774, - reddito agrario: € 2,00, - reddito dominicale: € 2,80.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 384 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 18, - reddito agrario: € 0,05, - reddito dominicale: € 0,07.  
Coerenze: confina con la particella 618, stessa ditta

Il terreno ha una forma rettangolare pressoché regolare, una orografia pianeggiante, con area adibita a parcheggio

Le colture in atto sono:

- erbacee: orto ad uso domestico,
- arboree: piantumazione con alberi da frutto e sempreverdi ad alto fusto.

I terreni risultano recintati con muro perimetrale di altezza ml. 2,00 intonacato e livellino di coronamento

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E1

Norme tecniche ed indici: Destinazione a scopi agricoli.

Sono consentiti insediamenti connessi: A) edifici per usi rurali con abitazioni connesse; B) case isolate per abitazione; C) aziende agricole.

distanza dal perimetro urbano: km. 2,300.

Indice fondiario: 0,03 mc/mq.

Lotto minimo previsto: mq. 5.000 per le sole aziende agricole.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
uso agricolo seminativo	Sup. reale lorda	774,00	1,00	774,00
uso agricolo seminativo	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
uso agricolo seminativo	Sup. reale lorda	2.799,00	1,00	2.799,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.591,00</b>		<b>3.591,00</b>

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

Stima comparativa con metodo diretto

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Soletto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, - Ufficio di Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali BR/LE/TA

**8.3. Valutazione corpi****A. villa singola**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dr. Carolina ELIA  
Perito: Arch. COSIMA MARIA ROSARIA SCHITO

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	151,44	€ 550,00	€ 83.292,00
deposito	15,95	€ 550,00	€ 8.770,30
residenziale scoperta	6,52	€ 550,00	€ 3.586,00
	<b>173,91</b>		<b>€ 95.648,30</b>

- Valore corpo:	<b>€ 95.648,30</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 95.648,30</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 95.648,30</b>

**B. Terreno agricolo**

*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
uso agricolo seminativo	774,00	€ 8,00	€ 6.192,00
uso agricolo seminativo	18,00	€ 8,00	€ 144,00
uso agricolo seminaivo	2.799,00	€ 8,00	€ 22.392,00
	<b>3.591,00</b>		<b>€ 28.728,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 28.728,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 28.728,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 28.728,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>villa singola con annesso deposito abusivo.</b>	174	€ 95.648,30	<b>€ 95.648,30</b>
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	3591	€ 28.728,00	<b>€ 28.728,00</b>
			€ 124.376,30	<b>€ 124.376,30</b>

**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:

	<b>€ 18.656,45</b>
- Riduzione monetaria: spese per pratica demolizione abusi edilizi	<b>€ 1.500,00</b>
- Riduzione monetaria: onere per demolizione opere abusive	<b>€ 4.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 100.219,86**