
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE

Esecuzione Immobiliare

Sig.ra /

Sede legale: Lecce
Sede operativa: Squinzano

N. Gen. Rep. 0216/24

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Carlo De Matteis
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2273
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE al N. 0000
C.F. DMTCLR72T21E506R- P.Iva 03775420759

con studio in Lecce Via Bonaventura Mazzarella 25
telefono: 0832343944
cellulare: 3477546934
fax: 0832343944
email: carlodematteis@tin.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato Da: DE MATTEIS CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 469cf384b0ea3f1



**Beni in Squinzano (Lecce) alla Via Sindaco Luigi Frassaniti n.54
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad una villa singola con annesso garage sita nel comune di Squinzano (Lecce), alla Via Sindaco Luigi Frassaniti n.54, composta da:

A. Una villa singola adibita a civile abitazione sita in Squinzano (Le) alla via Sindaco Luigi Frassaniti n.54/56, distinta nel NCEU di Squinzano al foglio 42, particella 518, subalterno 1, cat. A/2, classe 2 di vani 9,5 dislocati al piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo, composto da:

1) Piano Terra:

- Rampa di accesso all'abitazione dalla via Sindaco Luigi Frassaniti n.54 con annesso giardino, della superficie lorda complessiva di circa 247,50 mq.;
- Ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, letto matrimoniale, n.2 letto singole, vano cabina-armadi, n.3 bagni, n.2 disimpegni e rampa di accesso alla lavanderia al 1° piano, per una superficie lorda complessiva di circa 221,60 mq.;
- veranda sul prospetto principale di via Sindaco Luigi Frassaniti, in corrispondenza della porta di accesso all'abitazione, della superficie complessiva di mq. 8,15;
- veranda sul prospetto principale di via Sindaco Luigi Frassaniti, in corrispondenza della porta-finestra di accesso al vano cucina-pranzo, della superficie complessiva di mq. 6,80;
- balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord, con accesso dall'ingresso-soggiorno, della superficie complessiva di mq. 8,65;
- balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord, con accesso dalla camera da letto matrimoniale, della superficie complessiva di mq. 11,30;
- balcone coperto prospiciente il pozzo luce interno a sud, della superficie complessiva di mq. 20,60;

2) Piano seminterrato:

- Cantina, deposito, bagno (non autorizzato) e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage, per una superficie lorda complessiva di circa 127,60 mq.;
- Chiostrina/pozzo luce interno a sud, della superficie complessiva di mq. 38,70;

3) Piano primo:

- Lavanderia ed annesso vano scala di accesso, della superficie lorda complessiva di circa 36,70 mq.
- Terrazza di copertura praticabile della superficie lorda complessiva di circa 242,00 mq.;

B. garage con annesso ripostiglio al piano seminterrato, della superficie lorda complessiva di circa 102,95 mq., ed annessa rampa di accesso al medesimo box dalla via Sindaco Luigi Frassaniti n.56 (della superficie di mq.49,40), identificato nel NCEU di Squinzano (LE) al foglio 42, particella 518, subalterno 2, cat. C/6, classe 2 di mq. 94,00.

il tutto, per una superficie lorda coperta complessiva di circa 544,35 mq. oltre a 577,60 mq. di giardini, cortili, rampe, terrazza praticabile ed altri spazi aperti (per complessivi mq. 1.121,95¹), come meglio rappresentato nelle planimetrie del rilievo in allegati 008 e 009 e nell'allegato fotografico 030.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



Dati identificato in catasto della villa singola di cui al punto A:

- intesta ... r 1000/1000 di piena proprietà;
- foglio 42, mappale 518, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5, della superficie catastale di mq 333, posto al piano Seminterrato - Terra - primo;
- rendita: € 711,42
- dati registrati all'UTE con la scheda T186027/2025;
- Coerenze: Costituzione del 13/03/2015. Pratica n. LE0052715 in atti dal 13/03/2015.
- Costituzione n.555.1/2015. Vedasi allegati n.001 e 002.

Dati identificato in catasto del garage di cui al punto B:

- ... di piena proprietà;
- foglio 42, mappale 518, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 94, posto al piano Seminterrato;
- rendita: € 150,50
- dati registrati all'UTE con la scheda T186027/2025;
- Coerenze: Costituzione del 13/03/2015. Pratica n. LE0052715 in atti dal 13/03/2015.
- Costituzione n.555.1/2015. Vedasi allegati n.003 e 004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Una villa singola adibita a civile abitazione sita in Squinzano (Le) alla via Sindaco Luigi Frassaniti n.54/56.

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto (34), autobus (0,5), ferrovia (1), superstrada (3), tangenziale (0,2).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (ottimo), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), verde attrezzato (ottimo).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice ... ivi residente in quanto l'immobile costituisce abitazione ...

Vedasi certificato di esistenza in vita/residenza in allegato 026, il certificato di stato di famiglia in allegato 028 e la dichiarazione della debitrice resa nel verbale di sopralluogo del 17.04.2025, in allegato 011.

4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

... a ...
(Riv.) ...
... Di ...
... e i ...

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Carlo De Matteis



tras...

dal 19.09.2012 al

...Associato Pubblico Ufficiale:
 UNIDUNALE...

cat. A/C

1
 10/6

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra quanto riportato negli elaborati scripto-grafici relativi:

1. al Permesso a Costruire n. 5924 del 19.09.2012 relativo alla "Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione" sito alla via Luigi Frassaniti mapp. 461 del Fg. 42 (riportato in allegati 016.1, 016.2, 016.3, 016.4, 016.5, 016.6, 016.7 e 016.8);
2. al successivo Permesso a Costruire in variante n. 27 del 06.02.2014 "Per modifiche di un fabbricato di civile abitazione di cui al permesso a costruire n. 5924 del 19.09.2012" (riportato in allegati 017.1, 017.2, 017.3, 017.4, 017.5, e 017.6);
3. alle Planimetrie Catastali del 13.03.2015 a firma dell'Arch. [REDACTED] (riportate in allegati 002 e 004);

e quanto visionato durante il corso dei sopralluoghi peritali eseguiti in data 17.04.2025 e 28.04.2025 (vedasi verbali in allegato 011 e 013), si sono riscontrate alcune incoerenze, in particolare:

A) al piano copertura:

1. piccole discordanze nelle misure del posizionamento del parapetto del lastricato solare praticabile, rientranti tuttavia nelle tolleranze del rilievo e di quelle costruttive previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2021 per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024;
2. maggiore altezza utile del vano lavanderia e del pianerottolo di arrivo del corpo scala, pari a mt. 2,70 in luogo dei 2,40 mt. previsti in progetto.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
 Curatore/Custode:
 Perito: Ing. Carlo De Matteis



B) al piano terra: piccole discordanze nelle misure del posizionamento delle tramezzature e delle tompagnature esterne (nell'ordine max di cm.20), nonché dell'altezza utile dei vani (è stata riscontrata un'altezza utile di mt. 2,97 in luogo dei mt. 2,90 di progetto) tuttavia anch'esse rientranti nelle tolleranze del rilievo e costruttive di cui al richiamato art. 34 bis del DPR 380/2021, per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024;

C) al piano seminterrato:

1. la maggiore altezza utile (pari a mt. 2,80 in luogo dei 2,50 mt. di progetto) di tutti vani realizzati nel piano seminterrato dell'abitazione (cantina, magazzino, deposito, ripostiglio, garage, ecc.).
2. la diversa destinazione d'uso del vano "ripostiglio" previsto in progetto, adibito invece a bagno con annessa cabina doccia (vide foto 79, 80, 81 e 82).
3. la diversa destinazione d'uso del vano "cantina" prevista in progetto, adibita invece a "soggiorno/tavernetta" come inequivocabilmente palesato dall'arredamento ivi presente (divani, sedie, tavoli e mobilia varia), dalla televisione maxi schermo fissata sulla parete sud della zona adibita a soggiorno, dal frigobar posto nel sottoscala, ma soprattutto dalla presenza di una parete bifacciale attrezzata al centro del vano, nella quale è stato realizzato un camino bifacciale e collocato un forno da cucina per la cottura del "pane/pizza" con sottostante cassettera porta posate, ed una vetrina porta liquori prospiciente la zona soggiorno (vide foto 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68).

Tale vano è pressoché contiguo con il bagno richiamato al precedente punto 1).

Inoltre, rispetto alla planimetria di progetto, è stata riscontrata una minore dimensione di tutti e cinque i lucernai ubicati sulla parete sud di tale ambiente [sono tutti alti soltanto 30 cm. in luogo dei 50 cm. previsti in progetto, ed il primo lucernaio ha anche una minore larghezza (150 cm in luogo dei 170 cm di progetto)] e sono stati muniti di infissi in legno non apribili, che non assicurano in alcun modo il ricambio dell'aria. Invece, una maggiore dimensione (230 x 245 cm in luogo del 180 x 230 cm di progetto) è stata invece riscontrata per la porta finestra a doppia anta scorrevole ubicata sulla parete nord di tale ambiente (prospiciente il pozzo luce/chiostrina interna), che tuttavia ha l'anta sinistra fissa al telaio e pertanto, nella migliore delle ipotesi, garantisce soltanto il 50 % del ricambio d'aria (vide foto 69, 70, 71, 72, 73 e 74).

Come già detto al primo punto, l'altezza utile interna di tale vano è pari a mt. 2,80 contro i 2,50 mt. prevista in progetto.

4. la diversa destinazione d'uso del vano "deposito" previsto in progetto, adibita invece a "cucina", come palesato dal frigorifero e dalla cucina a gas ivi presenti, quest'ultima con lo scarico della cappa di aspirazione installato sulla muratura nord prospiciente la chiostrina (vide foto 76 e 77).

D) nel giardino e spazi esterni: piccole discordanze nelle dimensioni dei gradini, delle rampe, dei muretti e delle fioriere, tuttavia rientranti nelle tolleranze del rilievo e costruttive di cui al richiamato art. 34 bis del DPR 380/2021, per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, e non incidenti ai fini della congruità autorizzativa.

il tutto come meglio rappresentato e documentato nelle planimetrie del rilievo riportate negli allegati 008 e 009, oltre che nell'allegato fotografico.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



Si precisa che in relazione a tutte le richiamate riscontrate difformità, lo scrivente ha effettuato un ulteriore specifico accesso presso gli Uffici Tecnici comunali, appurando che non esiste alcuna comunicazione/segnalazione/pratica edilizia e/o rilascio di alcun corrispondente titolo sanatorio/autorizzativo/silenzio assenso in merito.

Regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità - Art.36 D.P.R. n°380 del 06 Giugno 2001 (Concessione Edilizia in Sanatoria - ex Art.13 Legge n.47 del 28 Febbraio 1985):

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

Fermo restando che le piccole difformità di cui ai punti A1), B) e D) non costituiscono difformità urbanistiche ai sensi del richiamato art. 34 bis del DPR 380/2001, per come modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, **soltanto le difformità relative ai punti A2) e C1) e C2) possono essere sanate a mezzo dell'applicazione del predetto accertamento di conformità, poiché tutte le altre opere indicate negli altri punti (C3) e C4) non sono conformi allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione dei diversi abusi edilizi** [Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato con D.C.C. n.2 del 27.01.2006, successivamente variato con D.C.C. n.44 del 24.10.2006, con D.C.C. n.27 del 17.05.2007, con D.C.C. n.76 del 22.12.2007, con D.C.C. n.09 del 04.02.2009 ed adeguato alle sentenze del TAR di Lecce con D.C.C. n.8 del 29.01.2010 (vedasi allegati 014.1, 014.2 e 014.3)], **ed alla disciplina urbanistica e normative tecniche sulle costruzioni vigenti alla data odierna** (Regolamento Edilizia Tipo (R.E.T.) approvato con Delibera della Giunta Regionale Puglia n.2250 del 21.12.2017 e pubblicato sul BURP n.6 suppl. del 11.01.2018 - vedasi allegato 016).

Infatti, per ciò che concerne alla maggiore altezza utile della lavanderia e del corpo scala presenti al piano della copertura di cui al punto A2), nonché al bagno realizzato nel piano seminterrato in luogo del vano magazzino di cui al punto C2), gli stessi risultano compatibili sia con la disciplina urbanistico-edilizia vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso, sia a quella vigente alla data odierna.

Così come, sempre nel rispetto dei limiti della volumetria di progetto max realizzabile (calcolata in 1522,50 mc. max), era compatibile la maggior altezza utile dei vani accessori seminterrati destinati ad attività non abitabili (cantina, magazzino, deposito, ripostiglio, garage, ecc.), in quanto, secondo quanto previsto dall'art. 43 comma 3 del precedente Regolamento Edilizio (vide pag. 41 allegato 014.3), superata l'altezza di 2,50 mt. tali vani accessori di cat. S2 vengono considerati ai fini volumetrici di tipo V, rientrando così nel conteggio delle volumetrie come i vani principali abitabili.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



Invece, per ciò che concerne alla diversa destinazione d'uso del vano "cantina" di progetto in "soggiorno/tavernetta" di cui al punto C3), fermo restando anche l'assenza dei prescritti requisiti igienico sanitari per il mancato rispetto del rapporto di aero-illuminazione (sia per la minore superficie illuminante che soprattutto per la minore aerazione dovuta alla tipologia di infissi installati (lucernai fissi e porta finestra a due ante scorrevoli, una della quale fissa al telaio) e pur avendo tale ambiente un'altezza utile interna di mt. 2.80, tuttavia l'intradosso del solaio di copertura (soffitto) si trova a circa 50 cm. dalla più alta sistemazione esterna (lato dei lucernai a sud), e comunque ad una quota nettamente inferiore al prescritto 1,60 mt. dal livello medio del marciapiede esterno, necessaria per ottenere il requisito della abitabilità. Ciò in contrasto con quanto previsto dall'art. 46 del Regolamento Edilizio (vide pag. 43 dell'allegato 014.3). Inoltre, non essendo presenti porte e/o cunicoli di accesso ad intercapedini, non si è in grado di stabilire se in fase costruttiva siano stati realizzati tali manufatti ovvero adottati altri idonei sistemi di isolamento dall'umidità per tale ambiente.

Analoga considerazione vale per la quota del soffitto del vano "deposito" previsto in progetto adibito invece a "cucina", di cui al punto C4).

Pertanto, dovranno essere ripristinate le originarie destinazioni di utilizzo previste in progetto per tali due ambienti (C3 e C4), nonché procedere ad un aggiornamento degli elaborati progettuali in ordine alle altezze utili, alle dimensioni delle finestre e porte finestre esistenti nell'attuale stato dei luoghi, nonché procedere ad una eventuale installazione di una ventola meccanica per assicurare maggiori ricambi d'aria negli ambienti per prevenire la comparsa di fenomeni di umidità e condensa sulle pareti.

Per ciò che concerne alla maggiore altezza utile di 30 cm. (pari alla differenza dei mt. 2,80 realizzati in luogo dei 2,50 mt. di progetto) dei vani seminterrati «cantina, deposito, garage e ripostiglio», la modalità di calcolo del "Volume Edificabile" prevista dall'art.46 del vigente RET (vide pag. 20 dell'allegato 016) esclude il conteggio della cubatura delle superfici accessorie di qualunque altezza, a differenza di quanto invece previsto nell'art. 43 comma 3 del precedente Regolamento Edilizio (vide pag. 41 allegato 014.3). E' di tale circostanza se né è tenuto debitamente conto nel calcolo del costo di costruzione. Inoltre, per le opere relative ai cambi di destinazione d'uso dei punti C3) e C4) non risulta neanche applicabile il Condono Edilizio n. 326/2003, poiché le ragioni del credito della esecutiva, dalla documentazione agli atti si evince che risalgono al mancato pagamento delle rate di mutuo fondiario stipulato dal notaio

ovvero posteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 23 (1° Ottobre 2003). Infatti, in detto Condono Edilizio (n.326/2003), si applicano, se compatibili, le norme della legge n. 47/1985 e l'art.39 della legge n. 724/1994 (art.32, comma 28, della legge n.326/2003).

In particolare, il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985 relativo "alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive", deve essere letto alla luce della nuova normativa del condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito e la data di realizzazione degli abusi siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003, ovvero al 1° Ottobre 2003.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



L'eccezionalità prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di consentire agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni del credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Cosa che, nel caso in esame non si verifica, poiché sia le ragioni del credito che l'epoca di realizzazione degli abusi (la maggior parte dei quali realizzati al momento della costruzione dell'intero immobile (pratica di variante n. 27 del 06.02.2014) sono sicuramente successive alla data di entrata in vigore del decreto.

Pertanto, come detto, bisogna provvedere al ripristino dell'originaria destinazione d'uso dei vani di cui ai punti C3) e C4), anche mediante la demolizione/rimozione della parete bifacciale attrezzata e della cucina a gas, secondo quanto previsto negli elaborati grafici di cui al Permesso a Costruire in variante n. 27 del 06.02.2014 "Per modifiche di un fabbricato di civile abitazione di cui al permesso a costruire n. 5924 del 19.09.2012" (riportato in allegati 017.1, 017.2, 017.3, 017.4, 017.5, e 017.6), andando altresì ad aggiornare gli stessi elaborati progettuali in linea con le nuove altezze utili realizzate e secondo le reali dimensioni degli infissi esterni installati.

Il costo per la demolizione e smaltimento delle macerie della parete attrezzata è stato stimato a corpo in € 2.440,00 onnicomprensivo di IVA al 22%.

Spese di regolarizzazione:

- oblazione: € 2580;
- oneri concessori: € 183,00
- spese tecniche: € 3.172,00.
- importo lavori: € 2.440,00.

Nelle spese tecniche, è stato inserito anche l'onorario per la certificazione APE ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale:

Diffomità riscontrate: Dal confronto tra quanto riportato negli elaborati scriptografici progettuali relativi:

1. al Permesso a Costruire in variante n. 27 del 06.02.2014 "Per modifiche di un fabbricato di civile abitazione di cui al permesso a costruire n. 5924 del 19.09.2012" (riportato in allegati 017.1, 017.2, 017.3, 017.4, 017.5, e 017.6);

2. alle Planimetrie Catastali del 13.03.2015 a firma dell' _____ undò (riportate in allegati 002 e 004);

e quanto visionato durante il corso dei sopralluoghi peritali eseguiti in data 17.04.2025 e 28.04.2025 (vedasi verbali in allegato 011 e 013), si sono riscontrate alcune discordanze, in particolare:

- A) **al piano copertura:** nella planimetria catastale Fg. 42 Pc. 518 Sub. 1, è riportata una minore altezza interna del vano lavanderia e del pianerottolo di arrivo del corpo scala (pari a mt. 2,40 in luogo dei 2,70 mt. riscontrati nella realtà), nonché sono riportate delle lievi differenze nel posizionamento della muratura del parapetto;
- B) **al piano terra:** nella planimetria catastale Fg. 42 Pc. 518 Sub. 1 vi sono lievi differenze nel posizionamento delle tramezzature interne e delle tompagnature esterne, nonché è riportata una minore altezza utile dei vani (pari a mt. 2,90 in luogo dei 2,97 mt. riscontrati nella realtà), unitamente a delle piccole differenze nelle dimensioni dei gradini e delle rampe presenti nel giardino e negli spazi esterni, oltre a non essere riportati alcuni muretti e fioriere.
- C) **al piano seminterrato:** nella planimetria catastale Fg. 42 Pc. 518 Sub. 1 è riportata una minore altezza interna - pari a mt. 2,50 in luogo dei 2,80 mt. riscontrati nella realtà - di tutti vani realizzati nel piano seminterrato dell'abitazione (cantina, magazzino, deposito, ripostiglio, ecc.).

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode

Perito: Ing. Carlo De Matteis



Inoltre, in relazione alla diversa destinazione d'uso del vano "ripostiglio" previsto in progetto adibito invece a bagno con annessa cabina doccia ed alla possibilità di regolarizzazione dello stesso secondo trattato nel paragrafo sulle difformità urbanistiche, bisognerà procedere anche in questo caso all'aggiornamento della planimetria e dei dati catastali sulla consistenza dell'immobile.

Inoltre, anche nella planimetria catastale Fg. 42 Pc. 518 Sub. 2 relativa al garage con annesso ripostiglio, è indicata una minore altezza interna - pari a mt. 2,50 in luogo dei 2,80 mt. riscontrati nella realtà.

Pertanto, per entrambe, bisognerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie e dati catastali.

Infine, ma non di minore importanza, si evidenzia che l'intero immobile è stato accatastato come abitazione di tipo civile A/2 di classe 2: tale accatastamento risulta alquanto irrituale in relazione alla tipologia di singolo edificio unifamiliare, alle rifiniture di tipo lusso, alla consistenza dell'immobile di ben 9,5 vani, al giardino/cortili/altri spazi esterni di pertinenza esclusiva che lo assimilano più ad un villino di tipo A/7, regolarizzabili mediante

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento ed integrazione dei dati e delle planimetrie catastali

Oneri:

• oblazione: € 680;

• spese tecniche: € 2.030,08.

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
Cause in corso:	Nessuna
Atti ablativi P.A.:	Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1

Con

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1

di Milano
del
del Registro Immobiliare di Lecce in
testamento
e il
vedasi

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



6.2.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 138/2012 del 19.09.2012 per lavori di "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione" (Mappale n.461 Fg. 42)".

Costruire presentata in data 06/07/2012 al n. prot. 5924; rilasciata in data 19/09/2012 al n. prot. 5924. Vedasi documentazione tecnico amministrativa in allegato 017.

P.E. n. 8/2014 del 10.01.2014 per lavori di "Variante in corso d'opera per modifiche di un fabbricato per civile abitazione di cui al Permesso a Costruire n.5924 del 19.09.2012 in via Luigi Frassaniti".

Nell'allegato 018 è riportata tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa a tale pratica. Tuttavia, pur avendo appurato il rilascio di tale permesso a costruire in variante da parte degli uffici tecnici comunali, non vi è copia del documento finale.

Del pari, è stata renerita della documentazione inerente alla richiesta di agibilità del fabbricato da part

NON è mai STATO rilasciato dal il provvedimento finale di agibilità da parte degli UTC, poiché la documentazione prodotta dal Direttore dei Lavori era carente dell'APE ed altri documenti richiesti dagli uffici.

Descrizione villa singola di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile di civile abitazione sito nel comune di Squinzano (Lecce) alla Via Sindaco Luigi Frassaniti n.54, composto da:

A. Una villa singola adibita a civile abitazione sita in Squinzano (Le) alla via Sindaco Luigi Frassaniti n.54/56, distinta nel NCEU di Squinzano al foglio 42, particella 518, subalterno 1, cat. A/2, classe 2 di vani 9,5 dislocati al piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo, composto da:

1) Piano Terra:

- Rampa di accesso all'abitazione dalla via Sindaco Luigi Frassaniti n.54 con annesso giardino, della superficie lorda complessiva di circa 247,50 mq.;
- Ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, letto matrimoniale, n.2 letto singole, vano cabina-armadi, n.3 bagni, n.2 disimpegni e rampa di accesso alla lavanderia al 1° piano, per una superficie lorda complessiva di circa 221,60 mq.;
- veranda sul prospetto principale di via Sindaco Luigi Frassaniti, in corrispondenza della porta di accesso all'abitazione, della superficie complessiva di mq. 8,15;
- veranda sul prospetto principale di via Sindaco Luigi Frassaniti, in corrispondenza della porta-finestra di accesso al vano cucina-pranzo, della superficie complessiva di mq. 6,80;
- balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord, con accesso dall'ingresso-soggiorno, della superficie complessiva di mq. 8,65;

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode
Perito Ing. Carlo De Matteis



- balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord, con accesso dalla camera da letto matrimoniale, della superficie complessiva di mq. 11,30;
- balcone coperto prospiciente il pozzo luce interno a sud, della superficie complessiva di mq. 20,60;

2) Piano seminterrato:

- Cantina, deposito, bagno (non autorizzato) e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage, per una superficie lorda complessiva di circa 127,60 mq.;
- Chiostri/pozzo luce interno a sud, della superficie complessiva di mq. 38,70;

3) Piano primo:

- Lavanderia ed annesso vano scala di accesso, della superficie lorda complessiva di circa 36,70 mq.;
- Terrazza di copertura praticabile della superficie lorda complessiva di circa 242,00 mq.;

B. garage con annesso ripostiglio al piano seminterrato, della superficie lorda complessiva di circa 102,95 mq., ed annessa rampa di accesso al medesimo box dalla via Sindaco Luigi Frassaniti n.56 (della superficie di mq.49,40), identificato nel NCEU di Squinzano (LE) al foglio 42, particella 518, subalterno 2, cat. C/6, classe 2 di mq. 94,00.

il tutto, per una superficie lorda coperta complessiva di circa 544,35 mq. oltre a 577,60 mq. di giardini, cortili, rampe, terrazza praticabile ed altri spazi aperti (per complessivi mq. **1.121,95²**), come meglio rappresentato nelle planimetrie del rilievo in allegati 008 e 009 e nell'allegato fotografico 030.

Dati identificativi in catasto della villa singola di cui al punto A):

- foglio 42, mappale 518, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5, della superficie catastale di mq 333, posto al piano Seminterrato - Terra - primo;
- rendita: € 711,42
- dati registrati all'UTE con la scheda T186027/2025;
- Coerenze: Costituzione del 13/03/2015. Pratica n. LE0052715 in atti dal 13/03/2015.
- Costituzione n.555.1/2015. Vedasi allegati n.001 e 002.

Dati identificati in catasto del garage di cui al punto B):

- foglio 42, mappale 518, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 94, posto al piano Seminterrato;
- rendita: € 150,50
- dati registrati all'UTE con la scheda T186027/2025;
- Coerenze: Costituzione del 13/03/2015. Pratica n. LE0052715 in atti dal 13/03/2015.
- Costituzione n.555.1/2015. Vedasi allegati n.003 e 004.

L'edificio è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire n.5924 del 19.09.2012 e successiva variante n. 27 del 06/02/2014, ed ultimato in data 27.04.2015, giusta dichiarazione del D.L. riportata in allegato 019. Per lo stesso non è stata ancora rilasciata l'abitabilità.

L'unità immobiliare è costituita da 3 piani complessivi, di cui due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Gli ambienti del piano seminterrato hanno un'altezza interna pari a mt. 2,80, quelli del piano terra hanno un'altezza di mt. 2,97, mentre quelli del piano copertura hanno un'altezza di mt. 2,70.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode
Perito Ing. Carlo De Matteis



Vi è nuovamente da sottolineare che, rispetto alle planimetrie del progetto approvato presenti negli Uffici tecnici comunali [Permesso a Costruire in variante n. 27 del 06.02.2014 "Per modifiche di un fabbricato di civile abitazione di cui al permesso a costruire n. 5924 del 19.09.2012" (riportato in allegati 017.1, 017.2, 017.3, 017.4, 017.5, e 017.6)] e quanto rilevato durante il corso dei sopralluoghi peritali eseguiti in data 17.04.2025 e 28.04.2025 (vedasi verbali in allegato 011 e 013), sono presenti delle difformità minuziosamente descritte al paragrafo 4.3.1 "Conformità urbanistico edilizia".

La struttura dell'intero immobile è del tipo intelaiato a pilastri e travi, mentre i solai sono latero cementizi a travetti prefabbricati paralleli e getto di completamento in opera, dello spessore complessivo di circa 25 cm..

Le pareti esterne del prospetto anteriore e posteriore sono intonacate e tinteggiate con idropittura traspirante di colore bianco.

Le pareti interne dei vani ed i disimpegni del piano terra sono rivestite con intonaco civile liscio, decorate con pregiati stucchi veneziani ed altri tipi di spatolati, di colori e tonalità differenti asseconda dell'ambiente, della mobilia e suppellettili negli stessi contenuti. Peraltro, in diversi vani, il colore ed i motivi cambiano sulle diverse pareti dello stesso ambiente.

Invece, le pareti dei vani del piano seminterrato, sono anch'esse rivestite di intonaco civile liscio, ma tinteggiate con idropittura traspirante di colore bianco.

Mentre, le pareti di tutti i bagni dell'immobile sono rivestite con pregiate piastrelle in gress-porcellanato di alta qualità, di differenti formati, effetti cromatici rilievi superficiali (nel bagno del seminterrato, i rilievi tendono a simulare le onde del mare).

Anche i sanitari e la mobilia accessoria sono di pregevole qualità, dal ricercato design e con rifiniture di lusso.

Il tutto si esalta nel bagno principale del piano terra dell'abitazione che, oltre per le considerevoli dimensioni, ha dei sanitari dal design esclusivo (lavabo a forma di conchiglia poggiato su di un mobile sospeso con piano in cristallo satinato, con rubinetteria incassata nei muri), oltre che essere dotato di una vasca idromassaggio angolare Teuco ed una cabina doccia con sauna della medesima marca.

I pavimenti dei vani al piano terra sono in gress porcellanato di grande formato, di elevato pregio e qualità.

I gradini delle scale interne sono rivestiti in marmo (perlato di Sicilia), con ringhiere in acciaio inox dal moderno design, alcune volte integrate con cristalli di protezione.

In generale, quasi tutti i vani e disimpegni sono dotati di controsoffitti di diversi disegni e riseghe, in cui sono incassati molteplici faretti a led di ultima generazione.

Molto importante è anche la cucina, sia per le ragguardevoli dimensioni dell'ambiente, che per il notevole standard delle finiture: i mobili sono in stile moderno, in cui prevale un'isola centrale in cui sono ubicati i fuochi.

Anche nella stanza adibita a cabina armadio attigua alla camera da letto matrimoniale, sono presenti mobili con ante in legno massello dal design minimale, di pregevole aspetto estetico ed elevato standard qualitativo.

Gli infissi interni solo in legno tamburato laccato di colore bianco, la maggior parte dei quali a scrigno.

Invece gli infissi esterni sono in legno lamellare con vetro camera, protetti da persiane in alluminio laccato di colore ed effetto legno.

La porta d'ingresso è di tipo blindato, ed il pannello esterno necessita di un intervento manutentivo a causa della sua prolungata esposizione al sole ed agli agenti atmosferici, soprattutto nella sua parte bassa.

La serranda di accesso al garage interrato è del tipo sezionale in pannelli a doppia parete coibentati da circa 42 mm. di spessore, motorizzata con comando a distanza.

La casa è dotata di un sofisticatissimo impianto domotico, che regola/comanda in loco e da remoto oltre all'impianto elettrico, anche l'impianto termico/condizionamento, la citofonia, la videosorveglianza, la filodiffusione, ecc..

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode
Perito: Ing. Carlo De Matteis



L'impianto termico/condizionamento è di tipo idronico centralizzato, con diffusori a ventilconvettori: d'inverno viene alimentato da una caldaia a gas metano posta sulla terrazza praticabile di copertura e d'estate, attraverso il settaggio di una serie di elettro-valvole, l'impianto viene invertito a freddo ed alimentato da un ciller a corrente elettrica anch'esso posto sulla terrazza. Tale impianto, riscalda e raffredda tutti gli ambienti e disimpegni posti al piano terra ed al piano copertura (lavanderia, ecc.).

Tutti i richiamati impianti tecnologici (elettrico, termico/climatizzazione, idrico e fognante, citofonico, videosorveglianza, ecc.) certificati con dichiarazioni di conformità, risultano in ottime condizioni di conservazione e d'uso, con l'approvvigionamento idrico/scarico fognante e del gas metano diretto dalla rete cittadina.

Ad eccezione di qualche limitata manifestazione di umidità di risalita sulle pareti di alcuni vani seminterrati (garage, disimpegno e magazzino) e di alcuni distacchi di pittura nei vialetti esterni, in generale l'immobile risulta in buone/ottime condizioni di manutenzione, ed è caratterizzato da ottimi materiali costruttivi e lussuose finiture, di pregevole aspetto estetico.

Si pone in evidenza che l'immobile è attualmente privo di abitabilità, in quanto non è stato prodotto ai competenti Uffici Comunali, il richiesto APE (Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio).

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 (Ville/Villini)

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
A1) Piano terra: Ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, letto matrimoniale, n.2 letto singole, vano cabina-armadi, n.3 bagni, n.2 disimpegni e rampa di accesso alla lavanderia al 1° piano	221,60	100%	221,60		Pregiate
A2) Piano primo: Lavanderia ed annesso vano scala di accesso al netto della proiezione orizzontale della scala di collegamento interna (pari a 4,70 mq.)	32,00	100%	32,00	Ovest	Ottime
B1) Piano seminterrato: Cantina, deposito, magazzino bagno (non autorizzato) e disimpegno di collegamento degli stessi ambienti con il vano garage, al netto della proiezione orizzontale della scala di collegamento interna (pari a 4,55 mq.)	123,05	50%	61,53		Buone
B2) Garage con annesso ripostiglio al piano seminterrato	102,95	50%	51,48	Est	Ottime
C1) Veranda sul prospetto principale (porta di accesso all'abitazione)	8,15			Est	Ottime
C2) Veranda sul prospetto principale (porta-finestra della cucina-pranzo)	6,80			Est	Ottime
C3) Balcone coperto sul giardino laterale a nord (ingresso-soggiorno)	8,65			Sud	Ottime
C4) Balcone coperto prospiciente il giardino laterale a nord (camera da letto matrimoniale)	11,30			Sud	Ottime
C5) Balcone coperto prospiciente il pozzo luce interno a nord	20,60			Nord	Ottime
C6) Piano primo: Terrazza di copertura praticabile	242,00			Est	Buone
Sommano (C1 C6)	297,50	30% fino a 25mq; 10% oltre 25 mq.	34,75		
D1) Rampa di accesso all'abitazione con annesso giardino	247,50			Est	Buone
D2) Chiostina/pozzo luce interno del piano seminterrato	38,70			Nord	Ottime
D3) Rampa di accesso al garage dalla via Sindaco Luigi	49,40			Est	Buone

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



		10% per la quota eccedente il quintuplo di "A1+A2" [5x(A1+A2)] fino alla superficie pari al sestuplo di "A1+A2" [6x(A1+A2)]	
Sommano (D1 .. D3)	335,60		0,00
		2% per la quota eccedente il sestuplo della superficie di "A1+A2" [6x(A1+A2)]	
TOTALI	1112,70		401,36

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: ottime.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: chianche di pietra di Cursi, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in gress, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in gress, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, combinatore tel.: presente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: video, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Carlo De Matteis



<i>Condizionamento (impianto)</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Diffusione (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto)</i>	Note: L'impianto è di tipo domotico di ultima generazione tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telematico (impianto)</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Rilevato che il criterio di stima che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato è quello noto con il termine del "confronto", sono state svolte dallo scrivente tutte le indagini necessarie per la ricerca di valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi finora considerati nella presente relazione.

Si è assunto come parametro preferenziale il prezzo unitario (per mq. di superficie commerciale ragguagliata), ricavandone i valori più attendibili da pubblicazioni specializzate nel settore che riportano anno per anno, i valori medi di mercato verificatisi nelle varie province italiane e di queste nei vari comuni, confortato dalle quotazioni assunte presso locali operatori economici operanti nel campo della compravendita immobiliare.

Applicando poi a tali valori gli opportuni coefficienti correttivi, in relazione alla ubicazione, destinazione, stato di conservazione, consistenza, età della costruzione, tipologia delle rifiniture (lusso), interventi di natura abusiva, etc. si è ottenuto il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile pari ad €/Mq. 1400,00.

Inoltre, si sono effettuate ricerche presso gli uffici tecnici del comune di Squinzano, da cui si è ricavato che l'immobile ricade nella ZONA B13 "Residenziale di riqualificazione urbana con prevalente edificazione sparsa" del PUG (definitivamente approvato con DCC n.2 del 27.01.2006 e successiva deliberazione consiliare n.8 del 29.01.2010) al fine di accertare l'eventuale possibilità di ottenere ulteriori concessioni edilizie in relazione all'indice fondiario ed alla cubatura esistente, influenti ai fini della stima del valore di detto immobile, nonché per sanare i diversi abusi edilizi riscontrati.

Pertanto, tale valutazione si è ritenuta la più idonea in seguito alle risultanze dei sopralluoghi peritali tenutisi in data 17.04.2025 e 28.04.2025 (vedasi verbali di sopralluogo in allegati 011 e 013), preceduti rispettivamente dalla lettera di convocazione del 11.04.2025 (vedasi allegato 010) e del 24.04.2025 (vedasi allegato 012).

Sopralluoghi durante i quali si è proceduto ai rilievi fotografici e strumentali, che hanno consentito la successiva elaborazione e redazione delle planimetrie dello stato dei luoghi riportate negli allegati 008 e 009.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Curatore/Custode

Perito: Ing. Carlo De Matteis



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Squinzano
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio OMI Squinzano,
 Tecnici ed Operatori locali operanti nel campo della compravendita immobiliare: Studio Tecnico Ing. Luigi Rampino - Via S. Maria n.36 - 73018 Squinzano.

8.3. Dichiarazioni di conformità agli standard internazionali di valutazione

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

8.4. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie lorda (Mq)	Superficie commerciale (Mq)	Valore unitario di mercato €/Mq	Valore intero di mercato (OMV)	Valore diritto di proprietà
A. villa singola e garage di pertinenza	1113	401	1400,00	€ 561.400,00	€ 561.400,00

8.5. 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:	€ 84.210,00
Lavori di demolizione opere abusive e smaltimento macerie	€ 2.440,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 8.645,00

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile (FJV)

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:	€ 474.750,00
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:	€ 466.105,00

Sabato, 02 Agosto 2025

il perito
 Ing. Carlo De Matteis

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
 Curatore/Custode
 Perito: Ing. Carlo De Matteis

