TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep. **121/2021**

Promossa da:

Contro

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Basile

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al N. 2093

iscritto nel registro dei Valutatori Immobiliari alla posizione n. 577

C.F. BSLCLD74P03F842R - P.Iva 03533330753

con studio in via Rimini n. 16 – 73010 Porto Cesareo (LE)

telefono: 0833 - 569159

email: ing.basile@tiscali.it

PEC: cataldo.basile@ingpec.eu

Beni in Vernole (Lecce) alla via Capitano Ramirez (ingresso principale), via Sabotino e via Orfanotrofio Margiotta (ingressi secondari)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile, posto al piano terra e primo, facente parte di un complesso immobiliare in corso di costruzione.

Attualmente, l'ingresso all'immobile in parola, avviene dalla via Sabotino, ove, molto presumibilmente avveniva la sosta dei mezzi edili e naturalmente delle imprese.

Come sopra detto, attualmente l'immobile si trova in fase di rustico con la realizzazione della sola struttura intelaiata in C.A. (pilatri, travi, setti murari e solaio latero cementizio), con la totale mancanza di tramezzature, impianti tecnologici, opere complementari e quanto altro.

Non è stato ancora redatta pratica catastale relativamente alla demolizione del fabbricato posto antecedentemente a quanto ad oggi realizzato (si evidenzia la necessità, prima della vendita del relativo lotto, di redigere pratica catastale al fine di adeguare tale aspetto – vedi punto 4.3.2).

L'immobile in parola risulta quindi essere ancora censito nel NCT del comune di Vernole al:

- foglio 62 p.lla 1741, qualità *seminativo arboreo*, classe 1, superficie mq. 800,00 RD €. 4,75 RA €. 2,69
- foglio 62 p.lla 1724, qualità *seminativo arboreo*, classe 1, superficie mq. 280,00 RD €. 1,66 RA €. 0,94
- foglio 62 p.lla 1739, qualità *seminativo arboreo*, classe 1, superficie mq. 1180,00 RD €. 7,01 RA €. 3,96
- foglio 62 p.lla 1737, qualità *seminativo arboreo*, classe 1, superficie mq. 1016,00 RD €. 0,69 RA €. 0,39
- foglio 62 p.lla 1738, qualità *seminativo arboreo*, classe 1, superficie mq. 1400,00 RD €. 0,69 RA €. 0,39

e nel NCEU del Comune di Vernole al

- foglio 62 p.lla 47 sub 1, graffato sub. 4 categoria A/7, classe 2, cons. vani 11, rendita €. 568,10 (fabbricato demolito);
- foglio 62 p.lla 47 sub 6 categoria C/6, classe 3, cons. mq. 33, rendita €. 42,61 (fabbricato demolito);
- foglio 62 p.lla 47 sub 2 categoria C/6, classe 2, cons. mq. 27, rendita €. 29,28 (fabbricato demolito);
- foglio 62 p.lla 47 sub 3 e sub. 5, beni comuni non censibili;

il tutto insistente su una superficie pari a circa mq. 2.000,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	- posto in zona centrale del Comune di Vernole; - il traffico risulta essere scorrevole; - i parcheggi risultano essere sufficienti, solo per le vie Capitano Ramirez e Orfanotrofio Margiotta, posti sui lati delle strade pubbliche.
Servizi della zona:	nelle vicinanze dell'unità immobiliare risultano esservi attività commerciali ed artigianali, oltre alla presenza, a poche decine di metri, di un parco verde pubblico.
Caratteristiche zone limitrofe:	i principali centri limitrofi sono Melendugno e Calimera a sud, mentre a nord collegato alla costa adriatica dalla SP 142 e dalla SP 145
Collegamenti pubblici (km):	Il territorio comunale di Vernole è racchiuso fra numerose Strade Provinciali di collegamento ai maggiori centri del sud Salento (SP 1, SP 2, SP 140, ecc.)

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto, durante la fase del sopralluogo, è risultato non abitato né tantomeno utilizzato in quanto in fase di cantiere. L'attuale proprietà risulta essere intestata alla soc.tà "Salento Terza età s.r.l." con sede in Soleto (LE) P. IVA 03665040758.

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:

In data 01/07/2003 viene redatto "Atto di Asservimento" per le unità immobiliari site in Vernole al foglio 62 p.lle 1741, 1724, 1739 1737, 1738 (facenti parte dell'Esecuzione immobiliare n. 121/2021) oltre alle p.lle 40 e 1621 (non facenti parte dell'Esecuzione immobiliare n. 121/2021). Lo stesso atto veniva Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce in data 29/07/2003 al n. 90 (29411/22949), relativamente al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico di Vernole con verbale 7645 (vedi punto 7 – pratiche edilizie)

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:

Ipoteca volontaria scaturita da Concessione a Garanzia di Mutuo del 17/09/2007 a firma del notaio (nn. 15509/8020) a favore della contro con importo capitale pari a €. 2.000.000,00 e importo totale pari a €. 4.000.000,00, gravante sugli immobili siti in Vernole (LE) foglio 62 p.lla 47 subb. 1, 2, 4 e 6 (NCEU) e foglio 62 p.lle 1724, 1737, 1738, 13739 e 1621.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario per pignoramento immobili a favore di s.r.l. (nell'atto di pignoramento rappresentata dalla) contro (per beni siti in Vernole – LE) e (per beni siti in – LE) a firma di Ufficiale Giudiziario del 25/03/2021 ai nn. 1252 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 15/04/2021 ai nn. 12646 di R.G. e 9916 R.P.
- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario per pignoramento immobili a favore di contro la (per beni siti in Vernole – LE) e (per beni siti in – LE) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce sezione distaccata di Galatina del 10/02/2011 ai nn. 127/2011 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 24/02/2011 ai nn. 6455/4572 (oltre ad altri immobili non presenti nella presente esecuzione immobiliare). A margine risulta ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 1284/139 DEL 18/01/2016 "Restrizione dei beni del 24/09/2015 emesso dal Tribunale di Lecce num. Di Rep per gli immobili siti in e censiti al foglio 24 p.lla 251, in foglio 3 p.lle 1092 e 641, foglio 8 p.lla 307 e foglio 16 p.lle 192 e 194.

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:

Durante i sopralluoghi effettuati si è delineata l'attuale situazione dell'immobile in parola, in fase di cantiere. Ai sensi delle attuali leggi urbanistiche il complesso immobiliare necessita di una nuova procedura edilizia in quanto i titoli edilizi attualmente rilasciati hanno avuto decadenza (vedi punto 7 – pratiche edilizie).

Ad oggi è certamente da riformulare la quietanza di oneri per contributo costruzione comunali, essendo gli stessi calcolati nel rilascio del primo titolo edilizio avvenuto nell'anno 2003.

Al fine della redazione della documentazione necessaria per un nuovo titolo edilizio bisogna effettuare quanto di seguito:

Pratica edilizia inerente la richiesta del P.d.C. ai sensi del D.P.R. 380/01 e quanto altro necessario	€. 5.000,00
Oneri concessori, diritti istruttori e spese varie (presumibile)	€. 30.000,00
TOTALE ONERI	**€. 35.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:

Durante i sopralluoghi effettuati si è delineata l'attuale situazione dell'immobile in parola, in fase di cantiere. Ai sensi delle attuali leggi che delineano il catasto nazionale, il complesso immobiliare necessita di una nuova pratica al fine di regolarizzare la stessa situazione. Infatti, come detto in precedenza (vedi punto 1.A) l'immobile preesistente nasce previa la demolizione di altra unità immobiliare.

Al fine della redazione della documentazione necessaria per un nuovo titolo edilizio bisogna effettuare quanto di seguito:

Pratica mappale per demolizione fabbricato	€. 800,00
Pratica Doc.Fa. per ente urbano	€. 800,00
Pratica mappale per mappalizzazione fabbricato preesistente con rilievo GPS	€. 1.500,00
Pratica Doc.Fa. per fabbricato in corso di costruzione	€. 900,00
TOTALE ONERI	**€. 4.000,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

In data 12/12/2002 viene redatto atto di compravendita a firma di notaio A. Galati da Cutrofiano (REP 6254), che trasferisce i beni siti in Vernole in catasto al foglio 62 p.lle 47 subb. 1-4, 2 e 6 oltre alle p.lle1621, 1724, 1739 e 1741, dal sig. alla .

In data 16/06/2003 viene redatto atto di compravendita a firma di notaio , che trasferisce i beni siti in Vernole in catasto al foglio 62 p.lle 1737 e 1738

Attualmente la proprietà degli immobili di cui al punto 1.A risultano essere intestati alla

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo un'attenta analisi dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile in parola si è delineato quanto di seguito esplicato:

- In data 27/12/2002, con nota prot. 4087, la inoltrava la richiesta di titolo edilizio relativamente alla "*ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un villino di civile abitazione esistente, da destinare a presidio ambulatoriale di recupero e rieducazione funzionale*";
- In data 05/03/2003, il Comune di Vernole rilasciava la Concessione per la esecuzione di opere n. , relativamente alla richiesta del 27/12/2002;
- In data 01/04/2003, con nota prot. 4087, inoltrava la richiesta di titolo edilizio relativamente alla "*ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale – progetto esecutivo 1° stralcio funzionale per la realizzazione di una casa protetta*";
- A seguito dell'acquisizione dei pareri propedeutici degli enti preposti (Parere VV.F. prot. 7216/25159 del 14/05/2003 – Pareri Igienico sanitari quali SIAN del 02/05/2003; SISP del 07/05/2003; SPESAL del 08/05/2003) il Comune di Vernole rilasciava il Permesso di Costruire n. 65/03/7674 del 24/12/2003, relativamente alla richiesta del 01/04/2003;
- In data 08/07/2003 con nota prot. 8576, la . inoltrava la richiesta di Permesso di Costruire relativamente la deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 per l'esecuzione di lavori inerenti il "*progetto esecutivo 2° stralcio funzionale per l'ampliamento in deroga di una casa protetta*";
- A seguito dell'acquisizione dei pareri propedeutici degli enti preposti (Pareri Igienico sanitari quali SPESAL del 03/05/2004) e la definitiva approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n. 11 del 17/06/2004, il Comune di Vernole rilasciava il Permesso di Costruire n. 114/04/7808 del 31/12/2004, relativamente alla richiesta del 08/07/2003;
- In data 18/12/2006, con nota prot. 15493, la . inoltrava la richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire n. 65/03/7674 del 24/12/2003;
- In data 21/12/2006, il Comune di Vernole rinnovava il Permesso di Costruire n. n. 65/03/7674 del 24/12/2003, con nota P.d.C. n. 151/06/8191;
- In data 11/02/2008, con nota prot. 2045, la inoltrava la richiesta di rinnovo del Permesso di Costruire n. 114/04/7808 del 31/12/2004.

Ad oggi i titoli edilizi di cui sopra risultano aver perso la propria efficacia ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/01.

Relativamente alla perimetrazione nel vigente P.U.G. del Comune di Vernole, l'immobile in parola risulta ricadere all'interno della perimetrazione della zona F2.4 – *strutture assistenziali e sanitarie di interesse generale*, dove le N.T.A. prevedono:

"*... Corrispondono alla struttura del Servizio di salute mentale in Strudà, e due strutture assistenziali e sanitarie in Vernole.*

Tali destinazioni potranno subire modifiche in relazione alle nuove esigenze nel settore dell'igiene pubblica e dell'assistenza socio-sanitaria. Per le strutture esistenti sono ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia; risanamento igienico-edilizio; demolizione e ricostruzione parziale o totale con i seguenti indici e parametri: a) I.f.f. = mc./mq. 2,50

Rapporto copertura = mq./mq. 0,40

Parcheggi = mq. 1 / mq. 5 di S.U.

Aree libere sistemate a verde con essenze arboree.

È altresì compresa in tale classificazione LA CASA PROTETTA REALIZZATA IN VIA CAP. RAMIREZ, NEL CENTRO ABITATO DI VERNOLE.

Per suddetto complesso si fa riferimento agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nel Permesso di Costruire n. 114/04/7808 del 30.12.2004...".

8. CONSISTENZA LOTTO

8.1. LOTTO 1A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno pertinenziale (al netto della struttura ad oggi realizzata)	Sup. reale lorda	5.340,00	0,05	267,00
Complesso immobiliare P.T.	Sup. reale lorda	1.338,00	0,50	669,00
Complesso immobiliare P.P.	Sup. reale lorda	1.338,00	0,50	669,00
	totali	**8.016,00**		**1.605,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene con il metodo sintetico comparativo. Si assume come parametro il prezzo al metroquadro di superficie commerciale lorda. Sulla base di quanto sopra evidenziato, delle valutazioni attuali di mercato e delle quotazioni riportate sulla borsa immobiliare (O.S.M.I.) sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e comunque sulla base dell'attuale situazione dell'immobile in questione, si è ritenuto congruo valutare gli immobili sopra descritti con un valore pari ad €. 200,00 al mq.

9.2. Fonti di informazione

- Ufficio Catasto di Lecce; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce; ufficio tecnico del Comune di Vernole; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato del Comune di Vernole e dei comuni limitrofi; siti internet; tecnici del luogo, ecc..

9.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

LOTTO	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
1A	1.605,00	€ 200,00 al mq	€ 321.000,00
	Totale lotto 1A		**€ 321.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Immobile allo stato rustico con relativo terreno pertinenziale**	€ 321.000,00	**€ 321.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

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: **€ 48.150,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€ 35.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 4.000,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **non sono previste spese**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 233.850,00**