



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

246/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **105,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

In prossimità (circa 500 metri) dalla stazione ferroviaria, distante circa km.1,5 dal centro storico di Galatone, l'abitazione (sub.3) è ubicata nella zona di espansione sud-ovest della cittadina in direzione mare. Con accesso da vano scala comune su via Caputo, si affaccia ad ovest sulla suddetta via Caputo, a nord su via Del Mare e confina sui restanti lati con immobili di altrui proprietà, oltre che col vano scala.

Con altezza utile interna di circa m.2,90 e una superficie utile complessiva di circa mq.80,00, si compone di un ingresso - corridoio di distribuzione, soggiorno, cucina, due vani letto e bagno.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balconi sul fronte e sul retro.

Si fa presente fin d'ora che il balcone sul retro, attualmente verandato ed utilizzato come bagno - lavanderia, non risulta riportato nelle tavole relative al progetto autorizzato con C.E. n.118 del 29/05/1977 e, come anche descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, costituisce volumetria non assentita e non sanabile, oltre che affaccio su altrui proprietà e pertanto sarà necessario prevederne la rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,90. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galatei piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'abitazione (sub.3) sia affaccia a nord su via Del Mare, ad ovest su via G. Caputo e ad est su scoperto di altrui proprietà, e confina ad ovest con vano scala comune (part.IIa 818 sub.16), a sud con altra proprietà (part.IIa 818 sub.4) e con vano scala comune, ad est con altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 104 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione nel classamento del 06/06/1989 in atti dal 20/05/1999 (n.3225.1/1989). Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11736.1/1984). Planimetria catastale presentata in data 06/06/1989, in ditta ☺

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.IIa 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

B deposito a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **2,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

L'accesso all'unità (sub.9) è consentito tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.11,00, il deposito confina ad ovest con via G. Caputo, a sud con ripostiglio (sub.8), ad est con area comune di manovra (sub.16), a nord con deposito di altrui proprietà (sub.10).

Si fa presente fin d'ora, come indicato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto a quanto autorizzato con C.E. n.118 del 30/05/1977, la muratura di delimitazione verso l'area comune di manovra risulta arretrata e lo stesso deposito non riportato nel progetto originario, così come anche la luce dal deposito verso via Caputo, risultando quindi necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,37. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galilei piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il deposito (sub.9) confina ad ovest con via G. Caputo, a sud con ripostiglio (sub.8), ad est con area comune di manovra (sub.16), a nord con deposito di altrui proprietà (sub.10).

Superficie Catastale Totale: 13 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale

Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11732.3/1984). Planimetria catastale presentata in data 28/04/1984, in ditta ed a firma geom.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.IIa 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

C posto auto a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

L'accesso all'unità (sub.12) è consentito tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.12,00, il posto auto confina a nord con via Del Mare, a est con altro posto auto (sub.13) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, ad ovest con altra proprietà (sub.11), a sud con area comune di manovra (sub.16, b.c.n.c.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,37. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galilei piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il posto auto coperto (sub.12) confina a nord con via Del Mare, a est con posto auto coperto (sub.13) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, ad ovest con altra proprietà (sub.11), a sud con area comune di manovra (sub.16, b.c.n.c.).

Superficie Catastale Totale: 15 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale

Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione nel classamento del 06/06/1989 in atti dal 20/05/1999 (n.3229.3/1989). Frazionamento del 06/06/1989 in atti dal 17/02/1995 (n.3229.2/1989), con cui veniva costituito l'attuale sub.13. Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11732.7/1984), con cui veniva costituito il precedente sub.5. Planimetria catastale presentata in data 06/06/1989, in ditta ed a firma geom. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.lla 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.856,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.077,60
Data della valutazione:	08/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi, e come riportato negli allegati verbali (All.5), le unità immobiliari del

presente Lotto 1 (abitazione a piano primo - sub.3, posto auto coperto - sub.12 e deposito - sub.9, entrambi a piano seminterrato), oltre ad altro immobile (sub.13) facente parte del Lotto 2, risultano occupate dalla sig.ra

, in virtù di contratto di locazione ultranovennale rep. n.113537 del 03/10/2013 a firma per Notar anch'esso in allegato alla Relazione Tecnica e ricevuto a mezzo PEC dal Custode Giudiziario avv. (All.3), trascritto presso la CC.RR.II. di Lecce il 07/10/2013 al n.29733 rep. gen. e n.22914 rep. par. (All.4).

Nella sezione D della suddetta nota di trascrizione è riportato che "il contratto è stipulato per la durata di anni venti dal 30/07/2013 al 30/09/2023 e si intenderà rinnovato di quattro anni in quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n.431".

Inoltre, come da comunicazione del 08/11/2023 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce (All.3), il suddetto contratto di locazione "risulta stipulato per il periodo dal 30/07/2013 al 30/09/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lecce in data 07/10/2013 al n.7915 serie 1T".

Con riferimento ai debitori, dall'accesso agli atti presso gli Uffici Servizi Demografici del Comune di Galatone e di Nardò, e come da allegata documentazione (All.3), risulta che i sigg.ri

hanno contratto matrimonio il 13/10/1979 in Nardò (LE) e sono ivi residenti alla via Martano Antonio sebbene entrambi irripetibili, come da relative attestazioni.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2006 a firma di Notar. ai nn. 103653 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 a Lecce ai nn. 45862 rep. gen. e n.7760 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 20.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIa 818, sub.3, sub.9, sub.12, oggetto del presente Lotto 1, e sub.13 facente parte del Lotto 2). Nella suddetta certificazione notarile e nella nota di trascrizione rinvenuta in atti è riportato inoltre che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la signora nata a

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/11/2013 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce ai nn. 3686/2013 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Lecce ai nn. 37858 rep. gen. e n.3452 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 44.000,00.

Importo capitale: € 44.000,00.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIa 818, sub.3, sub.9, sub.12, facenti parte del presente Lotto 1, e sub.13 oggetto del Lotto 2) e su altri immobili non oggetto di procedura. Nella certificazione notarile in atti è riportato inoltre che a margine della suddetta nota sussiste annotazione a iscrizione di restrizione di beni (riferita a fabbricati in Nardò non oggetto di pignoramento), anch'essa in allegato (All.4), presentata il 12/11/2020 al n. 32819 reg. gen. e n.4050 reg. par., derivante da atto giudiziario Tribunale di Lecce del 04/05/2020 rep. n.464/2020.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce ai nn. 2806/2015 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a Lecce ai nn. 7088 rep. gen. e n.900 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.242,92.

Importo capitale: € 20.242,92.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIa 818, sub.3, sub.9, sub.12, facenti parte del presente Lotto 1, e sub.13 oggetto del Lotto 2) e su altri immobili non oggetto di procedura. Nella certificazione notarile in atti è riportato inoltre che a margine della suddetta nota sussiste annotazione a iscrizione di restrizione di beni (riferita a fabbricati in Nardò non oggetto di pignoramento), anch'essa in allegato (All.4), presentata il 12/11/2020 al n. 32820 reg. gen. e n.4051 reg. par., derivante da atto giudiziario Tribunale di Lecce del 04/05/2020 rep. n.464/2020.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2023 a firma di UNEP presso Corte d'Appello di Lecce ai nn. 2976 di repertorio, trascritta il 10/08/2023 a Lecce ai nn. 31128 rep. gen. e n.25533 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIa 818, sub.3, sub.9 e sub.12, facenti parte del presente Lotto 1, e sub.13 oggetto del Lotto 2). Si segnala che una porzione del lastricato solare dell'edificio di cui i suddetti beni (abitazione, due posti auto coperti e deposito) sono parte, ed in particolare l'unità - sub.18 di circa mq.40, in angolo tra la via Caputo e la via Del Mare, è anch'essa di proprietà dei debitori, ma non oggetto di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1990), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio ai nn. 5097/1277 di repertorio, registrato il 12/10/1990 a Gallipoli ai nn. 1435, trascritto il 12/10/1990 a Lecce ai nn. 33984 reg. gen. e n.27830 reg. par.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1990), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio ai nn. 5097/1277 di repertorio, registrato il 12/10/1990 a Gallipoli ai nn. 1435, trascritto il 12/10/1990 a Lecce ai nn. 33984 reg. gen. e n.27830 reg. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e da atto di compravendita per Notar rep. n.5097 e n.1277 di raccolta del 26/09/1990, trascritto a Lecce il 12/10/1990 ai nn.33984/27830 (All.4), con il suddetto atto i sig.ri

regime di separazione dei beni, ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero di piena proprietà, vendevano ad la piena proprietà dei beni facenti parte del presente Lotto 1 ed in particolare: - appartamento a piano primo (N.C.E.U. F.24, part.lla 818, sub.3) con annessa "la comunione di una quarta parte del vano scala, nonché della scaletta per accedere all'intero seminterrato e del piccolo vanetto ripostiglio di circa mq.7 adiacente la detta scaletta, pure questo compreso nella comunione di una quarta parte; in catasto riportati al F.24, part.lla 818, sub.8"; - "vanetto-deposito al piano seminterrato, di circa mq.11, in catasto riportato al F.24, part.lla 818, sub.9"; - "posto auto senza muri divisori, di circa mq.11, in catasto riportato al F.24, part.lla 818, sub.12". Al punto b) dello stesso atto, e con riferimento alle annessioni all'abitazione, è riportato inoltre che ai debitori perveniva anche "la piena proprietà di una porzione dei corrispondenti lastrici solari, di circa mq.40, e precisamente la parte di essi posta all'angolo fra la via G. Caputo ed il sottostante giardinetto prospiciente la via Del Mare, in catasto riportati al F.24, part.lla 818, sub.18". Si precisa che la suddetta porzione di lastrico solare di proprietà dei debitori non è oggetto di pignoramento. Con lo stesso atto, infine, i sig.ri

acquistavano anche l'unità oggetto del Lotto 2 ed in particolare: - "vanetto-garage, di circa mq.17, ubicato nel piano seminterrato, in catasto riportato al F.24, part.lla 818, sub.13".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 118, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di 4 appartamenti e scantinato, presentata il 28/05/1977 con il n. 4624 di protocollo, rilasciata il 30/05/1977 con il n. 118 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la suddetta Concessione Edilizia (pratica n.118/1977), visto il parere C.E.C. del 29/05/1977, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di 4 appartamenti e scantinato in via Del Mare angolo Caputi, progetto a firma del geom.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera G.R. n.363 del 27/03/2007, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona "B1, Zona edificata" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.118 del 30/05/1977, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.3) e la planimetria riportante lo stato di fatto riguardante l'abitazione (All.1), nonché le planimetrie catastali relative ai sub.9 (deposito) e 12 (posto auto coperto), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA. Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti riguardante l'abitazione (sub.3) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono risultate le seguenti difformità: realizzazione di balcone a ridosso della muratura perimetrale sud verso il cortile interno al fabbricato, con accesso dal corridoio distributivo dell'abitazione; chiusura del balcone stesso con veranda vetrata e suo utilizzo a bagno-lavanderia; errata indicazione della superficie del balcone sul prospetto lato via Caputo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nonostante le difformità riscontrate, è opportuno precisare che le stesse, come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, non sono regolarizzabili e pertanto sarà necessario prevederne la rimozione. Pertanto rimane necessario l'aggiornamento della planimetria per la sola rappresentazione del balcone sul prospetto su via Caputo mediante presentazione di pratica D.O.C.F.A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. abitazione - sub.3 (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €50,00

- spese tecniche per la redazione della pratica: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.118 del 30/05/1977, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.3) e la planimetria riportante lo stato di fatto dell'abitazione (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne con spostamento di tramezzature e diversa distribuzione degli ambienti interni (soggiorno e bagno ricavati nell'ambiente originariamente destinato alla cucina a sua volta ubicata sul retro dell'abitazione dove erano previsti un wc ed un ripostiglio); modifiche di prospetto con inserimento di finestra sul prospetto su via Del Mare, chiusura di finestra e trasformazione di finestra in porta finestra rispettivamente nel vano letto e nel disimpegno con affaccio verso il cortile interno di altrui proprietà; realizzazione di balcone a ridosso della muratura perimetrale sud verso il cortile interno del fabbricato, di altrui proprietà, con accesso dal corridoio distributivo dell'abitazione; chiusura del suddetto balcone con veranda vetrata e copertura metallica, e suo utilizzo come bagno - lavanderia. Per quanto riguarda invece il piano seminterrato, l'altezza utile interna riscontrata in sede di sopralluogo è di circa m.2,37, e quindi inferiore rispetto a quanto misurabile dagli elaborati progettuali in allegato alla C.E.; con riferimento al posto auto coperto (sub.12, corpo C) non sono presenti ulteriori difformità; con riferimento al deposito (sub.9, corpo B), rispetto a quanto autorizzato con C.E. n.118 del 30/05/1977, la muratura di delimitazione verso l'area comune di manovra risulta arretrata e lo stesso deposito non riportato nel progetto originario, così come anche la luce dal deposito verso via Caputo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la sanabilità delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate in sede di sopralluogo dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione tecnica rinvenuta è solo in parte attuabile. Ad eccezione della modifiche interne e di parte delle modifiche di prospetto (per l'abitazione a piano primo ed il deposito a piano seminterrato), le restanti difformità sopra elencate costituiscono aumento di volumetria (veranda) ed affaccio verso altrui proprietà (balcone) non autorizzati e non regolarizzabili, dovendo pertanto prevedere il ripristino dello stato assentito con C.E. n.118 del 30/05/1977, ed in particolare: rimozione della veranda, del balcone e dei servizi igienici e ripristino della finestra in luogo della porta finestra. I costi stimati per le suddette opere di demolizione e ripristino sono stati calcolati facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia Edizione 2023, ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa euro 10.000,00. Tutte le restanti suddette difformità risultano regolarizzabili a fronte di istruzione di pratica C.I.L.A. per parziale ripristino (smontaggio di veranda e demolizione di balcone, con ripristino di finestratura dal corridoio) con i relativi adempimenti amministrativi, e successivamente di S.C.I.A. in Sanatoria per singola unità (deposito e abitazione) da rilasciarsi a titolo oneroso ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001. È necessaria inoltre la presentazione di eventuale pratica di autorizzazione sismica relativa all'apertura delle due finestre (abitazione e deposito) e allo spostamento delle tramezzature interne, trattandosi di fabbricato con struttura mista puntiforme e in muratura, i cui costi (amministrativi e tecnici), stimabili in via preliminare in circa € 2.500,00, sono da adeguarsi a seguito di istruttoria. In merito al PAI, dovrebbe risultare che le opere sono state realizzate in data antecedente all'apposizione dei suddetti vincoli, che le stesse non comportano incremento del carico urbanistico e pertanto sono ammissibili ai sensi delle N.T.A. del PAI.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per n.2 pratiche di S.C.I.A in sanatoria per unità (sub.3 e sub.9): €1.032,00

- diritti di segreteria: €.110,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.2.500,00
- costi per le opere di demolizione e ripristino, soggetti ad eventuale conguaglio: €.10.000,00
- costi (amministrativi e tecnici) eventuale pratica di autorizzazione sismica, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: €.2.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALATONE VIA GIACOMO CAPUTO S.N.C.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **105,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

In prossimità (circa 500 metri) dalla stazione ferroviaria, distante circa km.1,5 dal centro storico di Galatone, l'abitazione (sub.3) è ubicata nella zona di espansione sud-ovest della cittadina in direzione mare. Con accesso da vano scala comune su via Caputo, si affaccia ad ovest sulla suddetta via Caputo, a nord su via Del Mare e confina sui restanti lati con immobili di altrui proprietà, oltre che col vano scala.

Con altezza utile interna di circa m.2,90 e una superficie utile complessiva di circa mq.80,00, si compone di un ingresso - corridoio di distribuzione, soggiorno, cucina, due vani letto e bagno.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balconi sul fronte e sul retro.

Si fa presente fin d'ora che il balcone sul retro, attualmente verandato ed utilizzato come bagno - lavanderia, non risulta riportato nelle tavole relative al progetto autorizzato con C.E. n.118 del 29/05/1977 e, come anche descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, costituisce volumetria non assentita e non sanabile, oltre che affaccio su altrui proprietà e pertanto sarà necessario prevederne la rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,90. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galatei piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'abitazione (sub.3) sia affaccia a nord su via Del Mare, ad ovest su via G. Caputo e ad est su scoperto di altrui proprietà, e confina ad ovest con vano scala comune (part.IIa 818 sub.16), a sud con altra proprietà (part.IIa 818 sub.4) e con vano scala comune, ad est con altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 104 mq. Totale escluse aree scoperte: 98 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione nel classamento del 06/06/1989 in atti dal 20/05/1999 (n.3225.1/1989). Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11736.1/1984). Planimetria catastale presentata in data 06/06/1989, in ditta

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.IIIa 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni a due piani fuori terra, con posti auto e depositi (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) a piano seminterrato, ed accesso tramite vano scala comune posto su via G. Caputo. Disposta in angolo tra la via Caputo e la via Del Mare, l'unità si affaccia rispettivamente ad ovest ed a nord con le suddette vie e confina con altre proprietà, oltre che con vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.), sui restanti lati.

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di circa mq.80,00 ed è internamente composta da un ingresso-corridoio di distribuzione di circa mq.11,70, da cui si accede ad un primo vano letto di circa mq.22,20, ad un soggiorno di circa mq.8,90, ad un bagno di circa mq.5,20, ad un secondo vano letto di circa mq.19,30 e alla cucina-pranzo di circa 13,30 mq.

L'altezza utile interna è di circa m.2,90, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate. L'intradosso del solaio della zona ingresso-corridoio di distribuzione è per l'intera superficie rivestito con assi di legno supportate da travi in legno lamellare.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balcone sul fronte, con accesso dai tre vani principali (due letto e soggiorno) su via Del Mare, che prosegue anche sul lato lungo la via Caputo, e sul retro, con accesso dal corridoio di distribuzione.

Si fa presente fin d'ora che il balcone sul retro, attualmente chiuso a mezzo di veranda vetrata e copertura in lamiera grecata e struttura metallica di supporto, entrambe verniciate, ed utilizzato come bagno - lavanderia, non risulta riportato nelle tavole relative al progetto autorizzato con C.E. n.118

del 29/05/1977 e, come anche descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, costituisce volumetria non assentita e non sanabile, ma anche affaccio su altrui proprietà e pertanto sarà necessario prevederne la rimozione.

Si segnala che l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcune evidenti fenomeni di accumulo di condensa e formazione di muffa nella stanza del soggiorno, in corrispondenza della muratura perimetrale ed in prossimità del sistema cassonetto-infisso, nonché di fessurazioni dell'intonaco dell'intradosso del solaio e del tramezzo della stessa stanza. Non sono state tuttavia riscontrate, alla sola ispezione visiva, infiltrazioni o cedimenti alla quota del lastrico solare, che è invece risultato in buone condizioni manutentive e anzi oggetto di recente manutenzione delle fughe.

Inoltre, come già opportunamente comunicato al Custode Giudiziario avv. l'intradosso della soletta del balcone aggettante la via G. Caputo, presenta, in prossimità dell'angolo con la via Del Mare, rigonfiamento di intonaco con frattura dello stesso ed esfoliazione di tinteggiatura. Come per il lastrico solare di copertura, l'estradosso della pensilina del balcone risulta di recente manutenzione con stilatura dei giunti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a due ante a battente, realizzato in legno massello mordenzato con pannelli pieni.

nella media 

infissi esterni: ad una, due o tre ante a battente, realizzati in alluminio a taglio termico con vetro camera.

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio con lamelle orientabili.

nella media 

infissi esterni: ad anta a battente e sopra luce fisso in alluminio a taglio freddo con vetro singolo (porta finestra verso balcone retro).

nella media 

infissi interni: a anta a battente, realizzati in legno massello mordenzato con pannelli pieni.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.12 x 24 (bagno).

nella media 

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.12 x 18, fino ad altezza m.2,35 (bagno).

nella media 

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.12 x 18, fino ad altezza m.2,10 (cucina).

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.10 x 20 (balconi fronte).

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (balcone retro).

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 25 (balcone retro).

nella media 

CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi fronte	21,30	x	25 %	=	5,33
Totale:	121,30				105,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATONE, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 420 €/mq. ad un massimo di 580 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 530 €/mq. ad un massimo di 790 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 540 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra quello medio e massimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e comunque di poco superiore a quello minimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione (sub.3) comprensivo delle aree pertinenziali esterne (superficie commerciale di mq.105,33) risulta pari a € 56.878,20 arrotondato a € 56.878,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.878,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.878,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.878,00**

BENI IN GALATONE VIA GIACOMO CAPUTO S.N.C.

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **2,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

L'accesso all'unità (sub.9) è consentito tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.11,00, il deposito confina ad ovest con via G. Caputo, a sud con ripostiglio (sub.8), ad est con area comune di manovra (sub.16), a nord con deposito di altrui proprietà (sub.10).

Si fa presente fin d'ora, come indicato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto a quanto autorizzato con C.E. n.118 del 30/05/1977, la muratura di delimitazione verso l'area comune di manovra risulta arretrata e lo stesso deposito non riportato nel progetto originario, così come anche la luce dal deposito verso via Caputo, risultando quindi necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,37. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galilei piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il deposito (sub.9) confina ad ovest con via G. Caputo, a sud con ripostiglio (sub.8), ad est con area comune di manovra (sub.16), a nord con deposito di altrui proprietà (sub.10).

Superficie Catastale Totale: 13 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale

Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11732.3/1984). Planimetria catastale presentata in data 28/04/1984, in ditta ed a firma geom.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.lla 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

In prossimità (circa 500 metri) dalla stazione ferroviaria, distante circa km.1,5 dal centro storico di Galatone, l'unità (sub.9) è ubicata nella zona di espansione sud-ovest della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c. Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.11,00, il deposito confina ad ovest con via G. Caputo, a sud con ripostiglio (sub.8), ad est con area comune di manovra (sub.16), a nord con deposito di altrui proprietà (sub.10).

Le murature sono intonacate e tinteggiate.

Si fa presente fin d'ora, come indicato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto a quanto autorizzato con C.E. n.118 del 30/05/1977, la muratura di delimitazione verso l'area comune di manovra risulta arretrata e lo stesso deposito non riportato nel progetto originario, così come anche la luce dal deposito verso via Caputo, risultando quindi necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in Sanatoria da rilasciarsi a titolo oneroso ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta a battente, realizzato in ferro verniciato con griglia (porta d'ingresso dall'area comune di manovra).

infissi esterni: alluminio taglio freddo con vetro singolo (infisso su via Caputo).

pavimentazione interna: realizzata in mattoni in graniglia di cemento, dimensioni cm.33 x 33.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	13,00				2,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATONE, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 420 €/mq. ad un massimo di 580 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un

minimo di 530 €/mq. ad un massimo di 790 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 540 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra quello medio e massimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e comunque di poco superiore a quello minimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo del deposito - sub.9 (superficie commerciale di mq.13,00, opportunamente omogeneizzata quale vano accessorio) risulta pari a € 7.020,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.020,00**

BENI IN GALATONE VIA GIACOMO CAPUTO S.N.C.

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

L'accesso all'unità (sub.12) è consentito tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.12,00, il posto auto confina a nord con via Del Mare, a est con altro posto auto (sub.13) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, ad ovest con altra proprietà (sub.11), a sud con area comune di manovra (sub.16, b.c.n.c.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,37. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galilei piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il posto auto coperto (sub.12) confina a nord con via Del Mare, a est con posto auto coperto (sub.13) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, ad ovest con altra proprietà (sub.11), a sud con area comune di manovra (sub.16, b.c.n.c.).

Superficie Catastale Totale: 15 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale

Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215

in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione nel classamento del 06/06/1989 in atti dal 20/05/1999 (n.3229.3/1989). Frazionamento del 06/06/1989 in atti dal 17/02/1995 (n.3229.2/1989), con cui veniva costituito l'attuale sub.13. Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11732.7/1984), con cui veniva costituito il precedente sub.5. Planimetria catastale presentata in data 06/06/1989, in ditta _____ ed a firma _____

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.IIIa 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

In prossimità (circa 500 metri) dalla stazione ferroviaria, distante circa km.1,5 dal centro storico di Galatone, l'unità (sub.12) è ubicata nella zona di espansione sud-ovest della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.12,00, il posto auto coperto confina a nord con via Del Mare, a est con altro posto auto (sub.13) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, ad ovest con altra proprietà (sub.11), a sud con area comune di manovra (sub.16, b.c.n.c.).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> serranda meccanizzata in lamiera metallica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> alluminio taglio freddo con vetro singolo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattoni in graniglia di cemento, dimensioni cm.33 x 33.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATONE, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Posti auto coperti va da un minimo di 235 €/mq. ad un massimo di 335 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 310 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del posto auto coperto - sub.12 (superficie commerciale di mq.15,00) risulta pari a € 4.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,32	0,00	56.878,00	56.878,00
B	deposito	2,60	0,00	7.020,00	7.020,00
C	posto auto	15,00	0,00	4.650,00	4.650,00
				68.548,00 €	68.548,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.692,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.856,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 7.778,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.077,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

L'accesso all'unità (sub.13) è consentito tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.16,00, il posto auto (sub.13) confina a nord con via Del Mare, a est con altra proprietà, a sud con area comune di manovra (sub.16), ad ovest con posto auto coperto (sub.12) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,37. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 sub. 13 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galilei piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il posto auto coperto (sub.13) confina a nord con via Del Mare, a est con altra proprietà, a sud con area comune di manovra (sub.16), ad ovest con posto auto coperto (sub.12) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

Superficie Catastale Totale: 23 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale

Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione nel classamento del 06/06/1989 in atti dal 20/05/1999 (n.3229.3/1989). Frazionamento del 06/06/1989 in atti dal 17/02/1995 (n.3229.2/1989), con cui veniva costituito l'attuale sub.13. Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11732.3/1984), con cui veniva costituito il precedente sub.5. Planimetria catastale presentata in data 06/06/1989, in ditta ed a firma

. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.IIIa 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.060,50
Data della valutazione:	08/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi, e come riportato negli allegati verbali (All.5), l'unità immobiliare del presente Lotto 2 (posto auto coperto - sub.13), oltre ad altri beni (abitazione a piano primo - sub.3, posto auto coperto - sub.12 e deposito - sub.9, entrambi a piano seminterrato) facenti parte del Lotto 1, risultano occupate dalla sig.ra

in virtù di contratto di locazione ultranovennale rep. n.113537 del 03/10/2013 a firma per anch'esso in allegato alla Relazione Tecnica e ricevuto a mezzo PEC dal Custode Giudiziario (All.3), trascritto presso la CC.RR.II. di Lecce il 07/10/2013 al n.29733 rep. gen. e n.22914 rep. par. (All.4).

Nella sezione D della suddetta nota di trascrizione è riportato che "il contratto è stipulato per la durata di anni venti dal 30/07/2013 al 30/09/2023 e si intenderà rinnovato di quattro anni in quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n.431".

Inoltre, come da comunicazione del 08/11/2023 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce (All.3), il suddetto contratto di locazione "risulta stipulato per il periodo dal 30/07/2013 al 30/09/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lecce in data 07/10/2013 al n.7915 serie 1T".

Con riferimento ai debitori, dall'accesso agli atti presso gli Uffici Servizi Demografici del Comune di Galatone e di Nardò, e come da allegata documentazione (All.3), risulta che i sigg.ri

hanno contratto matrimonio il
sebbene entrambi
irripetibili, come da relative attestazioni.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2006 a firma di Notar. ai nn. 103653 di repertorio, iscritta il 17/11/2006 a Lecce ai nn. 45862 rep. gen. e n.7760 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 20.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIIa 818, sub.13 oggetto del presente Lotto 2, e sub.3, sub.9 e sub.12, facenti parte del Lotto 1). Nella suddetta certificazione notarile e nella nota di trascrizione rinvenuta in atti è riportato inoltre che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la signora

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/11/2013 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce ai nn. 3686/2013 di repertorio, iscritta il 20/12/2013 a Lecce ai nn. 37858 rep. gen. e n.3452 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 44.000,00.

Importo capitale: € 44.000,00.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIIa 818, sub.13 oggetto del presente Lotto 2, e sub.3, sub.9 e sub.12, facenti parte del Lotto 1) e su altri immobili non oggetto di procedura. Nella certificazione notarile in atti è riportato inoltre che a margine della suddetta nota sussiste annotazione a iscrizione di restrizione di beni (riferita a fabbricati in Nardò non oggetto di pignoramento), anch'essa in allegato (All.4), presentata il 12/11/2020 al n. 32819 reg. gen. e n.4050 reg. par., derivante da atto giudiziario Tribunale di Lecce del 04/05/2020 rep. n.464/2020.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce ai nn. 2806/2015 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a Lecce ai nn. 7088 rep. gen. e n.900 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.242,92.

Importo capitale: € 20.242,92.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIIa 818, sub.13 oggetto del presente Lotto 2, e sub.3, sub.9 e sub.12, facenti parte del Lotto 1) e su altri immobili non oggetto di procedura. Nella certificazione notarile in atti è riportato inoltre che a margine della suddetta nota sussiste annotazione a iscrizione di restrizione di beni (riferita a fabbricati in Nardò non oggetto di pignoramento), anch'essa in allegato (All.4), presentata il 12/11/2020 al n. 32820 reg. gen. e n.4051 reg. par., derivante da atto giudiziario Tribunale di Lecce del 04/05/2020 rep. n.464/2020.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2023 a firma di UNEP presso Corte d'Appello di Lecce ai nn. 2976

di repertorio, trascritta il 10/08/2023 a Lecce ai nn. 31128 rep. gen. e n.25533 rep. par., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.4), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto di pignoramento (fabbricati in Galatone censiti nel N.C.E.U. al Foglio 24, part.IIa 818, sub.13 oggetto del presente Lotto 2, e sub.3, sub.9 e sub.12, facenti parte del Lotto 1).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1990), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio ai nn. 5097/1277 di repertorio, registrato il 12/10/1990 a Gallipoli ai nn. 1435, trascritto il 12/10/1990 a Lecce ai nn. 33984 reg. gen. e n.27830 reg. par.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1990), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio ai nn. 5097/1277 di repertorio, registrato il 12/10/1990 a Gallipoli ai nn. 1435, trascritto il 12/10/1990 a Lecce ai nn. 33984 reg. gen. e n.27830 reg. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e da atto di compravendita per Notar rep. n.5097 e n.1277 di raccolta del 26/09/1990, trascritto a Lecce il 12/10/1990 ai nn.33984/27830 (All.4), con il suddetto atto i sig.ri .

regime di separazione dei beni, ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero di piena proprietà, vendevano ad . la piena proprietà dell'unità oggetto del presente Lotto 2 ed in particolare: - "vanetto-garage, di circa mq.17, ubicato nel piano seminterrato, in catasto riportato al F.24, part.IIa 818, sub.13". Con lo stesso atto i sig.ri acquistavano anche i beni facenti parte del Lotto 1, censiti nel N.C.E.U. Galatone al F.24, part.IIa 818, sub.3 (abitazione a piano primo), e sub.9 e sub.12 (rispettivamente deposito e posto auto coperto a piano seminterrato).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 118**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di 4 appartamenti e scantinato, presentata il 28/05/1977 con il n. 4624 di protocollo, rilasciata il 30/05/1977 con il n. 118 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la suddetta Concessione Edilizia (pratica n.118/1977), visto il parere C.E.C. del 29/05/1977, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di 4 appartamenti e scantinato in via Del Mare angolo Caputi, progetto a firma del geom.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera G.R. n.363 del 27/03/2007, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona "B1, Zona edificata" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALATONE VIA GIACOMO CAPUTO S.N.C.

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a GALATONE via Giacomo Caputo s.n.c., della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

L'accesso all'unità (sub.13) è consentito tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.16,00, il posto auto (sub.13) confina a nord con via Del Mare, a est con altra proprietà, a sud con area comune di manovra (sub.16), ad ovest con posto auto coperto (sub.12) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,37. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 818 sub. 13 (catasto fabbricati), partita 1003186, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: via Caduti Galilei n.4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il posto auto coperto (sub.13) confina a nord con via Del Mare, a est con altra proprietà, a sud con area comune di manovra (sub.16), ad ovest con posto auto coperto (sub.12) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

Superficie Catastale Totale: 23 mq. Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale

Sede Galatone (LE) Repertorio n.5097 - AP Sede Gallipoli (LE) Registrazione n.1435 registrato in data 12/10/1990 - Atto di vendita Voltura n.22285.1/2012 - Pratica n.LE0338215 in atti dal 02/10/2012. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/11/1988 - UR Sede Gallipoli (LE) Registrazione Volume 224 n.55 registrato in data 05/05/1989 - Successione Voltura n.7093.3/1989 in atti dal 17/02/1995. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione nel classamento del 06/06/1989 in atti dal 20/05/1999 (n.3229.3/1989). Frazionamento del 06/06/1989 in atti dal 17/02/1995 (n.3229.2/1989), con cui veniva costituito l'attuale sub.13. Costituzione del 28/04/1984 in atti dal 16/02/1995 (n.11732.3/1984), con cui veniva costituito il precedente sub.5. Planimetria catastale presentata in data 06/06/1989, in ditta _____ ed a firma _____

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 24 part.IIIa 818 di are 2 ca 69, area di enti urbani e promiscui dal 29/10/2015.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto sito al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale (piani terra e primo) e posti auto e depositi (piano seminterrato).

In prossimità (circa 500 metri) dalla stazione ferroviaria, distante circa km.1,5 dal centro storico di Galatone, l'unità (sub.13) è ubicata nella zona di espansione sud-ovest della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune di manovra raggiungibile da vano scala comune (sub.16, b.c.n.c.) e rampa carrabile, entrambi siti alla via Caputo s.n.c.

Con altezza utile interna di circa m.2,37 e una superficie utile complessiva di circa mq.12,00, il posto auto coperto (sub.13) confina a nord con via Del Mare, a est con altra proprietà, a sud con area comune di manovra (sub.16), ad ovest con altro posto auto coperto (sub.12) anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : serranda meccanizzata in lamiera metallica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : alluminio taglio freddo con vetro singolo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattoni in graniglia di cemento, dimensioni cm.33 x 33.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATONE, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la

quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Posti auto coperti va da un minimo di 235 €/mq. ad un massimo di 335 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 310 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra a quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del posto auto coperto - sub.13 (superficie commerciale di mq.23,00) risulta pari a € 7.130,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.130,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	23,00	0,00	7.130,00	7.130,00
				7.130,00 €	7.130,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.130,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: €. 1.069,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.060,50

data 08/02/2024

il tecnico incaricato