

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - FALLIMENTARE 46/2015

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a GALATINA Via Emilia angolo via Liguria 31, della superficie commerciale di **112,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento, posto al secondo piano, è parte di un fabbricato per civili abitazioni, composto da un totale di tredici unità immobiliari disposte su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato, del tipo semi indipendente a schiera, situato in posizione semicentrale. L'unità immobiliare, con accesso diretto da Via Emilia, a mezzo del vano scala condominiale, è inoltre servita da un impianto ascensore. Al secondo piano l'abitazione è composta da un ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, nonché da due balconi posti rispettivamente nella parte antistante e retrostante il fabbricato. Di pertinenza dell'appartamento anche un vano lavanderia ed un lastrico solare di proprietà esclusiva, siti al terzo piano, a cui si accede dal vano scala o dall'ascensore condominiale, nonché un box al piano interrato, quest'ultimo meglio descritto al Punto B.

Sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa mq. 105,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 88,00 oltre ai balconi con superficie lorda di circa mq. 19,00 ed il lastrico solare con superficie lorda di mq. 37,00. L'altezza interna utile dell'unità immobiliare al primo piano è di m. 2,75 mentre il vano lavanderia, al secondo piano, ha un'altezza interna utile di m. 2,50.

Confina con unità immobiliari della stessa proprietà censiti al sub 17 e con il vano scala condominiale censito al sub. 8. L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e con rifiniture di buona qualità, essendo stato sostanzialmente inutilizzato sin dal tempo della sua edificazione. Il fabbricato, realizzato in base al Permesso di Costruire n° 101/09 del 20/07/2009 e successiva variante n° 138/11 del 26/09/2011, ricade in base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Galatina, in zona omogenea B1 - Zone Saturate - con indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq e rapporto di copertura pari al 60%.

Rispetto al progetto approvato l'unità immobiliare presenta una maggiore consistenza, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 5,00 e non residenziale di circa mq. 4,00. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti, oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità; il collaudo statico dell'intero fabbricato è stato depositato presso l'ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce con codice pratica 04/SISM/09 - Galatina

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 1723 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, piano: secondo e terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** box singolo a GALATINA Via Emilia angolo via Liguria 31, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box di pertinenza dell'appartamento di cui al Punto A, posto al piano interrato, più precisamente il primo da sinistra scendendo la rampa, risulta accessibile sia dall'ascensore condominiale che dall'area di manovra, quest'ultima direttamente collegata alla Via Emilia. Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 29,00 e una superficie coperta utile netta di circa mq. 25,70. L'altezza interna utile dell'unità è di m. 2,75. Confina con un box di proprietà di terzi censito con il sub. 29 e con l'area di manovra. Al momento del sopralluogo il box si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e con finiture di buona qualità. L'unità, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza, seppur modesta, consistente in un aumento della superficie utile non residenziale di circa mq. 2. La difformità riscontrata è regolarizzabile con un Permesso di Costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 1723 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.400,00
Data della valutazione:	06/09/2024

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Come da accertamento ipotecario aggiornato sino al 15/5/2024.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Domanda Giudiziale, trascritta il 07/03/2017 a Lecce ai nn. 6192, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Dichiarazione di Nullità atti accettata con riserva (Motivazioni: sussistono seri dubbi sulla trascrivibilità dell'atto in quanto non rientra nelle fattispecie previste dall'art.2643 ss c.c.)

Il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* chiede che l'On. Tribunale di Lecce voglia accogliere le seguenti conclusioni: in via principale, accertare e dichiarare la nullità della scritt. Privata / preliminare del 10.06.2009 intercorsa tra il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e l'impresa edile \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nonché dei successivi contratti ad esso collegati e più precisamente: a) atto pubblico del 28.01.2010 per not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* -rep. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 4.02.2010 ai nn. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; b) dei due contratti preliminari di compravendita datati 27.01.2010, costituenti un unicum negoziale, per mancata consegna di fidejussione quale prestazione di garanzia legale prevista dall'art.2 del D.LGS. n.122/2005. Per lo effetto disporre la restituzione in favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , del lotto edif. in GALATINA alla via Liguria ang. Via Emilia, censito nel NCT al Fgl.77 pc.lla 1706 di are 4.70

**Annotamenti:** n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proposizione di ricorso al Tribunale ex art.2674 bis c.c. – del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

*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** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto S. Monosi 24/02/2010.

Importo ipoteca: € 2.346.000,00.

Importo capitale: € 1.173.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca volontaria n. 7226 d'ordine e n. 1341 particolare del 25/02/2010. Grava su zona di suolo edificatorio sita in Galatina alla via Liguria angolo via Emilia, della superficie catastale di circa mq. 670 ma della superficie reale di mq. 745, sulla quale è in corso di realizzazione un fabbricato così composto: - a piano interrato, da 13 box auto; - a piano

terra, da 3 civili abitazioni con accesso autonomo da via Liguria e 2 da via Emilia; - a primo piano, da 4 civili abitazioni, delle quali due con accesso comune da vano scala a piano terra con scala ivi allocata prospiciente detta via Liguria e due con accesso comune da vano scala a piano terra con scala ivi allocata prospiciente detta via Emilia; - a secondo piano, da 4 civili abitazioni, delle quali due con accesso comune dal detto vano scala a piano terra con scala ivi allocata prospiciente detta via Liguria e due con accesso comune dal detto vano scala a piano terra con scala ivi allocata prospiciente detta via Emilia; - a terzo piano, da 8 vani lavanderia e porzioni di lastrico solare che costituiranno pertinenze esclusive delle civili abitazioni site a primo e secondo piano; nel NCT Fol. 77 prc. 1706 are 4,70 e prc. 1705 are 2,00. N.B. - Con annotazione di frazionamento in quota n. 39434 d'ordine e n. 5554 particolare del 17/11/2011, atto S. Monosi 24/10/2011: -- su abitazione e box nel NCEU Fol. 77 rispettivamente prc. 1723/18 p. 2-3 ctg. A/3 vani 6 e prc. 1723/28 p. S1 ctg. C/6 mq. 24 veniva fatta gravare quota capitale di € 108.000,00 per un importo ipotecario complessivo di € 216.000,00.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce 15/11/2013.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 25.000,00.

Ipoteca giudiziale n. 5876 d'ordine e n. 421 particolare del 24/02/2014. Grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce 28/12/2014.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 27.739,33.

Ipoteca giudiziale n. 2323 d'ordine e n. 159 particolare del 22/01/2015. Grava sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce 02/04/2012 .

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 28.770,75.

Ipoteca giudiziale n. 11591 d'ordine e n. 911 particolare del 15/04/2014. Grava sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce 05/05/2014 .

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 98.513,25.

Ipoteca giudiziale n. 17078 d'ordine e n. 1301 particolare del 27/05/2014. Grava sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce 20/05/2014.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 31.294,34.

Ipoteca giudiziale n. 18263 d'ordine e n. 1394 particolare del 05/06/2014. Grava sull'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 12773 d'ordine e n. 9737 particolare del 29/04/2016 - Tribunale Civile di Lecce 20/07/2015 - tra i beni di proprietà del fallito figura l'intera piena proprietà delle unità urbane di cui in premessa.

#### 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:

€ 220,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio il suolo su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità urbane suindicate, riportato nel NCT di Galatina al Fol. 77 tra la maggiore consistenza della prc. 617 di are 8,41, si apparteneva a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Galatina il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù di successione testamentaria in morte del coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Galatina il 0 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Ufficio del Registro di Lecce den. 77 vol. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritta il 02/04/1982 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* d'ordine e al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particolare, con la quale l'eredità del de cuius si era devoluta in forza di testamento pubblico per Notar Rescio del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pubblicato con verbale stesso Notaio del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* reg.to a Lecce il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. 4149 e trascritto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* d'ordine e n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particolare.

- In virtù di successione testamentaria in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Ufficio del Registro di Lecce den. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vol. 2008, trascritta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 9 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* d'ordine e n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particolare:

-- la prc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di are 2,00 veniva devoluta per 1/3 ciascuno ai nipoti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Galatina il 1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 1, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

-- la prc. 1706 di are 4,70 veniva devoluta per l'intera piena proprietà al nipote \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

in forza di testamento registrato a Lecce il 2 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. 3211 per \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

N.B. - Volture catastali eseguite:

a) con nota n. 19946.2/2008 in atti dal 15/07/2008, prot. n. LE0252659, in ditta ai predetti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/3 ciascuno (per la prc. 1705 di are 2,00);

b) con nota n. 19946.3/2008 in atti dal 15/07/2008, prot. n. LE0252659, in ditta al predetto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/1 (per la prc. 1706 di are 4,70).

- In data 0 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* d'ordine e n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particolare, in dipendenza di atto per \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , veniva trascritta, ai sensi dell'art. 477 C.C., accettazione tacita di eredità contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (bene personale) relativamente all'intera piena proprietà della prc. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di are 4,60 e da parte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/3 ciascuno della prc. 1705 di are 2,00; il tutto come ai medesimi attribuito in forza di testamento pubblico a rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Rep. degli atti di ultima volontà n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , pubblicato con verbale a rogito stesso Notaio in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , reg.to a Lecce il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiarazione di successione reg.ta a Lecce il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e trascritta a Lecce il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* particolare.

- In virtù di atto di compravendita per N \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trascritto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai n.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* d'ordine e n.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 2 particolare, venivano rispettivamente trasferite in favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in separazione di beni), nella sua qualità di unico titolare della impresa edile artigiana individuale corrente, sotto la ditta " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ", in Galatina alla via \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

-- da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Galatina il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ene personale), la prc. 1706 di are 4,70 catastali ma della superficie reale di mq. 523;

-- da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il 0 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* bene personale) per 1/3 ciascuno, la prc. 1705 di are 2,00 catastali ma della superficie reale di mq.222.

N.B. - Voltura catastale eseguita, con Modello Unico n. 2871.1/2010 e n. 2872.1/2010 in atti dal 04/02/2010, in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 28/01/2010)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **101/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato per n° 13 civili abitazioni, presentata il 16/02/2009 con il n. 20090023910 di protocollo, rilasciata il 20/07/2009

Permesso di Costruire N. **138/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di un fabbricato ad uso civili abitazioni sito in Galatina alla via Liguria angolo via Emilia, presentata il 17/08/2011 con il n. 20110029918 di protocollo, rilasciata il 26/09/2011, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. - Piano Urbanistico generale vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale N° 62 del 06/12/2005, l'immobile ricade in zona B.1 - Zone Saturate. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per gli interventi di ampliamento, completamento, nuova costruzione nelle residue aree libere vanno rispettati i seguenti indici: • Iff indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq; sono ammesse densità superiori purchè non eccedano il 70% delle densità preesistenti (riferite all'intera maglia) al momento dell'adozione del Pug. • Rc rapporto di copertura: massimo 60% dell'area; le sopraelevazioni possono insistere, compatibilmente con il rispetto delle distanze e degli indici su dettati, sull'intera superficie dell'edificato esistente; • H altezza massima: ml. 10,5; • Dc distanza dai confini: min. ml. 5.0 oppure nulla per costruzione in aderenza; • Df distanza tra i fabbricati: min. ml. 10 oppure nulla per costruzione in aderenza; • Ds distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5 oppure secondo allineamento preesistente. Per tutte le zone B1 ricomprese in Piani Particolareggiati vigenti valgono le norme su distacchi e distanze ivi previsti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del Consulente Tecnico d'Ufficio. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato, compreso oneri : € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a L'attuale planimetria catastale non rappresenta la reale consistenza dell'unità

immobiliare.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria, compreso onorario del tecnico abilitato, oneri da corrispondere, sanzioni e spese (importo stimato indicativo): € 7.600,00

L'unità immobiliare, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza, seppur rispettando la sagoma prevista, consistente in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 5,00 e non residenziale di mq. 4,00. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti oppure in alternativa, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. Con lo stesso progetto a firma di un tecnico abilitato si provvederà a regolarizzare la differente disposizione rilevata di alcune tramezzature interne. Per l'intero fabbricato non risultano inoltre integralmente corrisposto il contributo per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione: per l'appartamento in oggetto si ha un'incidenza degli stessi pari ad € 6.500,00 (importo stimato approssimato) al netto di eventuali sanzioni ed interessi. Per gli anzidetti oneri, scaduti e non pagati, il Comune di Galatina ne potrebbe richiedere la corresponsione agli aventi causa. La richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALATINA VIA EMILIA ANGOLO VIA LIGURIA 31

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALATINA Via Emilia angolo via Liguria 31, della superficie commerciale di **112,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento, posto al secondo piano, è parte di un fabbricato per civili abitazioni, composto da un totale di tredici unità immobiliari disposte su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato, del tipo semi indipendente a schiera, situato in posizione semicentrale. L'unità immobiliare, con accesso diretto da Via Emilia, a mezzo del vano scala condominiale, è inoltre servita da un impianto ascensore. Al secondo piano l'abitazione è composta da un ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, nonché da due balconi posti rispettivamente nella parte antistante e retrostante il fabbricato. Di pertinenza dell'appartamento anche un vano lavanderia ed un lastrico solare di proprietà esclusiva, siti al terzo piano, a cui si accede dal vano scala o dall'ascensore condominiale, nonché un box al piano interrato, quest'ultimo meglio descritto al Punto B.

Sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa mq. 105,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 88,00 oltre ai balconi con superficie lorda di circa mq. 19,00 ed il lastrico solare con superficie lorda di mq. 37,00. L'altezza interna utile dell'unità immobiliare al primo piano è di m. 2,75 mentre il vano lavanderia, al secondo piano, ha un'altezza interna utile di m. 2,50.

Confina con unità immobiliari della stessa proprietà censiti al sub 17 e con il vano scala condominiale censito al sub. 8. L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e con rifiniture di buona qualità, essendo stato sostanzialmente inutilizzato sin dal tempo della sua edificazione. Il fabbricato, realizzato in base al Permesso di Costruire n° 101/09 del 20/07/2009 e successiva variante n° 138/11 del 26/09/2011, ricade in base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Galatina, in zona omogenea B1 - Zone Saturate - con indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq e rapporto di copertura pari al 60%.

Rispetto al progetto approvato l'unità immobiliare presenta una maggiore consistenza, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 5,00 e non residenziale di circa mq. 4,00. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per

accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti, oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità; il collaudo statico dell'intero fabbricato è stato depositato presso l'ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce con codice pratica 04/SISM/09 - Galatina

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 1723 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, piano: secondo e terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



*Interni*



*Interni*



*Interni*



*Interni*



*Interni*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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:

esposizione:

luminosità:



panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in Galatina, Via Emilia, censito al NCEU al foglio 77 particella 1723 sub. 35, zona censuaria: 1; categoria: A/3; classe: 3; consistenza: 6 vani; rendita: 340,86 Euro; piano: secondo e terzo.

L'appartamento, posto al secondo piano, è parte di un fabbricato per civili abitazioni, composto da un totale di tredici unità immobiliari disposte su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato, del tipo semi indipendente a schiera, situato in posizione semicentrale. L'unità immobiliare, con accesso diretto da Via Emilia, a mezzo del vano scala condominiale, è inoltre servita da un impianto ascensore. Al secondo piano l'abitazione è composta da un ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, nonché da due balconi posti rispettivamente nella parte antistante e retrostante il fabbricato. Di pertinenza dell'appartamento anche un vano lavanderia ed un lastrico solare di proprietà esclusiva, siti al terzo piano, a cui si accede dal vano scala o dall'ascensore condominiale, nonché un box al piano interrato, quest'ultimo meglio descritto al Punto B.

Sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa mq. 105,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 88,00 oltre ai balconi con superficie lorda di circa mq. 19,00 ed il lastrico solare con superficie lorda di mq. 37,00. L'altezza interna utile dell'unità immobiliare al primo piano è di m. 2,75 mentre il vano lavanderia, al secondo piano, ha un'altezza interna utile di m. 2,50.

Confina con unità immobiliari della stessa proprietà censiti al sub 17 e con il vano scala condominiale censito al sub. 8. L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e con rifiniture di buona qualità, essendo stato sostanzialmente inutilizzato sin dal tempo della sua edificazione. Il fabbricato, realizzato in base al Permesso di Costruire n° 101/09 del 20/07/2009 e successiva variante n° 138/11 del 26/09/2011, ricade in base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Galatina, in zona omogenea BI - Zone Saturate - con indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq e rapporto di copertura pari al 60%.

Rispetto al progetto approvato l'unità immobiliare presenta una maggiore consistenza, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 5,00 e non residenziale di circa mq. 4,00. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti, oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità; il collaudo statico dell'intero fabbricato è stato depositato presso l'ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce con codice pratica 04/SISM/09 - Galatina

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in gres

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in alluminio

nelle media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare e collaudare - non allacciato

★★★★★★



Interni



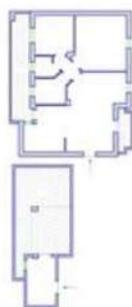
Interni

*Interni**Interni**Lastrico solare**Lastrico solare*

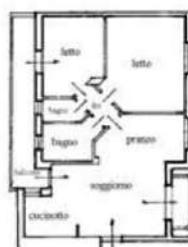
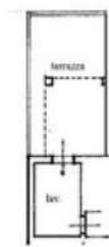
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al secondo piano	94,00	x	100 %	=	94,00
Lavanderia al terzo piano	11,00	x	80 %	=	8,80
Balconi	19,00	x	30 %	=	5,70
Lastrico solare	37,00	x	10 %	=	3,70
<b>Totale:</b>	<b>161,00</b>				<b>112,20</b>



Planimetria di rilievo piano 2° e 3°

PIANO SECONDO  
h=2,70PIANO TERRAZZA  
h=2,50

Planimetria catastale attuale sub 35

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per abitazioni con caratteristiche similari.

È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza).

Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari a €/mq 1.250,00.

Il criterio di misurazione della consistenza reale delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL), mentre per il calcolo della consistenza commerciale sono stati presi come riferimento i coefficienti indicati sia nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che nel SIM (Sistema italiano di misurazione), apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,20 x 1.250,00 = **140.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 140.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 140.250,00**

BENI IN GALATINA VIA EMILIA ANGOLO VIA LIGURIA 31

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GALATINA Via Emilia angolo via Liguria 31, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box di pertinenza dell'appartamento di cui al Punto A, posto al piano interrato, più precisamente il primo da sinistra scendendo la rampa, risulta accessibile sia dall'ascensore condominiale che dall'area di manovra, quest'ultima direttamente collegata alla Via Emilia. Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 29,00 e una superficie coperta utile netta di circa mq. 25,70. L'altezza interna utile dell'unità è di m. 2,75. Confina con un box di proprietà di terzi censito con il sub. 29 e con l'area di manovra. Al momento del sopralluogo il box si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e con finiture di buona qualità. L'unità, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza,

seppur modesta, consistente in un aumento della superficie utile non residenziale di circa mq. 2. La difformità riscontrata è regolarizzabile con un Permesso di Costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

Identificazione catastale:

- foglio 77 particella 1723 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 70,65 Euro, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



*Interni*



*Interni*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo sito in Galatina, Via Emilia, censito al NCEU al foglio 77 particella 1723 sub. 28, zona censuaria: 1; categoria: C/6; classe: 3; consistenza: 24 mq; rendita: 70,65 Euro; piano: interrato.

Box di pertinenza dell'appartamento di cui al Punto A, posto al piano interrato, più precisamente il primo da sinistra scendendo la rampa, risulta accessibile sia dall'ascensore condominiale che dall'area di manovra, quest'ultima direttamente collegata alla Via Emilia. Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 29,00 e una superficie coperta utile netta di circa mq. 25,70. L'altezza interna utile dell'unità è di m. 2,75. Confina con un box di proprietà di terzi censito con il sub. 29 e con l'area di manovra. Al momento del sopralluogo il box si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e con finiture di buona qualità. L'unità, rispetto al progetto approvato, presenta una maggiore consistenza, seppur modesta, consistente in un aumento della superficie utile non residenziale di circa mq. 2. La difformità riscontrata è regolarizzabile con un Permesso di Costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* basculante realizzati in alluminio.

Azionamento manuale

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento



Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Da verificare

molto scasso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

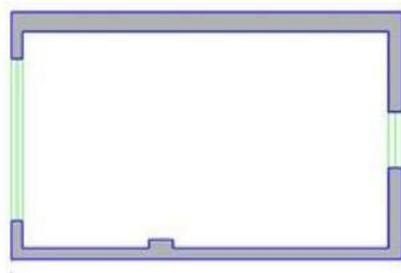
**solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

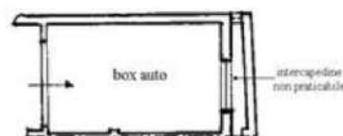
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	29,00	x	50 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>14,50</b>



Planimetria di rilievo box



PIANO INTERRATO

h=2.70

Planimetria catastale attuale box

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la descrizione del metodo di stima utilizzato si faccia riferimento al paragrafo 'Sviluppo valutazione' dell'immobile descritto al punto A.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,50 x 1.250,00 = 18.125,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.125,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,20	0,00	140.250,00	140.250,00
B	box singolo	14,50	0,00	18.125,00	18.125,00

	<b>158.375,00 €</b>	<b>158.375,00 €</b>
--	---------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.975,00**

**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: **€. 22.496,25**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 78,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.400,00**

data 06/09/2024

il tecnico incaricato  
ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO