

**Bene in Galatone (Le) – Contrada “Papi” snc - Piano Terra**

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

1. **Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo, sito nel Comune di Galatone, contrada “Li Papi” snc, con accesso da piano terra.

**L'immobile è così costituito:**

Immobile ad uso residenziale al piano terra, con n. 2 accessi indipendenti ubicato in Contrada “Papi” in area extra-urbana, in zona agricola esterna al nucleo urbano.

La superficie complessiva del lotto recintato, che funge da area pertinenziale all'abitazione, e di mq. 3544; la superficie coperta dell'abitazione di mq. **79,00**, con spazio veranda di **mq 48,50** (coefficiente di ragguaglio 1/2), per una superficie ragguagliata di mq **103,25**.

L'unità immobiliare ha accessi, dall'area pertinenziale tramite due cancelli in ferro, prospicienti due vie vicinali, in contrada “Papi”.

L'abitazione, è posta al piano terra in asse all'intera area pertinenziale e si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, disimpegno, n.1 camera da letto doppia, n.1 camera da letto singola, n.1 servizio igienico, una veranda coperta che corre perimetrale su due lati (est e sud).

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in ceramica; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e corredati da persiane protettive in legno di colore verde; pareti intonacate e tinteggiate; pareti dotate di rivestimento ceramico (servizio igienico e angolo cottura); impianto elettrico; impianto di climatizzazione; impianto termico; sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche.

Gli ambienti presentano altezza media netta interna di m 3,00; copertura inclinata con altezza colmo netta interna di m. 3,60.

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'area pertinenziale scoperta (giardino) ad uso esclusivo della unità immobiliare (p.lle 10, 483, 485), di mq 3544 è recintata, ben distribuita con viali calpestabili, discretamente curata ed abbellita con piantumazioni di vario genere.

**Identificato in catasto: NCEU di Galatone**

intestato a:

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



•  
Foglio 41, particella 482, categoria A/3, classe 3, vani 5, posto al piano terra, Contrada Papi, Sup. totale mq 98,00; Sup. escluse aree scoperte mq 79,00; rendita: €. 232,41.

•  
Foglio 41, particella 10  
Foglio 41, particella 483  
Foglio 41, particella 485

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area extra-urbana, in zona agricola esterna al nucleo urbano

Caratteristiche zone limitrofe: area agricola periferica

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 20.01.2024 al 16.05.2024 non si rilevano formalità di alcun tipo.

4.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /

4.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /

4.4. Atti di asservimento urbanistico: /

4.5. Altre limitazioni d'uso: /

4.6. Iscrizioni/Trascrizioni

4.7. Pignoramenti:

- Ipoteca volontaria n.5098 del 24/08/2011 favore: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto Via A. Specchi,16 - Roma) e **contro:**

per € 222.000,00 capitale € 148.000,00 durata 24 anni derivante da Mutuo Fondiario atto Notaio Carnicelli Fulvio, Notaio in Maglie, del 28/08/2011 rep.78632/24567

- Pignoramento immobiliare n.1970 del 19/01/2024 favore:

(Richiedente: 7

Bari)) e **contro:**

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



26/12/1964; Pubblico Ufficiale Giudiziario: Corte D'Appello di Lecce del 15/12/2023 rep 6107.

4.8. Altri oneri: /

## 5. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:

### 5.1. Conformità urbanistico edilizia:

#### *Diffformità riscontrate:*

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, per l'abitazione diffformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano-volumetrico, fatta eccezione per:

1. l'ampliamento dell'abitazione con la costruzione di due piccoli vani sul prospetto retrostante (nord):
  - locale tecnico con accesso esterno – dim. m 0,87 x 2,00;
  - estensione camera da letto con accesso interno da questa – dim m 0,87 x 2,88;
2. la costruzione di un piccolo ripostiglio aperto su un lato nell'angolo nord-ovest di circa m 1,00 x 1,00;
3. la costruzione di un vano ad uso deposito/ripostiglio, nell'area di pertinenza (sud-est) poco distante dall'abitazione – questo presenta tramezzo in mezzeria, dimensioni m 5,25 x 2,97 e altezza m 2,30:

Per la regolarizzazione delle diffformità riscontrate mediante eventuali pratiche edilizie in sanatoria, ovvero rimessa in pristino dello stato dei luoghi (per sanzioni, oneri, costi di demolizione, conferimento a discarica, spese tecniche) si ritiene congruo un'importo presunto non inferiore a € 4.200,00

#### *a. Conformità catastale:*

*Diffformità riscontrate:* il confronto tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato dei luoghi, non evidenzia diffformità fatta eccezione di quelle sopraelencate, riscontrate con il progetto approvato e per l'eventuale aggiornamento catastale si indica un costo presunto di € 800,00.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:	€ _____
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ _____
Spese condominiali:	€ _____

## 7. ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:

### *b. Attuali proprietari*

L'immobile appartiene a:

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



*c. Precedenti proprietari – Provenienza ventennale*

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fulvio Carnicelli, notaio in Maglie, del 28/07/2011 rep. 78631/24566, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 24/08/2011 al n. 21460 di formalità; **favore:** \_\_\_\_\_ er i diritti di 1/1 di proprietà; **contro:** \_\_\_\_\_

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sergio Gloria, notaio in Galatone, del 08/09/1992 rep.30041/11426, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 29/09/1992 al n.27999 di formalità; **favore:** \_\_\_\_\_

per i diritti di 1/1 di proprietà; **contro:** \_\_\_\_\_

**8. PRATICHE EDILIZIE:**

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 285 rilasciata dal Comune di Galatone in data 04 aprile 2001, in favore di \_\_\_\_\_

costruzione abusiva di una civile abitazione in Galatone alla Contrada "Papi" ed eseguita sull'area distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 41 particella 482

Descrizione abitazione al piano terra di cui al punto A

**Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano terra, sito nel Comune di Galatone, contrada "Papi" snc, con accesso da via vicinale.

**L'immobile è così costituito:**

Immobile ad uso residenziale al piano terra, con n. 2 accessi indipendenti ubicato in Contrada "Papi" in area extra-urbana, in zona agricola esterna al nucleo urbano.

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



La superficie complessiva del lotto recintato, che funge da area pertinenziale all'abitazione, e di mq. 3544; la superficie coperta dell'abitazione di mq. **79,00**, con spazio veranda di **mq 48,50** (coefficiente di ragguaglio 1/2), per una superficie ragguagliata di mq **103,25**.

L'unità immobiliare ha accessi, dall'area pertinenziale tramite due cancelli in ferro, prospicienti due vie vicinali, in contrada "Papi".

L'abitazione, è posta al piano terra in asse all'intera area pertinenziale e si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, disimpegno, n.1 camera da letto doppia, n.1 camera da letto singola, n.1 servizio igienico, una veranda coperta che corre perimetrale su due lati (est e sud).

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in ceramica; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e corredati da persiane protettive in legno di colore verde; pareti intonacate e tinteggiate; pareti dotate di rivestimento ceramico (servizio igienico e angolo cottura); impianto elettrico; impianto di climatizzazione; impianto termico; sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche.

Gli ambienti presentano altezza media netta interna di m 3,00; copertura inclinata con altezza colmo netta interna di m. 3,60.

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'area pertinenziale scoperta (giardino) ad uso esclusivo della unità immobiliare (p.lle 10, 483, 485), di mq 3544 è recintata, ben distribuita con viali calpestabili, discretamente curata ed abbellita con piantumazioni di vario genere.

**Identificato in catasto: NCEU di Gallipoli**

intestato a:

- \_\_\_\_\_, C.F.

**Foglio 41, particella 482**, categoria A/3, classe 3, vani 5, posto al piano terra, Contrada Papi, Sup. totale mq 98,00; Sup. escluse aree scoperte mq 79,00; rendita: €. 232,41.

- \_\_\_\_\_

**Foglio 41, particella 10**

**Foglio 41, particella 483**

**Foglio 41, particella 485**

Il fabbricato al piano terra è stato realizzato a seguito del rilascio di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 285 rilasciata dal Comune di Galatone in data 04 aprile 2001.

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



L'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra, si presenta buone condizioni di manutenzione.

L'area pertinenziale scoperta è recintata, distribuita con viali calpestabili è discretamente curata.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: Struttura in muratura portante/mista, condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: coperture piane/inclinate; condizioni: buone.

*Scale (struttura):* tipologia: non esistente

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Porta d'ingresso: (componente edilizia):* tipologia: cancelli metallico d'ingresso provvisti di idonea serramentistica; condizioni ordinarie

*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio e vetro con vetrocamera, con persiane protettive in legno di colore verde. Condizioni: buone.

*Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone

*Pareti interne:* materiale: murature intonacate e tinteggiate, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* facciate esterne: intonacate e tinteggiate; condizioni: discrete.

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità ordinaria; condizioni: buone.

*Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni, angolo cottura; materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: buone.

#### Impianti:

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



- Antincendio (componente edilizia):* tipologia: non esistente
- Ascensore (componente edilizia):* tipologia: non esistente
- Citofonico (impianto):* tipologia: citofono, condizioni: buone.
- Termico (impianto):* tipologia: impianto di climatizzazione; impianto termico con terminali in ghisa; condizioni: buone.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
- Fognatura (impianto):* tipologia: sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche; condizioni: buone.
- Idrico (impianto):* tipologia e alimentazione da pozzo di emungimento, condizioni: buone

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

### d. Criterio di stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

### e. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Galatone, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

### f. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero	Valore Diritto
<b>Terreno recintato</b> Superficie mq 3.544		€ 50.000,00	€ 50.000,00
<b>Abitazione</b> Sup. ragg. mq 103,25	€ 660,00	€ 68.145,00	€ 68.145,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 118.145,00</b>

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



*Antincendio (componente edilizia):* tipologia: non esistente

*Ascensore (componente edilizia):* tipologia: non esistente

*Citofonico (impianto):* tipologia: citofono, condizioni: buone.

*Termico (impianto):* tipologia: impianto di climatizzazione; impianto termico con terminali in ghisa; condizioni: buone.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.

*Fognatura (impianto):* tipologia: sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale in fosse biologiche; condizioni: buone.

*Idrico (impianto):* tipologia e alimentazione da pozzo di emungimento, condizioni: buone

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

### d. Criterio di stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

### e. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Galatone, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

### f. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero	Valore Diritto
<b>Terreno recintato</b> Superficie mq 3.544		€ 50.000,00	€ 50.000,00
<b>Abitazione</b> Sup. ragg. mq 103,25	€ 660,00	€ 68.145,00	€ 68.145,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 118.145,00</b>

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè



*g. Adeguamenti e correzioni e della stima*

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.721,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € \_\_\_\_\_

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € \_\_\_\_\_

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o rimessa in pristino dei luoghi (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti € 5.000,00

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in conto tondo: € 95.423,25

lunedì, 20 maggio 2024

il perito

Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Antonio Barbetta  
Perito: Ing. Mauro Pellè

