



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 241/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIO SARNO**

7

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2022

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

**A** appartamento a SANNICOLA via Giuseppe Verdi 86-88, frazione Chiesanuova, della superficie commerciale di **156,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Abitazione disposta su più piani collegati internamente, composta da un vano cantina a piano interrato, da ingresso, soggiorno-pranzo, antibagno, bagno e zona soppalcata a piano terra-rialzato e da corridoio, due letto, bagno, ripostiglio e due verande a primo piano, per una superficie utile complessiva di circa mq.129 e altezza interna di circa 2,72 m.

All'interno di un più ampio fabbricato residenziale di due piani fuori terra e piano seminterrato con autorimessa e cantine, censito in catasto al Foglio 18, part.lla 432, l'unità immobiliare confina a sud-ovest con via G. Verdi, da cui ha accesso indipendente dal civico 86, a sud-est con part.lla 419, a nord-est con altra proprietà, a nord-ovest con aree comuni condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 432 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi -T-1, intestato a

proprietà  
1/2, derivante da Atto del 19/10/2011 Pubblico ufficiale Sede Grumo Appula  
(BA) Repertorio n. 5504 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 26140.1/2011  
Reparto PI di LECCE in atti dal 28/10/2011.

Coerenze: confina a sud-ovest con via G. Verdi, a sud-est con part.lla 419, a nord-est con altra proprietà, a nord-ovest con aree comuni condominiali.

Superficie catastale totale: 190 mq. Totale escluse aree scoperte: 185 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 18/10/2011 Pratica n.LE0479317 in atti dal 18/10/2011 variazione di classamento (n.108429.1/2011). Variazione del 12/04/2011 Pratica n.LE0176172 in atti dal 12/04/2011 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n.28836.1/2011). Variazione del 28/07/2008 Pratica n.LE0265174 in atti dal 28/07/2008 rev. sopr. conferma dati di cls. (n.265155.1/2008). Costituzione del 29/11/2007 Pratica n.LE0466563 in atti dal 29/11/2007 costituzione (n.3626.1/2007). Il fabbricato è stato realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 18 part.lla 432 di are 12,39 e trasferita all'urbano in data 19/11/2007, Variazione e Tipo Mappale del 19/11/2007 Pratica n.LE0442432 in atti dal 19/11/2007 (n.442432.1/2007) comprende il Fg.18 part.lla 434. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 18, part.lla 333 e Foglio 18, part.lla 347.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**B** posto auto a SANNICOLA via Giuseppe Verdi 86-88, frazione Chiesanuova, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 
- 

Posto auto coperto in autorimessa condominiale con accesso tramite rampa comune carrabile dal

civico 88 di via Verdi e sito al piano seminterrato di un più ampio fabbricato residenziale a due piani fuori terra.

Con superficie catastale di circa mq.21 ed altezza utile di circa m.2,72, l'unità pignorata (sub.46, corpo B) è raggiungibile tramite area comune di manovra (sub.43, b.c.n.c.) e, ad eccezione dei lati sud-ovest (confine con altra unità oggetto di pignoramento - sub.8 corpo A) e sud-est (muratura perimetrale del fabbricato verso part.lla 419), sui restanti due è priva di delimitazioni (confine nord-est con sub.47 di altra proprietà e confine nord-ovest verso area comune di manovra).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 432 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 29,95 Euro. indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi , piano: S1, intestato

(BA) Repertorio n. 5504 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 26140.1/2011 Reparto PI di LECCE in atti dal 28/10/2011.

Coerenze: a sud-ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.8, corpo A), a sud-est con altra proprietà (part.lla 419), a nord-est con posto auto di altra proprietà (sub.47), a nord-ovest con area comune di manovra (sub.43, b.c.n.c.)

Superficie catastale totale: 21 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 18/10/2011 Pratica n.LE0479317 in atti dal 18/10/2011 Variazione di classamento (n.108429.1/2011). Variazione del 12/04/2011 Pratica n.LE0176172 in atti dal 12/04/2011 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n.28836.1/2011).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,43 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:	€. 61.755,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.302,33
Data della valutazione:	18/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come riportato in sede di operazioni peritali (All.1 Verbale di sopralluogo) gli immobili oggetto di pignoramento (abitazione ai piani S1-T-1, posto auto coperto a piano autorimessa) risultano occupati (proprietario della quota di 1/2) assieme alla propria

famiglia. (proprietario della restante quota di 1/2), risulta residente ad altro indirizzo come da allegato Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile (All.2).

## 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANNICOLA, stipulato il 31/10/2005 a firma di Pubblico Ufficiale Comune di Sannicola ai nn. 48/2005 di repertorio, registrato il 15/11/2005 a Gallipoli, trascritto il 11/11/2005 a Lecce ai nn. 43950 rep. gen. e n.30627 rep. par., a favore di Comune di Sannicola (LE), sede Sannicola (LE). C.F. 82000550754 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contr.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 333 e 347.

Come riportato nelle allegate note di trascrizione e registrazione atto unilaterale d'obbligo edilizio (All.2 Documentazione Lotto 1), con tale nota veniva trascritto il suddetto atto unilaterale di obbligo edilizio necessario ai fini del rilascio del P.d.C. e relativo all'asservimento dell'area destinata a edificabilità e della relativa volumetria, per la costruzione di edifici da destinare a civili abitazioni con relativi parcheggi a piano seminterrato.

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 19/10/2011 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. 5505/3550 di repertorio, iscritta il 28/10/2011 a Lecce ai nn. 37242 rep. gen. e n.5875 rep. par., a favore di \_\_\_\_\_ IA

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni, 1 mese.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile), con tale nota veniva iscritta ipoteca volontaria sui beni oggetto di esecuzione censiti nel N.C.E.U. Sannicola (LE), e più precisamente abitazione (Foglio 18, part.lla 432, sub.8) e posto auto coperto (Foglio 18, part.lla 432, sub.46).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 11364/2014 di repertorio, trascritta il 05/02/2015 a Lecce ai nn. 3680 rep. gen. e n.3068 rep. par., a favore di \_\_\_\_\_ si

ato

\_\_\_\_\_ e da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto di esecuzione censiti nel N.C.E.U. Sannicola (LE), e più precisamente abitazione (Foglio 18, part.lla 432, sub.8) e posto auto coperto (Foglio 18, part.lla 432, sub.46).

pignoramento, stipulata il 14/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte d'Appello di Lecce ai nn. 3144 di repertorio, trascritta il 10/08/2022 ai nn. 30933 rep. gen. e n.24442 rep. par., a

favore di

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto di esecuzione censiti nel N.C.E.U. Sannicola (LE), e più precisamente abitazione (Foglio 18, part.lla 432, sub.8) e posto auto coperto (Foglio 18, part.lla 432, sub.46).

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 11/01/2019 a firma di Tribunale di Lecce Sede Lecce ai nn. 912/2019 di repertorio, trascritta il 04/02/2019 a Lecce ai nn. 4073 rep. gen e n 3362 rep. nar. a favore di

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile), con tale nota veniva trascritta domanda giudiziale sui beni oggetto di esecuzione censiti nel N.C.E.U. Sannicola (LE), e più precisamente abitazione (Foglio 18, part.lla 432, sub.8) e posto auto coperto (Foglio 18, part.lla 432, sub.46).

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 246,22</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 1.189,42</b>
Millesimi condominiali:	<b>Totale millesimi</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>tab. di proprietà:</b>
di seguito il dettaglio della suddivisione delle spese relative all'esercizio ordinario "2022" - periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022 - delle unità pignorate, fornite dall'Amministratore del Condominio Residence degli Ulivi, via G. Verdi n.90, come da comunicazione del 18/04/2023 (All.02 Documentazione Lotto 1), alle quali va sommata la quota insoluta e dovuta del saldo precedente, pari a € 943,20:	<b>49,47. Totale</b>
quota appartamento esercizio ordinario 2022, periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022: € 176,66;	<b>millesimi tab. box:</b>
quota box esercizio ordinario 2022, periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022: € 69,56;	<b>45,45.</b>
tot. quote esercizio ordinario 2022, periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022: € 246,22;	
tot. saldo precedente: € 943,20	
saldo complessivo (quote esercizio ordinario 2022 + saldo precedente): € 1.189,42.	
Si segnala che con riferimento alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, si è tenuto conto del dato relativo all'anno 2022 ricavato dal bilancio preventivo individuale riferito alle unità pignorate in oggetto, in cui è conteggiata anche la voce relativa ai consumi AQP.	
I millesimi condominiali sono così suddivisi: millesimi tab. di proprietà appartamento (sub.8, corpo A): 26,74; millesimi tab. di proprietà posto auto coperto (sub.46, corpo B): 22,73; millesimi tab. box: 45,45.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

ai nn. 5504/3549 di repertorio, registrato il 21/10/2011 a Bari ai nn. 31382/1T, trascritto il 28/10/2011 a Lecce ai nn. 37241 reg. gen. e n.26140 reg. par.

Come da certificato notarile in atti e riportato nell'atto di compravendita per Nota n.5504 e n.3549 di raccolta del 19/10/2011, trascritto il 28/10/2011 al n.37241 reg. gen. e n.26140 rep. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile) con tale atto i sigg

no) i beni oggetto di esecuzione siti nel Comune di Sannicola (LE), frazione Chiesanuova, alla via G. Verdi, e precisamente l'appartamento composto da un vano deposito a piano interrato, da tre vani ed accessori a piano terra e da tre vani ed accessori a primo piano (Foglio 18, part.lla 432, sub.8, cat.A/3) ed annesso pertinenziale posto auto coperto a piano interrato (Foglio 18, part.lla 432, sub.46. cat.C/6).

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

comunione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1998 fino al 17/12/2003), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio coniugato in regime di ai nn. 34027/7584 di repertorio, trascritto il 15/01/1999 a Lecce ai nn. 1225 rep. gen. e n.1036 rep. par. Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 333. Come da certificato notarile in atti e riportato nell'atto di compravendita per Notar rep. n.34027 e n.7584 di raccolta del 21/12/1998, trascritto il 15/01/1999 al n.1225 rep. gen. e n.1036 rep. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile), con tale atto la sig.r

, coniugata in regime di comunione dei beni, vendeva ai sigg. coniugato in regime di comunione dei beni, "zonetta" di terreno in località "Munti" alla via Verdi di circa mq.2098, censito nel N.C.T. Sannicola al Foglio 18, part.lla 333, su parte del quale è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di esecuzione.

in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2003 fino al 19/10/2011), con atto stipulato il 17/12/2003 a firma di Notaio ai nn. 14918/7759 di repertorio, registrato il 30/12/2003 a Casarano ai nn. 69/1T, trascritto il 02/01/2004 a Lecce ai nn. 159 reg. gen. e n.137 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 333.

in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2003 fino al 19/10/2011), con atto stipulato il 17/12/2003 a firma di Notaio ai nn. 14918/7759 di repertorio, registrato il 30/12/2003 a Casarano ai nn. 769/1T, trascritto il 02/01/2004 a Lecce ai nn. 159 reg. gen. e n.137 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 333. Come da certificato notarile in atti e riportato nell'atto di compravendita per Notar rep. n.14918 e n.7759 di raccolta del 17/12/2003, trascritto il 02/01/2004 al n.158 rep. gen. e n.137 rep. par. (All.3 Ispezione ipotecaria e doc. notarile), con tale atto i sigg

(coniugi e proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni) vendevano ai sigg. \_\_\_\_\_

(coniugi e proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni) l'appezzamento di terreno sito in Sannicola alla via Verdi esteso circa mq.2098, censito nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 333, su parte del quale è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di esecuzione.

\_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2004 fino al 19/10/2011), con atto stipulato il 18/08/2004 a firma di Notai \_\_\_\_\_ ai nn. 16146/8494 di repertorio, registrato il 24/08/2004 a Casarano ai nn. 2442/1T, trascritto il 25/08/2004 a Lecce ai nn. 34277 reg. gen. e n.25612 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 35 e 347.

\_\_\_\_\_ ne di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/08/2004 fino al 19/10/2011), con atto stipulato il 18/08/2004 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 16146/8494 di repertorio, registrato il 24/08/2004 a Casarano ai nn. 2442/1T, trascritto il 25/08/2004 a Lecce ai nn. 34277 reg. gen. e n.25612 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 35 e 347

Come da certificato notarile in atti e riportato nell'atto di compravendita per Nota \_\_\_\_\_ i rep. n.16146 e n.8494 di raccolta del 18/08/2004, trascritto il 25/08/2004 al n.34277 reg. gen. e n.25612 reg. par. (All.3 Ispezione inotecaria e doc. notarile), con tale atto i germani \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ coniuato in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_ coniuato in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_ coniuata in regime di separazione dei beni e \_\_\_\_\_

coniugato in regime di comunione legale, vendevano ai coniugi l

l'appezzamento di terreno sito in Sannicola alla via Verdi esteso circa mq.2610, censito nel N.C.T. al Foglio 18, part.lla 35 e 347, su parte del quale è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di esecuzione. Nel suddetto atto, la parte alienant \_\_\_\_\_ dichiara che l'immobile in oggetto è ad essa pervenuto con atto di donazione per Notar \_\_\_\_\_ 986, registrato a Gallipoli il 16/07/1986 al n.1053.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

\_\_\_\_\_ di Costruzione

\_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di un edificio da destinare a civili abitazioni con annessi garages e cantine, presentata il 13/04/2005 con il n. 3229 di protocollo, rilasciata il 17/11/2005 con il n. 300 di protocollo.

Con il suddetto P.d.C. n.300 (pratica n.48/05), veniva autorizzata (parere C.E.C. del 28/06/2005) la costruzione di un edificio da destinare a civili abitazioni con annessi garages e cantine da erigere sul lotto di terreno sito alla via Verdi nel N.C.T. del Comune di Sannicola censito al Foglio n.18, mappale n.333-347, progetto a firma del geom. \_\_\_\_\_

Come riportato nello stesso P.d.C., in data 29/06/2005 veniva rilasciata autorizzazione paesaggistica n.335/2005. Con riferimento al suddetto titolo autorizzativo, risulta in atti istanza di proroga prot. n.9773 del 14/11/2008, priva di esito, non essendo stato rinvenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente per il relativo rilascio. Inoltre, a seguito di Segnalazione certificata per l'agibilità del 30/11/2018 prot. n.16778 presentata dal sig. \_\_\_\_\_ il Responsabile del Procedimento, arch. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ed il Responsabile del 3° Settore, arch. \_\_\_\_\_ comunicavano con racc. a/r del 04/12/2018 prot. n.16952 che la stessa è priva di efficacia.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera C.C. n.6 del 30/01/2007, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.11 - Zona B1: Aree di Completamento dei Centri Urbani delle Norme Tecniche di Attuazione, riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.02 Documentazione Lotto 1). Inoltre, secondo il P.P.T.R. Puglia, il fabbricato di cui sono parte le unità pignorate, ricade in area tutelata, nello specifico tra i Beni paesaggistici delle Componenti culturali e insediative come immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile presenta alcune difformità urbanistico-edilizie per la cui regolarizzazione si rimanda al 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 relativa all'abitazione (sub.8, corpo A) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità di rappresentazione grafica riguardanti il soppalco a piano terra e la scala di comunicazione alla cantina a piano interrato. Inoltre non è corretta l'indicazione del verso delle scale a piano primo ed a piano cantina, oltre a quella dell'altezza del vano cantina e, a piano terra, del vano ingresso e del soppalco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: come meglio specificato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, previo il completamento dell'iter di regolarizzazione urbanistico-edilizia, si rende necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. per adeguamento planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: €50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica catastale: €450,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalla documentazione rinvenuta a seguito di accesso agli atti presso l'U.T. Comunale di Sannicola e dal confronto tra la stessa e quanto riscontrato in sede di sopralluogo (All.2 Documentazione Lotto 1), sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie riguardanti l'abitazione (sub.8, corpo A) tra cui: - una differente disposizione planimetrica dei vani, in particolar modo a piano terra, con spostamento di varchi e tramezzature interne; - un differente disposizione planimetrica delle scale interne di collegamento tra le differenti quote dell'abitazione; - realizzazione di porzione di soppalco a piano terra; - alcune modifiche di prospetto con spostamento di finestre e di varco d'ingresso all'abitazione; - modifica delle balaustre dei balconi al piano primo che affacciano su via Verdi. Lo stato di fatto risulta pertanto non conforme rispetto a quanto autorizzato con P.d.C. n.300 del 17/11/2005, rispecchiando invece, a parte alcuni difetti di rappresentazione grafica, quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, lo scrivente suggerisce la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria secondo l'art.36 del D.P.R. 380/2001 con accertamento di conformità - in cui inserire la regolarizzazione delle modifiche interne e di prospetto sopra descritte, ed istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 D.Lgs. n.42/2004 per opere eseguite in difformità o in assenza dell'autorizzazione paesaggistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per pratica di Permesso di Costruire in sanatoria ed istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica : €.516,00
- diritti di segreteria (soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.200,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.1.200,00

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANNICOLA VIA GIUSEPPE VERDI 86-88, FRAZIONE CHIESANUOVA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANNICOLA via Giuseppe Verdi 86-88, frazione Chiesanuova, della superficie commerciale di **156,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

Abitazione disposta su più piani collegati internamente, composta da un vano cantina a piano interrato, da ingresso, soggiorno-pranzo, antibagno, bagno e zona soppalcata a piano terra-rialzato e da corridoio, due letto, bagno, ripostiglio e due verande a primo piano, per una superficie utile complessiva di circa mq.129 e altezza interna di circa 2,72 m.

All'interno di un più ampio fabbricato residenziale di due piani fuori terra e piano seminterrato con autorimessa e cantine, censito in catasto al Foglio 18, part.lla 432, l'unità immobiliare confina a sud-ovest con via G. Verdi, da cui ha accesso indipendente dal civico 86, a sud-est con part.lla 419, a nord-est con altra proprietà, a nord-ovest con aree comuni condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 432 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani. reddito 325,37 Euro. indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi, piano S1-T-1, lotto 8

1/2, derivante da Atto del 19/10/2011 Pubblico ufficiale a Sede Gruppo Sannicola (BA) Repertorio n. 5504 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 26140.1/2011 Reparto PI di LECCE in atti dal 28/10/2011.

Coerenze: confina a sud-ovest con via G. Verdi, a sud-est con part.lla 419, a nord-est con altra proprietà, a nord-ovest con aree comuni condominiali.

Superficie catastale totale: 190 mq. Totale escluse aree scoperte: 185 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 18/10/2011 Pratica n.LE0479317 in atti dal 18/10/2011 variazione di classamento (n.108429.1/2011). Variazione del 12/04/2011 Pratica n.LE0176172 in atti dal 12/04/2011 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n.28836.1/2011). Variazione del 28/07/2008 Pratica n.LE0265174 in atti dal 28/07/2008 rev. sopr. conferma dati di cls. (n.265155.1/2008). Costituzione del 29/11/2007 Pratica n.LE0466563 in atti dal 29/11/2007 costituzione (n.3626.1/2007). Il fabbricato è stato realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 18 part.la 432 di are 12,39 e trasferita all'urbano in data 19/11/2007, Variazione e Tipo Mappale del 19/11/2007 Pratica n.LE0442432 in atti dal 19/11/2007 (n.442432.1/2007) comprende il Fg.18 part.la 434. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 18, part.la 333 e Foglio 18, part.la 347.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella 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:

Unità immobiliare sita in Chiesanuova, frazione di Sannicola (LE), con accesso indipendente dal civico 86 di via G. Verdi e facente parte di un più ampio fabbricato residenziale di n.2 piani fuori terra con posti auto a piano seminterrato.

L'edificio di cui è parte l'immobile è realizzato con struttura portante con pilastri in cemento armato e muri di tamponamento e solai piani latero-cementizi.

L'abitazione pignorata si dispone su più piani collegati tra loro da scale interne e si compone di: piano terra-rialzato di altezza di circa m.4,88 e m.2,72, con ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno e zona soppalcata, per una superficie utile di circa mq.56; piano primo di altezza di circa m.2,72, con corridoio, due letto, bagno, ripostiglio, per una superficie utile di circa mq.43; cantina a piano interrato di altezza di circa m.2,30, con superficie utile di circa 30 mq.

L'unità dispone anche di due verande a piano primo con affaccio su via Verdi e di accesso diretto al lastrico solare di copertura.

L'abitazione è priva di elementi radianti, disponendo di stufa a pellet per il riscaldamento, di bombola a gas per il piano cottura della cucina e di boiler elettrico per la produzione di ACS.

Come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo e come lamentato dall' [redacted] l'immobile presenta al suo interno alcune problematiche di umidità e di condensa con conseguente diffusione di macchie e muffa riscontrabili in particolar modo lungo i ponti termici (superfici laterali e superiori agli infissi, intersezione tra murature perimetrali e intradosso solai), problematiche rintracciate anche nel vano cantina interrato, verosimilmente come esito di fenomeni di infiltrazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> ad anta battente con sopra- luce in vetro.	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ad una o più ante a battente o a vasistas, realizzati in alluminio con vetro camera.	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane ad una o più ante a battente, realizzate in alluminio con lamelle orientabili.	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente, realizzato in alluminio con pannellature opache (varco verso il lastrico solare di copertura).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> ad anta a battente, realizzati in legno.	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 48 x 48 (piano terra- rialzato).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 20 x 20 (antibagno e bagno a piano terra-rialzato).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 20 x 20 con greca, fino ad altezza m.2,10 (antibagno e bagno a piano terra-rialzato).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 40 x 40 (piano primo).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 25 x 25 (bagno a piano primo).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 25 x 25, fino ad altezza m.2,14 (bagno a piano primo).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm. 34 x 30 e riquadro centrale cm. 30 x 15 (cantina).	al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica simil cotto, dimensioni cm. 33 x 33 (verande).	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in lastre in pietra locale, dimensioni cm. 52 x 40 (lastrico solare di copertura).	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 (piano terra)	74,68	x	100 %	=	74,68
abitazione (piano primo)	52,30	x	100 %	=	52,30

verande (piano primo)	14,65	x	60 %	=	8,79
cantinola (piano interrato)	37,30	x	20 %	=	7,46
lastrico solare di copertura	66,00	x	20 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>244,93</b>				<b>156,43</b>

**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 secondo semestre 2022. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SANNICOLA, Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AI NUCLEI URBANI, Codice di zona: R3, Microzona: 0, Tipologia prevalente: non presente, 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 370 euro/mq. ad un massimo di 455 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio degli immobili, si ritiene valida una valutazione di 390 euro/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio tra i valori minimo e medio di mercato. Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione (sub.8, corpo A), comprensivo delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate, risulta pari a € 61.007,70, approssimato a € 61.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.000,00**

BENI IN SANNICOLA VIA GIUSEPPE VERDI 86-88, FRAZIONE CHIESANUOVA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a SANNICOLA via Giuseppe Verdi 86-88, frazione Chiesanuova, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà )
- 1/2 di piena proprietà

Posto auto coperto in autorimessa condominiale con accesso tramite rampa comune carrabile dal civico 88 di via Verdi e sito al piano seminterrato di un più ampio fabbricato residenziale a due piani fuori terra.

Con superficie catastale di circa mq.21 ed altezza utile di circa m.2,72, l'unità pignorata (sub.46, corpo B) è raggiungibile tramite area comune di manovra (sub.43, b.c.n.c.) e, ad eccezione dei lati sud-ovest (confine con altra unità oggetto di pignoramento - sub.8 corpo A) e sud-est (muratura perimetrale del

fabbricato verso part.lla 419), sui restanti due è priva di delimitazioni (confine nord-est con sub.47 di altra proprietà e confine nord-ovest verso area comune di manovra).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 432 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 29.95 Euro. indirizzo catastale: via Giselle Verdi . piano: S1, intestato a

1/2, derivante da Atto del 19/10/2011 Pubblico ufficiale sede Comune Appula (BA) Repertorio n. 5504 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 26140.1/2011 Reparto PI di LECCE in atti dal 28/10/2011.

Coerenze: a sud-ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.8, corpo A), a sud-est con altra proprietà (part.lla 419), a nord-est con posto auto di altra proprietà (sub.47), a nord-ovest con area comune di manovra (sub.43, b.c.n.c.)

Superficie catastale totale: 21 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 18/10/2011 Pratica n.LE0479317 in atti dal 18/10/2011 Variazione di classamento (n.108429.1/2011). Variazione del 12/04/2011 Pratica n.LE0176172 in atti dal 12/04/2011 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n.28836.1/2011).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Posto auto coperto in autorimessa condominiale sita al piano seminterrato di un più ampio fabbricato residenziale a due piani fuori terra. Con accesso tramite rampa comune carrabile (sub.43, b.c.n.c.) dal civico 88 di via Verdi, l'unità pignorata (sub.46, corpo B) confina a sud-ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.8, corpo A), a sud-est con altra proprietà (part.lla 419), a nord-est con posto auto di altra proprietà (sub.47), a nord-ovest con area comune di manovra (sub.43, b.c.n.c.)

Con superficie catastale di circa mq.21 ed altezza utile di circa m.2,72, il posto auto risulta privo di delimitazioni verticali ad eccezione dei confini sud-ovest (muro verso il vano cantina - sub.8 corpo A) e sud-est (muratura perimetrale del fabbricato), oltreché di indicazioni (grafica e verniciature) a pavimento e a parete.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	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
superficie catastale fabbricato					
Foglio 18 particella 432 sub.46	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

**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 secondo semestre 2022. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: SANNICOLA, Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AI NUCLEI URBANI, Codice di zona: R3, Microzona: 0, Tipologia prevalente: non presente, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico, il cui valore va opportunamente omogeneizzato con l'incidenza relativa alle superfici di vani accessori e parcheggi, va da un minimo di 370 euro/mq. ad un massimo di 455 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio degli immobili, si ritiene valida una valutazione di 430 euro/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio tra i valori medio e massimo di mercato che, opportunamente omogeneizzata (coeff. 35% relativo ai posti auto coperti in autorimessa collettiva), risulta pari a 151 euro/mq. Pertanto il valore di mercato a corpo del posto auto coperto (sub.46, corpo B) risulta pari a € 3.171,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.171,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.171,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.171,00**

**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, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sannicola (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	156,43	0,00	61.000,00	61.000,00
B	posto auto	21,00	0,00	3.171,00	3.171,00
				<b>64.171,00 €</b>	<b>64.171,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.416,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 61.755,00

## 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: €. 9.263,25

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.189,42

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** €. 51.302,33

data 18/05/2023

il tecnico incaricato  
MARIO SARNO