



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta


CUSTODE:

Avv. Marco CAMPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Brizio Campanelli

CF: CMPBRZ60P05B413Z

con studio in LECCE (LE) Via Michele Saponaro 12L

telefono: 0832391179

email: ingebricam@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALIMERA Via Marco Polo , della superficie commerciale di **190,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 180,54 coperti, dotato di balcone che percorre i lati Est (parallelo a via Marco Polo), Sud (parallelo a via Brizio Marra) ed Ovest, di mq. 41,30 , costituito dal vano ingresso, dal vano tinello – pranzo, con angolo cottura e con entrostanti ripostiglio – dispensa e bagno di servizio, dal vano soggiorno – salotto, con porta a scomparsa che divide i due ambienti, e da corridoio, al quale si accede dalla zona ingresso, lungo il quale si aprono gli ingressi alla camera da letto matrimoniale, alle due camere da letto singole ed al bagno padronale, e dal quale si accede al balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di ml. 3,06. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1[^], consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Calimera, Via Marco Polo, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Lecce il 21.10.1982 .

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 6 della p.lla 940 (di proprietà Donato) e con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (vano scala condominiale), ad Ovest con il subalterno n. 19 della p.lla n. 940 (di proprietà) e con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà Luigi), ad Est con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà Luigi), ed a Sud con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà Luigi).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B cantina a CALIMERA Via Marco Polo 37, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il vano ripostiglio, di 7 mq., è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, si raggiunge mediante scala condominiale e vi si accede dal lastricato solare condominiale; esso è il primo, da destra verso sinistra, della schiera posta a sinistra della porta di uscita sul lastricato solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,03 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3[^], consistenza 7 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco polo, piano: Terzo., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - il 21.10.1982 .
- Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare

condominiale), ad Ovest con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ad Est con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ed a Sud con il subalterno n. 9 della particella n. 940 (di proprietà Donato).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.467,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.697,03
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*


4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio  ai nn. 21017/10918 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Lecce ai nn. 21468/3678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo..

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/10/2020 a Lecce ai nn. 30988/3140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 06/12/2019 Numero di repertorio 3156/2019 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 223.836,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/04/2024 a Lecce ai nn. 15160/12689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.04.2024, repertorio n. 187 /2024.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di donazione (dal 28/03/1996), con atto stipulato il 28/03/1996 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 7838/23 di repertorio, registrato il 12/04/1996 a Lecce ai nn. 2216, trascritto il 13/04/1996 a Lecce ai nn. 11643/9798

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 28/03/1996), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 13/01/1973 a Lecce ai nn. 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/1125

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 28/03/1996), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 13/01/1973 a Lecce, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/1125

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 714, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/02/1973, rilasciata il 06/02/1973 con il n. 714 della licenza - nr. 1034 del progetto di protocollo, agibilità del 03/07/1982 con il n. 221 di protocollo

Concessione di costruzione N. 67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di prospetto., presentata il 03/06/1997, rilasciata il 26/06/1997 con il n. 67 della concessione - 56 del progetto di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Calimera nr. 10 del 27.10.1979., l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff: 5,00 mc/mq. Rc: 50%-60% H max: ml. 12,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta di progetto allegata alla Licenza edilizia n. 714 rilasciata dal Comune di Calimera il 06.02.1973, l'appartamento presenta difformità consistenti nella morfologia della pianta, la quale, invece di essere rettangolare, è trapezoidale, nella fusione del tinello con la cucina e nella chiusura parziale (lunghezza pari a ml. 4,81 e larghezza pari a ml. 1,38) della porzione Ovest del balcone (cfr. "ALLEGATO 8" ed "ALLEGATO n. 21"). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità rispetto al progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 rilasciata dal Comune di Calimera il 06.02.1973 costituite dalla differente morfologia della pianta e dalla fusione del vano tinello con la cucina, possono essere sanate mediante acquisizione di Permesso di costruire "in sanatoria" (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, aggiornato con la Legge 105/2024) mentre la difformità consistente nella chiusura parziale del balcone può essere eliminata mediante lo smontaggio della vetrate ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire "in sanatoria": €.1.000,00
- Sanzione amministrativa da versare al Comune di Calimera per la regolarizzazione delle variazioni rispetto al Progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 del 06.02.1973.: €.516,00
- Diritti di segreteria da versare al Comune di Calimera per rilascio del Permesso di costruire "in sanatoria": €.50,00
- Smontaggio tubolari e vetri a cura di ditta specializzata e loro trasporto in discarica autorizzata. : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

spalla del materiale rinveniente dalla riapertura per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50 (prezzo per mc 01.E01.057.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - : €.11,52

- Trasporto con qualunque mezzo a scarica autorizzata, fino ad una distanza di 15km. del materiale rinveniente dall'apertura della porta nel vano scala (prezzo per mc 01.E01.061.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 0,79 x € 18,78/: €3,70
- Chiusura della porta attuale di accesso (dallo scoperto di pertinenza del garage censito con il subalterno n. 26) al vano autoclave, mediante blocchi forati di cemento vibrato (prezzo per mq 01.E06CAM.019.009 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2: €49,36
- Intonacatura del lato esterno della porta chiusa eseguita a tre mani dello spessore di 2cm, delle pareti realizzata per la chiusura delle porte (prezzo per mq 01.E16.007 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mq: € : €11,93
- F.p.o. della nuova porta a protezione del nuovo accesso al locale autoclave (prezzo per mq 01.E17.109.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mq. 2,64 x € 891,52/mq): € 2.353,61/4 (1/4 per appartamento) : €588,40

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale dell'appartamento, tuttora depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, il tinello è ancora separato dalla cucina ed, inoltre, sulla stessa è riportata l'altezza di ml. 3,10 , mentre l'altezza rilevata è pari a ml. 3,06 [la differenza, pari a cm. 4, è ricompresa nella tolleranza del 2% prevista dal comma 1 art. 34-bis del D.M. 380/2001 (aggiornato con la legge 105/2024)].

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "Fusione".

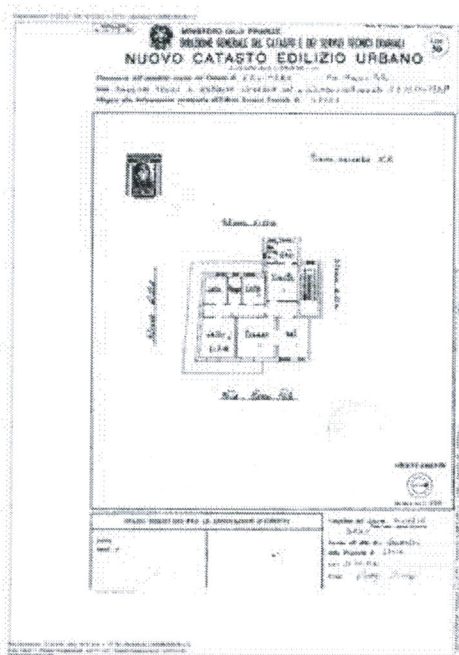
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "Fusione": €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALIMERA VIA MARCO POLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALIMERA Via Marco Polo, della superficie commerciale di **190,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 180,54 coperti, dotato di balcone che percorre i lati Est (parallelo a via Marco Polo), Sud (parallelo a via Brizio Marra) ed Ovest, di mq. 41,30 , costituito dal vano ingresso, dal vano tinello – pranzo, con angolo cottura e con entrostanti ripostiglio – dispensa e bagno di servizio, dal vano soggiorno – salotto, con porta a scomparsa che divide i due ambienti, e da corridoio, al quale si accede dalla zona ingresso, lungo il quale si aprono gli ingressi alla camera da letto matrimoniale, alle due camere da letto singole ed al bagno padronale, e dal quale si accede al balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di ml. 3,06. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1[^], consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Calimera, Via Marco Polo, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Lecce il 21.10.1982 .

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 6 della p.lla 940 (di proprietà Donato) e con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (vano scala condominiale), ad Ovest con il subalterno n. 19 della p.lla n. 940 (di proprietà Antonio) e con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà), ad Est con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà), ed a Sud con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante Strada Statale 16, km. 4,00 .

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre di materiale lapideo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco civile , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in tavelloni di cemento con scaglie di marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento con strato esterno costituito da malta a base plastica data a graffiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> condominiale con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in intonaco di cemento e di calce dato a tre mani. realizzato in cemento e malta di calce	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta. realizzato in in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> solo audio conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> a split interni ed unità esterne singole con alimentazione a elettrica con diffusori in split conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> realizzata con tubazioni in PVC la reti di smaltimento è realizzata in rete fognante con recapito in comunale conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> realizzato con tubazioni in ferro zinco. con alimentazione a rete urbana conformità: si	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> centralizzato con alimentazione in rete AQP , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata con tubazioni di ferro zincato conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in caldaia (con produzione di acqua calda sanitaria) alimentata a gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in a sbalzo, in calcestruzzo armato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : plinti isolati costruite in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in del tipo intelaiato con travi e pilastri realizzati in calcestruzzo armato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	10,77	x	100 %	=	10,77
Tinello - pranzo ed angolo cottura	32,91	x	100 %	=	32,91
Salotto	22,98	x	100 %	=	22,98
Soggiorno	31,08	x	100 %	=	31,08
Letto 1	13,45	x	100 %	=	13,45
Letto 2	13,90	x	100 %	=	13,90
Letto 3	28,63	x	100 %	=	28,63
Corridoio	14,33	x	100 %	=	14,33
Bagno 1	2,64	x	100 %	=	2,64
Bagno 2	7,68	x	100 %	=	7,68
Ripostiglio	2,17	x	100 %	=	2,17
Balcone	41,20	x	25 %	=	10,30
Totale:	221,74				190,84

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 162.214,00



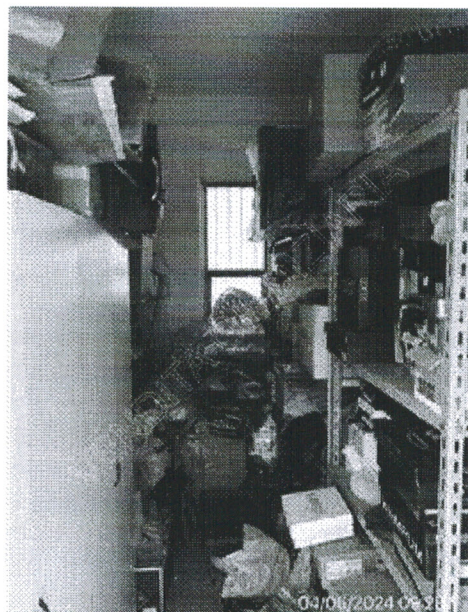
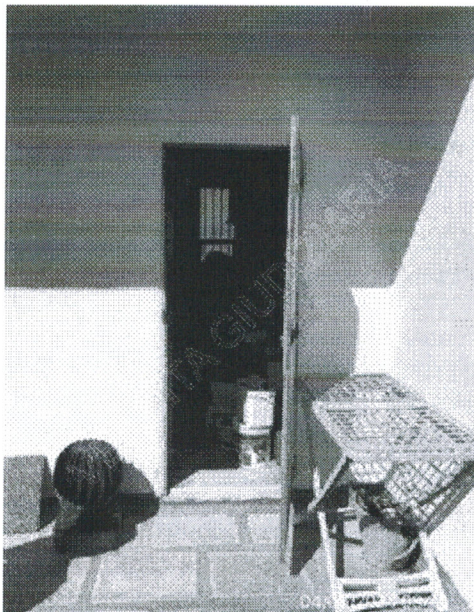
cantina a CALIMERA Via Marco Polo 17, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il vano ripostiglio, di 7 mq., è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, si raggiunge mediante scala condominiale e vi si accede dal lastricato solare condominiale; esso è il primo, da destra verso sinistra, della schiera posta a sinistra della porta di uscita sul lastricato solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,03 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3[^], consistenza 7 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco polo, 17., piano: Terzo., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - il 21.10.1982 . Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ad Ovest con il il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ad Est con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ed a Sud con il subalterno n. 9 della particella n. 940 (di proprietà di Donato).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante Strada Statale 16, km. 4,00 .

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scasso	★★★★★★★★★★
esposizione:	media	★★★★★★★★★★
luminosità:	media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	molto scasso	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	media	★★★★★★★★★★
servizi:	molto scasso	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta ad anta realizzati in lamiera metallica media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in lastre di materiale lapideo media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in intonaco di malta e cemento , il rivestimento è realizzato in cemento e malta di calce scasso ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in murature di blocchi forati di cemento vibrato scasso ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano ripostiglio.	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesse.

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato del vano deposito con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, ai vani deposito accessori delle residenze, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 215/mq. ed € 265/mq.; ciò premesso, lo scrivente, alla luce delle caratteristiche generali del fabbricato al quale esso appartiene, e delle sue caratteristiche, tra le quali vi è, in particolare, l'ubicazione, si ritiene che al deposito costituente il Corpo B del Lotto 2 possa essere attribuito un valore di € 250/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,00	x	250,00	=	1.750,00
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, agli appartamenti ricadenti nella medesima zona del Comune di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 490/mq. ed € 680/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento costituente il Corpo A del Lotto 1, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 850/mq.

Il valore del Deposito costituente il Corpo B del Lotto a può essere determinato, parimenti, con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato; in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso deposito, accessori delle residenze, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 215/mq. ed € 265/mq.; alla luce delle caratteristiche generali del fabbricato al quale esso appartiene, e delle sue caratteristiche, in particolare, si ritiene che al deposito costituente il Corpo B del Lotto 2 possa essere attribuito un valore di € 250/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Calimera, agenzie: di Calimera., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,84	0,00	162.214,00	162.214,00
B	cantina	7,00	0,00	1.750,00	1.750,00
				163.964,00 €	163.964,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.496,91**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.467,09**

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: **€. 23.770,06**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.697,03**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CALIMERA Via Marco Polo , della superficie commerciale di **190,84** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è sito al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 180,54 coperti, dotato di balcone che percorre i lati Est (parallelo a via Marco Polo), Nord ed Ovest, di mq. 41,30 , costituito dal vano ingresso, dal vano tinello – pranzo, dalla cucina entrostanti la quale sono il ripostiglio – dispensa ed il bagno di servizio, dal vano soggiorno – salotto, con porta a scomparsa che divide i due ambienti, e da corridoio, al quale si accede dalla zona ingresso, lungo il quale si aprono gli ingressi alla camera da letto matrimoniale, alle due camere da letto singole ed al bagno padronale, e dal quale si accede al balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,06 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe I[^], consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Lecce il 21.10.1982 .

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 23 della p.lla 940 (spazio scoperto comune) e con il subalterno n. 27 della p.lla n. 940 (di proprietà Donato), ad Ovest con il subalterno n. 26 della p.lla n. 940 (di proprietà Antonio) e con il subalterno n. 27 della particella n. 940 (di proprietà Antonio), ad Est con il subalterno n. 26 della particella n. 940 (di proprietà Antonio) e con il subalterno n. 27 della particella n. 940 (di proprietà Antonio).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B cantina a CALIMERA Via Marco Polo , della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il vano ripostiglio, di 7 mq., è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, si raggiunge mediante scala condominiale e vi si accede dal lastricato solare condominiale; esso è il primo, da destra verso

sinistra, della schiera posta a destra della porta di uscita sul lastricato solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,03 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3[^], consistenza 7 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, 37, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Lecce il 21.10.1982 .

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (vano scala condominiale), ad Ovest con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ad Est con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ed a Sud con il subalterno n. 7 della particella n. 940 (di proprietà di [redacted]).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.070,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.609,68
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 21017/10918 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Lecce ai nn. 21468/3676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo..

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/10/2020 a Lecce ai nn. 30988/3140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 06/12/2019 Numero di repertorio 3156/2019 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 223.836,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/04/2024 a Lecce ai nn. 15160/12689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.04.2024, repertorio n. 1878/2024.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Esposito Cesaria (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale [REDACTED] 23B62B413D, da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] Antonio, [REDACTED] Luigi e [REDACTED] Donato nascente da atto Notaio [REDACTED] Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [REDACTED] Cesaria (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 02B413D, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Luigi, Donato nascente da atto Notaio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Cesaria (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 02B413D, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Luigi, Donato nascente da atto Notaio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Felice (dal 06/04/2015), registrato il 30/10/2015 a Lecce ai nn. 2914/9990, trascritto il 09/11/2015 a Lecce ai nn. 31614/24791.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1512/1241 accettazione tacita dell'eredità in morte di FELICE Nato il 08/12/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 08B413F, da parte degli eredi sigg.ri Felice, Luigi, Donato nascente da atto Notaio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Felice (dal 06/04/2015), registrato il 30/10/2015 a Lecce ai nn. 2914/9990, trascritto il 09/11/2015 a Lecce ai nn. 31614/24791.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1512/1241 accettazione tacita dell'eredità in morte di FELICE Nato il 08/12/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 08B413F, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Luigi, Donato nascente da atto Notaio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Felice (dal 06/04/2015), registrato il 30/10/2015 a Lecce ai nn. 2914/9990, trascritto il 09/11/2015 a Lecce ai nn. 31614/24791.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1512/1241 accettazione tacita dell'eredità in morte di FELICE Nato il 08/12/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 08B413F, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Luigi, Donato nascente da atto Notaio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 27/01/2004), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio Antonio , registrato il 13/01/1973 a Lecce ai nn. 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/11256

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 06/04/2015), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio Antonio , registrato il 13/01/1973 a Lecce ai nn. 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/11256

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 714, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/02/1973, rilasciata il 06/02/1973 con il n. 714 della licenza - nr. 1034 del progetto di protocollo, agibilità del 03/07/1982 con il n. 221 di protocollo

Concessione di costruzione N. 67, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di prospetto., presentata il 03/06/1997, rilasciata il 26/06/1997 con il n. 67 della concessione - 56 del progetto di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Calimera nr. 10 del 27.10.1979., l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff.: 5 mc/mq. Rc: 50%-60% H max: ml. 12,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta di progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 rilasciata dal Comune di Calimera il 06.02.1973, l'appartamento presenta la difformità consistente nella chiusura parziale (lunghezza pari a ml. 5,10 e larghezza pari a ml. 1,39) della porzione Ovest del balcone (cfr. "ALLEGATO 23" ed "ALLEGATO n. 34"). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La difformità rispetto al progetto allegato alla Licenza edilizia n. 714 rilasciata dal Comune di Calimera il 06.02.1973 può essere eliminata mediante lo smontaggio delle vetrate ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio tubolari e vetri a cura di ditta specializzata e loro trasporto in discarica autorizzata. : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



appartamento a CALIMERA Via Marco Polo 17, della superficie commerciale di **190,84** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è sito al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 180,54 coperti, dotato di balcone che percorre i lati Est (parallelo a via Marco Polo), Nord ed Ovest, di mq. 41,30 , costituito dal vano ingresso, dal vano tinello – pranzo, dalla cucina entrostanti la quale sono il ripostiglio – dispensa ed il bagno di servizio, dal vano soggiorno – salotto, con porta a scomparsa che divide i due ambienti, e da corridoio, al quale si accede dalla zona ingresso, lungo il quale si aprono gli ingressi alla camera da letto matrimoniale, alle due camere da letto singole ed al bagno padronale, e dal quale si accede al balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,06 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1[^], consistenza 9 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, 17, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Lecce il 21.10.1982 .

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 23 della p.lla 940 (spazio scoperto comune) e con il subalterno n. 27 della p.lla n. 940 (di proprietà **Donato**), ad Ovest con il subalterno n. 26 della p.lla n. 940 (di proprietà **Antonio**) e con il subalterno n. 27 della particella n. 940 (di proprietà **Donato**), ad Est con il subalterno n. 26 della particella n. 940 (di proprietà **Antonio**) e con il subalterno n. 27 della particella n. 940 (di proprietà **Donato**).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante Strada statale 16, km. 4,00

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★★★★★★★★★

esposizione:

mediocre ★★★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in alluminio anodizzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco di malta di cemento , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico dato a graffiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in tavelloni di censis con scaglie di marmo.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento con mano di finitura eseguita con malta a base plastica data a graffiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in caldaia a gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: si	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> realizzato con tubazioni in PVC la reti di smaltimento è realizzata in condominiale con recapito in rete urbana	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> realizzato con tubazioni in ferro zinco con alimentazione a rete urbana conformità: si	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con tubazioni a vista con alimentazione in rete AQP , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata con tubazioni in ferro zincato. conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

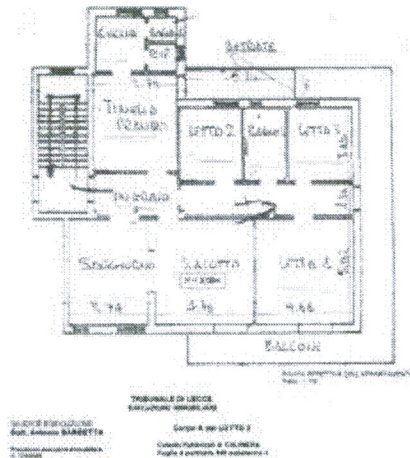
<i>balconi:</i> costruiti in a sbalzo, in calcestruzzo armato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> appartamento sito a secondo piano.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> plinti isolati. costruite in calcestruzzo armato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in calcestruzzo armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in travi in calcestruzzo armato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	10,77	x	100 %	=	10,77
Soggiorno - salotto	54,06	x	100 %	=	54,06
Tinello - pranzo	26,94	x	100 %	=	26,94
Cucina	6,66	x	100 %	=	6,66
Bagno 1	2,69	x	100 %	=	2,69
Ripostiglio	2,42	x	100 %	=	2,42
Corridoio	14,11	x	100 %	=	14,11
Letto 1	28,63	x	100 %	=	28,63
Letto 2	12,27	x	100 %	=	12,27
Letto 3	14,27	x	100 %	=	14,27
Bagno 2	7,77	x	100 %	=	7,77
Balcone	41,00	x	25 %	=	10,25
Totale:	221,59				190,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, agli appartamenti ricadenti nella medesima zona del Comune di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 490/mq. ed € 680/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento costituente il Corpo A del Lotto 1, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 750/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,84 x 750,00 = **143.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.986,87**

BENI IN CALIMERA VIA MARCO POLO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CALIMERA Via Marco Polo , della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il vano ripostiglio, di 7 mq., è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, si raggiunge mediante scala condominiale e vi si accede dal lastricato solare condominiale; esso è il primo, da destra verso sinistra, della schiera posta a destra della porta di uscita sul lastricato solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,03 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3[^], consistenza 7 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, 47, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 (planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - di Lecce il 21.10.1982 .

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (vano scala condominiale), ad Ovest con il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ad Est con

il subalterno n. 20 della p.lla n. 940 (lastricato solare condominiale), ed a Sud con il subalterno n. 7 della particella n. 940 (di proprietà *Immobiliare/Asolo Eugli*).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante Strada statale 16, km. 4,00

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★★★★★★★

esposizione:

mediocre ★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.748,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, agli appartamenti ricadenti nella medesima zona del Comune di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 490/mq. ed € 680/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento costituente il Corpo A del Lotto 1, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 750/mq.

Il valore del Deposito costituente il Corpo B del Lotto a può essere determinato, parimenti, con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato; in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso deposito, accessori delle residenze, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 215/mq. ed € 265/mq.; alla luce delle caratteristiche generali del fabbricato al quale esso appartiene, e delle sue caratteristiche, in particolare, si ritiene che al deposito costituente il Corpo B del Lotto 2 possa essere attribuito un valore di € 250/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Calimera, agenzie: Calimera, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	190,84	0,00	143.130,00	142.986,87
B	cantina	7,00	0,00	1.750,00	1.748,25
				144.880,00 €	144.735,12 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.664,91**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.070,21**

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: **€. 21.460,53**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.609,68**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CALIMERA Via Marco Polo , della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage è sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 57,00 coperti, con ingresso carrabile da via Marco Polo, dotato di scoperto di pertinenza anteriore e di scoperto di pertinenza posteriore, suddiviso in due porzioni, separate da parete con porta in profilati di alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,44 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3[^], consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. LE0238522 in atti dal 22/11/2005 LOCALE ARTIGIANALEGARAGE (n. 25804.1/2005)

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 26 della p.IIIa 940 (di proprietà Antonio) e con il subalterno n. 20 della particella n. 940 (vano scala condominiale), ad Ovest con la particella n. 1341 (di proprietà Leonardo e Simonetta), ad Est con via Marco Polo ed a Sud con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.766,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.701,50
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rocco L. ai nn. 21017/10918 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Lecce ai nn. 21468/3678., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo..

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/10/2020 a Lecce ai nn. 30988/3140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 06/12/2019 Numero di repertorio 3156/2019 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 223.836,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/04/2024 a Lecce ai nn. 15160/12689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.04.2024, repertorio n. 1878/2024.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [redacted] Cesaria. (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale [redacted] B62B413D, da parte degli eredi sigg.ri [redacted] Donato nascente da atto Notaio [redacted] Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Atto di donazione da parte di [redacted] Felice. (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [redacted] ai nn. 19207 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8442/6160

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [redacted] ai nn. 19210 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8443/6161

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 27/01/2004), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio Antonio [redacted], registrato il 13/01/1973 a 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/11256

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio Antonio [redacted], registrato il 13/01/1973 a Lecce ai nn. 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/11256

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [redacted] Cesaria (dal 27/01/2004 fino al 15/02/2006), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale [redacted] B62B413D, da parte degli eredi sigg.ri [redacted] Donato nascente da atto Notaio [redacted] Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [redacted] Cesaria (dal 27/01/2004 fino al 15/02/2006), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale [redacted] B62B413D, da parte degli eredi sigg.ri [redacted] Antonio, [redacted] Luigi, [redacted] Donato nascente da atto Notaio [redacted] Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Atto di donazione da parte di [redacted] Felice (dal 15/02/2006 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [redacted] ai nn. 19207 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8442/6160

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Atto di donazione da parte di [redacted] Felice. (dal 15/02/2006 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [redacted] ai nn. 19207 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8442/6160

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 714, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/02/1973, rilasciata il 06/02/1973 con il n. 714 della licenza - nr. 1034 del progetto di protocollo, agibilità del 03/07/1982 con il n. 221 di protocollo

Permesso di costruire N. 53/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, in sanatoria, del piano terra del fabbricato realizzato in virtù della L. E. n. 714/73., presentata il 11/05/2005 con il n. 3073 di protocollo, rilasciata il 25/07/2005 con il n. 53/05 (pratica edilizia n. 82/2005) di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Calimera nr. 10 del 27.10.1979., l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff.: 5 mc/mq. Rc: 50%-60% H max: ml. 12,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta di rilievo allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 53/05 rilasciato dal Comune di Calimera il 25.07.2005, il garage presenta difformità consistente nell'avvenuta realizzazione di una parete divisoria, al suo interno, priva di infisso (cfr. "ALLEGATO n. 40" ed "ALLEGATO n. 46). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

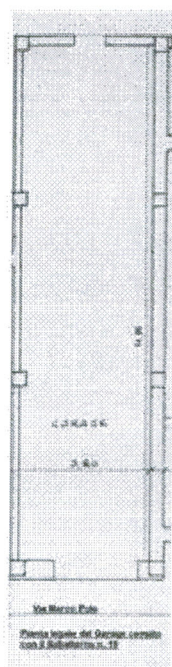
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La difformità rispetto al rilievo allegato al Permesso di costruire n. 53/05 rilasciato dal Comune di Calimera il 25.07.2005 può essere sanata mediante deposito, al Comune suddetto, di Comunicazione Di Inizio Lavori "in sanatoria" (ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01, aggiornato con la Legge 105/2024).

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla C.I.L.A. in sanatoria: € 500,00
- Sanzione amministrativa da versare al Comune di Calimera per la regolarizzazione della variazione interna. € 516,00: € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo scoperto di pertinenza del garage non è diviso dallo scoperto di pertinenza del garage censito con il subalterno n. 26 ed è necessario, pertanto, realizzare una parete di separazione delle pertinenze scoperte dei due immobili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di parete divisoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Scavo a sezione obbligata, in terre di qualsiasi natura e compattezza, con esclusione di quelle rocciose, tufacee e argillose, compresa l'estrazione a bordo scavo, eseguito con piccoli mezzi meccanici, profondità fino a 2 m (prezzo per mc 01.E01.009.: € 141,54)
- Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata, fino ad una distanza di 15km. del materiale rinveniente dallo scavo (prezzo per mc 01.E01.057.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 11,36 x 0,50 x € 58,19/mc/2) (1/2 per ciascu: € 165,26)
- Realizzazione di parete di H 2,50 e dello spessore di cm. 25, compresa fondazione, tra la pertinenza scoperta del garage censito con il subalterno n. 19 (Lotto 3) e lo scoperto di pertinenza del garage censito con il subalterno n. 26 (Lotto 4), media: € 1.168,23

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale del garage, tuttora depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, è rappresentato il garage in forma di ambiente unico ed, inoltre, sulla stessa è riportata l'altezza di ml. 3,50, mentre l'altezza rilevata è pari a ml. 3,44 [la differenza, pari a cm. 6, è ricompresa nella tolleranza del 2% prevista dal comma 1 art. 34-bis del D.M. 380/2001 (aggiornato con la legge 105/2024)].

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenda delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "modifiche interne".

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

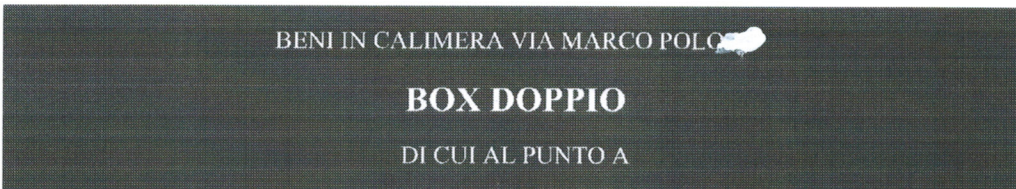
Costi di regolarizzazione:

- deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenda delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "modifiche interne": €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



box doppio a CALIMERA Via Marco Polo, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

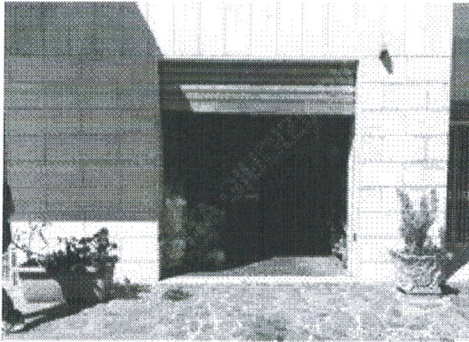
Il garage è sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 57,00 coperti, con ingresso carrabile da via Marco Polo, dotato di scoperto di pertinenza anteriore e di scoperto di pertinenza posteriore, suddiviso in due porzioni, separate da parete con porta in profilati di alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,44 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3[^], consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. LE0238522 in atti dal 22/11/2005 LOCALE ARTIGIANALEGARAGE (n. 25804.1/2005)

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 26 della p.lla 940 (di proprietà Antonio) e con il subalterno n. 20 della particella n. 940 (vano scala condominiale), ad Ovest con la particella n. 1341 (di proprietà Simonetta), ad Est con via Marco Polo ed a Sud con il subalterno n. 18 della particella n. 940 (di proprietà Brizio Luigi).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> saracinesca avvolgibile, ad anta, realizzati in saracinesca in lamiera di ferro zincato, porta ad anta in profilati di alluminio anodizzato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in in profilati di alluminio anodizzato, a vetri.	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in appartamento sito a primo piano	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in marmo, intonaco , il rivestimento è realizzato in marmo	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> avvolgibile realizzato in ferro zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento e di malta di calce.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia (allacciato all'impianto di illuminazione della scala condominiale). , la tensione è di 220V conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete AQP , la rete di distribuzione è realizzata in in tubazioni di ferro zincato conformità: si

media: ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

fondazioni: polini isolati costruite in calcestruzzo armato.

al di sotto della media: ★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

media: ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in pilastri in calcestruzzo armato

media: ★★★★★★★★★★

travi: costruite in in calcestruzzo armato

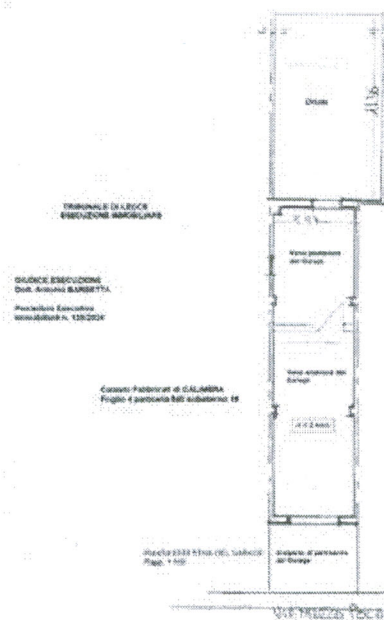
media: ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage.	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato del garage con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, ai locali garage accessori delle residenze, ricadenti nell'abitato di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 225/mq. ed € 285/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, al garage, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 350/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00	x	350,00	=	19.950,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 19.950,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 19.950,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato del garage con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, ai locali garage accessori delle residenze, ricadenti nell'abitato di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 225/mq. ed € 285/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, al garage, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 350/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Calimera, agenzie: Calimera, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	box doppio	57,00	0,00	19.950,00	19.950,00
				19.950,00 €	19.950,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 2.992,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.191,03
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.766,47

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:	€. 2.064,97
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.701,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box doppio a CALIMERA Via Marco Polo, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage è sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 57,00 coperti, con ingresso carrabile da via Marco Polo, dotato di scoperto di pertinenza anteriore e di scoperto di pertinenza posteriore, suddiviso in due porzioni, separate da parete priva di infisso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,44 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3[^], consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. LE0238537 in atti dal 22/11/2005 LOCALE ARTIGIANALE- GARAGE (n. 25807.1/2005)

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 27 della p.lla 940 (di proprietà Donato) e con il subalterno n. 23 (spazio scoperto comune), ad Ovest con la particella n. 1341 (di proprietà Brizio Leonardo e Simonetta), ad Est con via Marco Polo ed a Sud con il subalterno n. 20 della particella n. 940 (vano scala condominiale) e con il subalterno n. 19 della particella n. 940 (di proprietà Antonio).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.758,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.245,12
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rocco [redacted] ai nn. 21017/10918 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Lecce ai nn. 21468/3678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo..

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/10/2020 a Lecce ai nn. 30988/3140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 06/12/2019 Numero di repertorio 3156/2019 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 223.836,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/04/2024 a Lecce ai nn. 15160/12689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.04.2024, repertorio n. 1878/2024.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [REDACTED] Cesaria (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale [REDACTED] 52B413D, da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] Antonio, [REDACTED] Felice nato nascente da atto Notaio [REDACTED] Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Donazione da parte di [REDACTED] Felice (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [REDACTED] ai nn. 19207 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8442/6160

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [REDACTED] ai nn. 19210 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8443/6161

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 27/01/2004), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio Antonio [REDACTED], registrato il 13/01/1973 a Lecce ai nn. 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/11256

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 24/12/1972 a firma di Notaio Antonio [REDACTED], registrato il 13/01/1973 a Lecce ai nn. 1254, trascritto il 24/01/1973 a Lecce ai nn. 10912/11256

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [REDACTED] Cesaria (dal 27/01/2004 fino al 15/02/2006), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 ai nn. 7419/5305.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale [REDACTED] 52B413D, da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] Antonio, [REDACTED] Felice nato nascente da atto Notaio [REDACTED] Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di [REDACTED] Felice (dal 27/01/2004 fino al 15/02/2006), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Atto di donazione da parte di [REDACTED] Felice (dal 15/02/2006 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [REDACTED] ai nn. 19207 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8442/6160

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Donazione da parte di [REDACTED] Felice (dal 15/02/2006 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Sergio dal [REDACTED] ai nn. 19207 di repertorio, trascritto il 04/03/2006 a Lecce ai nn. 8442/6160

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 714, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/02/1973, rilasciata il 06/02/1973 con il n. 714 della licenza - nr. 1034 del progetto di protocollo, agibilità del 03/07/1982 con il n. 221 di protocollo

Permesso di costruire N. 53/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, in sanatoria, del piano terra del fabbricato realizzato in virtù della L. E. n. 714/73., presentata il 11/05/2005 con il n. 3073 di protocollo, rilasciata il 25/07/2005 con il n. 53/05 (pratica edilizia n. 82/2005) di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Calimera nr. 10 del 27.10.1979., l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff.: 5 mc/mq. Rc: 50%-60% H max: ml. 12,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

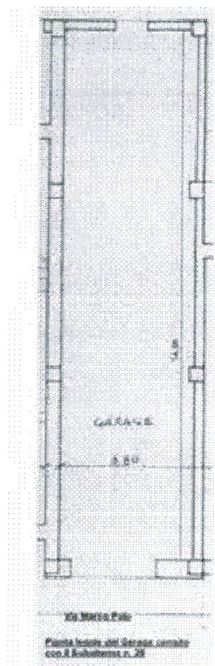
Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta di rilievo allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 53/05 rilasciato dal Comune di Calimera il 25.07.2005, il garage presenta difformità consistente nell'avvenuta realizzazione di una parete divisoria, al suo interno, priva di infisso (cfr. "ALLEGATO n. 47" ed "ALLEGATO n. 52"). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: La difformità rispetto al rilievo allegato al Permesso di costruire n. 53/05 rilasciato dal Comune di Calimera il 25.07.2005 può essere sanata mediante deposito, al Comune suddetto, di Comunicazione Di Inizio Lavori "in sanatoria" (ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01, aggiornato con la Legge 105/2024).

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per la redazione degli elaborati grafici e della relazione tecnica illustrativa allegati alla C.I.L.A. in sanatoria.: €.500,00
- Sanzione amministrativa da versare al Comune di Calimera per la regolarizzazione della variazione interna.: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo scoperto di pertinenza del garage non è diviso dallo scoperto di pertinenza del garage censito con il subalterno n. 19 ed è necessario, pertanto, realizzare una parete di separazione delle pertinenze scoperte dei due immobili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di parete divisoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Scavo a sezione obbligata, in terre di qualsiasi natura e compattezza, con esclusione di quelle rocciose, tufacee e argillose, compresa l'estrazione a bordo scavo, eseguito con piccoli mezzi meccanici, profondità fino a 2 m (prezzo per mc 01.E01.009.: €.141,54
- Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata, fino ad una distanza di 15km. del materiale rinveniente dallo scavo (prezzo per mc 01.E01.057.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 11,36 x 0,50 x : €.165,26
- Realizzazione di parete di H 2,50 e dello spessore di cm. 25, compresa fondazione, tra la pertinenza scoperta del garage censito con il subalterno n. 19 (Lotto 3) e lo scoperto di pertinenza del garage censito con il subalterno n. 26 (Lotto 4): €.1.168,23

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale del garage, tuttora depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, è rappresentato il garage in forma di ambiente unico ed, inoltre, sulla stessa è riportata l'altezza di ml. 3,50, mentre l'altezza rilevata è pari a ml. 3,44 [la differenza, pari a cm. 6, è ricompresa nella tolleranza del 2% prevista dal comma 1 art. 34-bis del D.M. 380/2001 (aggiornato con la legge 105/2024)].

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia

delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "modifiche interne".

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

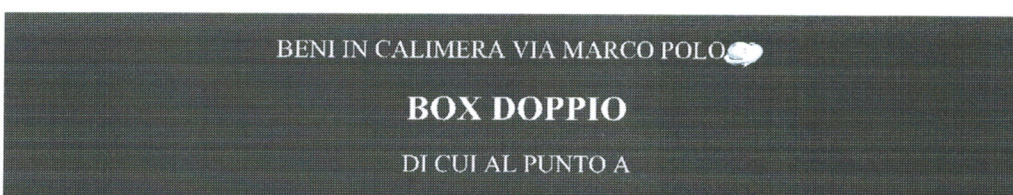
Costi di regolarizzazione:

- deposito all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale con DOCFA per "modifiche interne": €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



box doppio a CALIMERA Via Marco Polo della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

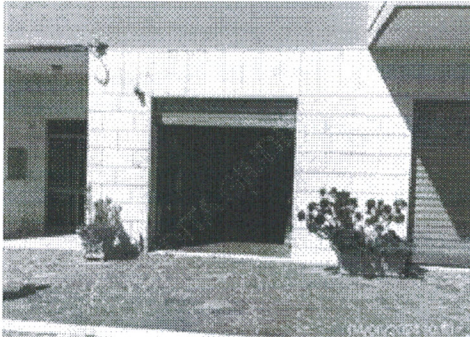
Il garage è sito al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, con vani ripostiglio a terzo piano, di mq. 57,00 coperti, con ingresso carrabile da via Marco Polo, dotato di scoperto di pertinenza anteriore e di scoperto di pertinenza posteriore, suddiviso in due porzioni, separate da parete priva di infisso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,44 ml..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 940 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3[^], consistenza 57 mq, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Marco Polo, , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/11/2005 Pratica n. LE0238537 in atti dal 22/11/2005 LOCALE ARTIGIANALE- GARAGE (n. 25807.1/2005)

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 27 della p.lla 940 (di proprietà Donato) e con il subalterno n. 23 (spazio scoperto comune), ad Ovest con la particella n. 1341 (di proprietà), ad Est con via Marco Polo ed a Sud con il subalterno n. 20 della particella n. 940 (vano scala condominiale) e con il subalterno n. 19 della particella n. 940 (di proprietà).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i> saracinesca avvolgiabile, ad anta. realizzati in saracinesca in lamiera di ferro, ad anta in profilati di alluminio anodizzato.	mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in appartamento sito a primo piano	mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco di malta cementizia, marmo. , il rivestimento è realizzato in marmo	al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> saracinesca avvolgiabile. realizzato in lamiera di ferro	scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in marmo	al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in intonaco di cemento e di malta di calce.	scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> realizzato sottotraccia ed allacciato all'impianto elettrico della scala condominiale. , la	mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tensione è di 220V conformità: si

Delle Strutture:

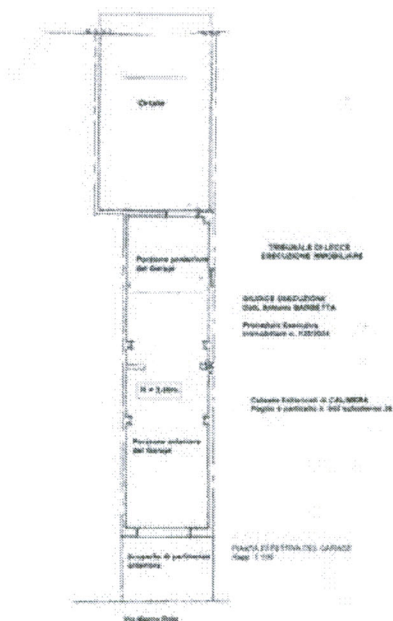
- fondazioni:* plinti isolati costruite in calcestruzzo armato al di sotto della media ★★★★★★★★
- solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sotto della media ★★★★★★★★
- strutture verticali:* costruite in pilastri in calcestruzzo armato. al di sotto della media ★★★★★★★★
- travi:* costruite in in calcestruzzo armato medie ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del

più probabile valore di mercato del garage con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, ai locali garage accessori delle residenze, ricadenti nell'abitato di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 225/mq. ed € 285/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, al garage, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 350/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00	x	350,00	=	19.950,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.950,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.950,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato del garage con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, ai locali garage accessori delle residenze, ricadenti nell'abitato di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 225/mq. ed € 285/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, al garage, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 350/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Calimera, agenzie: Calimera, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	box doppio	57,00	0,00	19.950,00	19.950,00
				19.950,00 €	19.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.191,03**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.758,97**

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: **€. 2.513,85**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.245,12**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALIMERA Via Trieste , della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, edificato nella prima metà del secolo scorso, di mq. 70,00 coperti, si sviluppa esclusivamente a piano terra, è tuttora inutilizzato, ed è costituito da vani, posti in sequenza, già adibiti ad ingresso – soggiorno, a camera da letto ed a tinello – pranzo, con angolo cottura, e da un bagno, ed è dotato di scoperto posteriore, di sua pertinenza esclusiva, ove si accede dal vano tinello – pranzo, entrostante il quale è un vano ripostiglio, privo di infisso.

Nota.

Il rilievo celerimetrico effettuato utilizzando la Stazione Totale marca LEICA Tipo TCR 1205 ha consentito di verificare che la superficie della particella n. 333 del foglio n. 2 del Catasto Terreni di Calimera è ricompresa nella superficie dell'Appartamento, staggio, censito, nel Catasto Fabbricati di Calimera, quale particella n. 1566 del foglio n. 5 (costituente il Corpo A del Lotto 5), per "non corretto" accatastamento dell'immobile, in data 20.03.1991, da parte del Geom. Pantaleo , come può evincersi dall'esame della "Planimetria catastale dell'unità censita nel Catasto Fabbricati di Calimera al foglio 5 con particella 1566 con evidenza della porzione interessata dalla particella 333 del foglio 2" (cfr. ALLEGATO 67").

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,03 ml..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1566 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3[^], consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Trieste, 34., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/03/1991 in atti dal 21/03/1991 (n. 1822.1/1991).

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 1 della p.lla 1030 del foglio n. 2 (di proprietà Giovanni), ad Ovest con la particella n. 1470 (di proprietà Lucia – Maria Antonietta), ad Est con via Trieste ed a Sud con il subalterno n. 2 della particella n. 961 (di proprietà Giovanna Lucia).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1910.

B terreno residenziale a CALIMERA Via Trieste per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il rilievo celerimetrico effettuato utilizzando la Stazione Totale marca LEICA Tipo TCR 1205 ha consentito di verificare che la superficie della particella n. 333 del foglio n. 2 del Catasto Terreni di Calimera è ricompresa nella superficie dell'Appartamento, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Calimera, quale particella n. 1566 del foglio n. 5 (costituente il Corpo A del Lotto 5), per "non corretto" accatastamento dell'immobile, in data 20.03.1991, da parte del Geom. Pantaleo Mairo, come può evincersi dall'esame della "**Planimetria catastale dell'unità censita nel Catasto Fabbricati di Calimera al foglio 5 con particella 1566 con evidenza della porzione interessata dalla particella 333 del foglio 2" (cfr. ALLEGATO 67)**".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1[^], superficie 6, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Calimera, via Trieste., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/06/2024 Pratica n. LE0146094 in atti dal 17/06/2024 Verifica d'ufficio (n. 146094.1/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.224,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.590,78
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Notaio Rocco ai nn. 21017/10918 di repertorio, iscritta il 21/05/2008 a Lecce ai nn. 21468/3678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo..

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/10/2020 a Lecce ai nn. 30988/3140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 06/12/2019 Numero di repertorio 3156/2019 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 223.836,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/04/2024 a Lecce ai nn. 15160/12689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.04.2024, repertorio n. 1878/2024.

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Cesariz (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A.

Isulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 52B413D, da parte degli eredi sigg.ri Maggiore Antonio, Maggiore Brizio Luigi, Maggiore Donato nascente da atto Notaio Galati Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Successione di Cesaria. (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305. Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 52B413D, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Brizio Luigi, Donato nascente da atto Notaio Galati Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Cesaria (dal 27/01/2004), registrato il 09/08/2004 a Lecce ai nn. 871/2004, trascritto il 17/02/2005 a Lecce ai nn. 7419/5305.

Isulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1511/1240 accettazione tacita dell'eredità in morte di CESARIA Nata il 22/02/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 52B413D, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Brizio Luigi, Donato nascente da atto Notaio Galati Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Felice. (dal 06/04/2015), registrato il 30/10/2015 a Lecce ai nn. 2914/9990, trascritto il 09/11/2015 a Lecce ai nn. 31614/24791.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1512/1241 accettazione tacita dell'eredità in morte di FELICE Nato il 08/12/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 3161424791, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Brizio Luigi, Donato nascente da atto Notaio Galati Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Felice (dal 06/04/2015), registrato il 30/10/2015 a Lecce ai nn. 2914/9990, trascritto il 09/11/2015 a Lecce ai nn. 31614/24791.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A..

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1512/1241 accettazione tacita dell'eredità in morte di FELICE Nato il 08/12/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 3161424791, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Brizio Luigi, Donato nascente da atto Notaio Galati Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Successione di Felice (dal 06/04/2015), registrato il 30/10/2015 a Lecce ai nn. 2914/9990, trascritto il 09/11/2015 a Lecce ai nn. 31614/24791.

Risulta trascritta in data 12/01/2018 ai nn. 1512/1241 accettazione tacita dell'eredità in morte di FELICE Nato il 08/12/1923 a CALIMERA (LE) Codice fiscale 3161424791, da parte degli eredi sigg.ri Antonio, Brizio Luigi, Donato nascente da atto Notaio Galati Antonio Sede GALATINA (LE) del 10/01/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al 27/01/2004), con atto stipulato il 22/06/1958 a firma di Notaio Domenico, trascritto il 02/07/1958 a Lecce ai nn. 28178/26603.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita (fino al

06/04/2015), con atto stipulato il 22/06/1958 a firma di Notaio Domenico ai nn. 28178/26603 di repertorio, trascritto il 02/07/1958 a Lecce ai nn. 28178/26603.
Il titolo è riferito solamente a Corpo A.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione , in forza di delibera del Consiglio Comunale di Calimera nr. 10 del 27.10.1979., l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Iff.: 5 mc/mq. Rc: 50%-60% H max: ml. 12,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il rilievo celerimetrico effettuato utilizzando la Stazione Totale marca LEICA Tipo TCR 1205 ha consentito di verificare che la superficie della particella n. 333 del foglio n. 2 del Catasto Terreni di Calimera è ricompresa nella superficie dell'Appartamento, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Calimera, quale particella n. 1566 del foglio n. 5 (costituente il Corpo A del Lotto 5), per "non corretto" accatastamento dell'immobile, in data 20.03.1991, da parte del Geom. Pantaleo come può evincersi dall'esame della "Planimetria catastale dell'unità censita nel Catasto Fabbricati di Calimera al foglio 5 con particella 1566 con evidenza della porzione interessata dalla particella 333 del foglio 2" (cfr. ALLEGATO 67").

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di regolarizzare catastalmente l'appartamento, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Calimera, quale particella n. 1566 del foglio n. 5, ritiene che sarà necessario, procedere, da parte dell'aggiudicatario, alle seguenti ulteriori attività catastali: - Produzione, all'Agenzia delle Entrate, di istanza finalizzata a riportare la particella n. 333 del foglio n. 2 del Catasto Terreni di Calimera sul foglio di mappa n. 5; - Redazione di atto Pregeeo – Tipo mappale; - Deposito, all'Agenzia delle Entrate, di DOCFA per "esatta rappresentazione grafica".

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

Costi di regolarizzazione:

- Produzione, al Catasto, di istanza finalizzata a riportare la particella 333 del foglio 2 del Catasto Terreni di Calimera sul foglio di mappa 5; Redazione di atto Pregeeo–Tipo mappale; Deposito di DOCFA per "esatta rappresentazione grafica.: € 1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CALIMERA VIA TRIESTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALIMERA Via Trieste della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, edificato nella prima metà del secolo scorso, di mq. 70,00 coperti, si sviluppa esclusivamente a piano terra, è tuttora inutilizzato, ed è costituito da vani, posti in sequenza, già adibiti ad ingresso – soggiorno, a camera da letto ed a tinello – pranzo, con angolo cottura, e da un bagno, ed è dotato di scoperto posteriore, di sua pertinenza esclusiva, ove si accede dal vano tinello – pranzo, entrostante il quale è un vano ripostiglio, privo di infisso.

Nota.

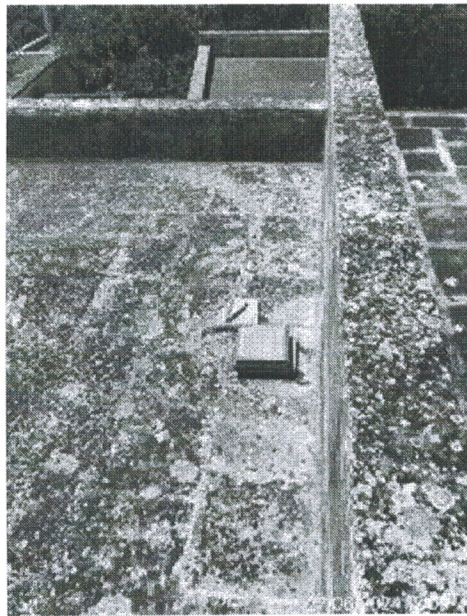
Il rilievo celerimetrico effettuato utilizzando la Stazione Totale marca LEICA Tipo TCR 1205 ha consentito di verificare che la superficie della particella n. 333 del foglio n. 2 del Catasto Terreni di Calimera è ricompresa nella superficie dell'Appartamento, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Calimera, quale particella n. 1566 del foglio n. 5 (costituente il Corpo A del Lotto 5), per "non corretto" accatastamento dell'immobile, in data 20.03.1991, da parte del Geom. Pantaleo [redacted] come può evincersi dall'esame della "Planimetria catastale dell'unità censita nel Catasto Fabbricati di Calimera al foglio 5 con particella 1566 con evidenza della porzione interessata dalla particella 333 del foglio 2" (cfr. ALLEGATO 67").

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,03 ml..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1566 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3[^], consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: Calimera, via Trieste, [redacted], piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/03/1991 in atti dal 21/03/1991 (n. 1822.1/1991).

Coerenze: Confina a Nord con il subalterno n. 1 della p.lla 1030 del foglio n. 2 (di proprietà [redacted] Giovanni), ad Ovest con la particella n. 1470 (di proprietà [redacted] Lucia – [redacted] Maria Antonietta), ad Est con via Trieste ed a Sud con il subalterno n. 2 della particella n. 961 (di proprietà [redacted] Giovanna Lucia).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1910.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

SCALFO ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

SCALFO ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

SCALFO ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano ingresso - soggiorno.	24,68	x	100 %	=	24,68
Vano letto.	21,07	x	100 %	=	21,07
Vano tinello - pranzo.	13,15	x	100 %	=	13,15
Bagno	4,18	x	100 %	=	4,18
Ripostiglio	4,00	x	50 %	=	2,00
Scoperto.	52,80	x	15 %	=	7,92
Totale:	119,88				73,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, agli appartamenti, con pari caratteristiche, ricadenti nell'abitato di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 355/mq. ed € 490/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla dotazione impiantistica, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 350/mq.

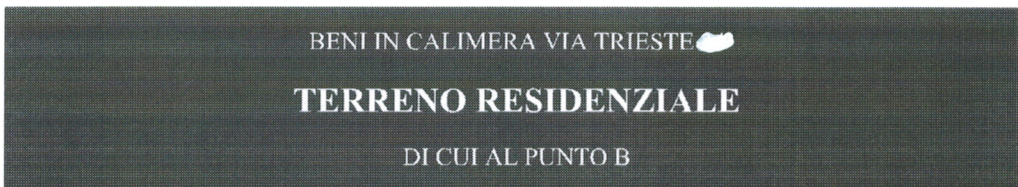
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 350,00 = **25.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.524,45**



terreno residenziale a CALIMERA Via Trieste per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 333/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il rilievo celerimetrico effettuato utilizzando la Stazione Totale marca LEICA Tipo TCR 1205 ha consentito di verificare che la superficie della particella n. 333 del foglio n. 2 del Catasto Terreni di Calimera è ricompresa nella superficie dell'Appartamento, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Calimera, quale particella n. 1566 del foglio n. 5 (costituente il Corpo A del Lotto 5), per "non corretto" accatastamento dell'immobile, in data 20.03.1991, da parte del Geom. Pantaleo [redacted] come può evincersi dall'esame della "**Planimetria catastale dell'unità censita nel Catasto Fabbricati di Calimera al foglio 5 con particella 1566 con evidenza della porzione interessata dalla particella 333 del foglio 2" (cfr. ALLEGATO 67)**".

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1^, superficie 6, reddito

agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: Calimera, via Trieste., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/06/2024 Pratica n. LE0146094 in atti dal 17/06/2024 Verifica d'ufficio (n. 146094.1/2024)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Melendugno.). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della particella costituente il Copo B è ricompreso nel valore dell'appartamento costituente il Corpo A.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse

In relazione allo scopo della stima, il sottoscritto ritiene di potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento con il metodo sintetico comparativo.

Questo procedimento di stima risulta basato sulla *comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.*

Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, viene attribuito, agli appartamenti, con pari caratteristiche, ricadenti nell'abitato di Calimera, un valore unitario, riferito al primo semestre dell'anno 2024, compreso tra € 355/mq. ed € 490/mq.; ciò premesso, lo scrivente ritiene probatorio attribuire, all'appartamento, alla luce delle indagini di mercato effettuate ed in relazione alle sue caratteristiche generali, alla dotazione impiantistica, alla qualità delle finiture, allo stato di manutenzione ed in relazione a valutazione effettuata nell'ambito di altra attività professionale estimativa, il valore di € 350/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Calimera, agenzie: Calimera, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	73,00	0,00	25.550,00	25.524,45
B	terreno residenziale	0,00	0,00	0,00	0,00
				25.550,00 €	25.524,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.224,45**

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: **€. 3.633,67**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.590,78**

data 31/10/2024

il tecnico incaricato
Brizio Campanelli