



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 205/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. BARBETTA ANTONIO

CUSTODE:

Avv. MARZANO GINO ROSARIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Pierandrea Migali**

CF: MGLPND76P09D862Q

con studio in GALATONE (LE) VIA Caduti Galatei, snc

telefono: 3473643225

email: piemiga@gmail.com

PEC: pierandrea.migali@ingpec.eu

---

tecnico incaricato: Pierandrea Migali

Pagina 1 di 34



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** laboratorio artigianale a NARDO' via Roma 14/i, della superficie commerciale di 537,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione in particolare:

- non sono presenti gli infissi della facciata posteriore e quelli prospicienti il pozzo luce comune;
- all'interno sono stati avviati lavori di ristrutturazione pesante della struttura non ancora terminati;
- sono presenti rifiuti, probabilmente riconducibili ad attività che si sono susseguite nel tempo nell'unità immobiliare, che andranno sicuramente smaltiti come rifiuti provenienti dall'attività edilizia e di altro tipo;
- i servizi igienici risultano inutilizzabili in quanto completamente divelti e gli impianti non funzionanti;
- l'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poiché vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.

Quanto sopra emarginato è visibile nelle foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 212 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.752,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 14 , piano: Piano 1, intestato a ██████████ Sede in ██████████ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2008 Pratica n. ██████████ in atti dal 26/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ██████████)

L'immobile risulta accatastato come D/8 in realtà è privo di finestre nella parte posteriore e oggetto di numerosi lavori interni che non sono stati terminati per cui risulta inutilizzabile nel breve periodo

L'intero edificio sviluppa 5 compreso il piano copertura piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	537,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 293.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.857,50
Data della valutazione:	15/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] con contratto di affitto tipo 9 anni a partire dal 01/07/2016 rinn. per altri 9, stipulato il 27/06/2016, con scadenza il 27/06/2028, registrato il 28/06/2016 a [REDACTED] ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "*In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026.*"

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] con contratto di affitto della durata di 9 anni rinnovabile per altri 9, stipulato il 27/06/2016, registrato il 28/06/2016 a [REDACTED] n. uff. [REDACTED] serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "*In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026.*"

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2007 a firma di NOTAR VINCI ROBERTO ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da IPOTECA VOLONTARIA N. [REDACTED] del 21/12/2007.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni e 3 mesi.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 gravante sulla particella 212 sub. 2.

- ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 1996 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2001 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2002 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2002 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2005 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2005

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/09/2021 ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con Sede a [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo tribunale di [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del 08/09/2011.

Importo ipoteca: 344000.

Importo capitale: 250000.

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. [REDACTED] del 18/10/2011 \*\*\* NOTA ANNOTATA 2. Annotazione n. [REDACTED] del 23/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. [REDACTED] del 03/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. [REDACTED] del 30/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. [REDACTED] del 03/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. [REDACTED] del 18/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/10/2021 ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo tribunale di [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del 08/09/2011.

Importo ipoteca: 557000.

Importo capitale: 404837,81.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2011 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [REDACTED] del 23/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. [REDACTED] del 03/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. [REDACTED] del 30/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. [REDACTED] del 03/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. [REDACTED] del 18/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)



ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 14/02/2017 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI [REDACTED]

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 107648,70.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 gravante sulla particella 212 sub. 2

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 04/07/2022 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED], contro [REDACTED]

*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

Ulteriori avvertenze:

Sulla copertura dell'immobile, che risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una stazione radiobase telefonica dalle ricerche effettuate non risulta alcun contratto tra Wind Tre e nessuno dei proprietari che hanno posseduto il bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017 (dal 15/07/2016), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. [REDACTED] di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LECCE Repertorio n. [REDACTED] - TRASCRIZIONE N. [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/09/2007 (dal 04/06/2007 fino al 26/06/2007)

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LECCE Repertorio n. [REDACTED] - TRASCRIZIONE N. [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/09/2007 (dal 04/06/2007 fino al 26/06/2007)



██████████ per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE del 26/06/2007 Pratica n. ██████████ in atti dal 26/06/2007 DIVISIONE (n. ██████████) (dal 26/06/2007 fino al 28/09/2011)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. ██████████ - ATTO DI SCISSIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n. ██████████ Nota presentata con Modello Unico n. ██████████ Reparto PI di LE (dal 28/09/2011 fino al 28/09/2011), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. ██████████ di repertorio

██████████ per la quota di 1/1, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 28/09/2011 Pubblico ufficiale CAPUANO N. Repertorio n. ██████████ - RECUPERO NOTA DI TRASC. N. ██████████ Voltura n. ██████████ - Pratica n. ██████████ in atti dal 16/11/2011 (dal 28/09/2011 fino al 19/04/2012), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. ██████████ di repertorio

██████████ per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/2012 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. ██████████ - REC.TRASCR.NE N. ██████████ - ATTO SCISSIONE Voltura n. ██████████ - Pratica n. ██████████ in atti dal 16/07/2012 (dal 19/04/2012 fino al 15/07/2016)

██████████ per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/2012 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. ██████████ - REC.TRASCR.NE N. ██████████ - ATTO SCISSIONE Voltura n. ██████████ - Pratica n. ██████████ in atti dal 16/07/2012 (dal 19/04/2012 fino al 15/07/2016), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. ██████████ di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia del 09/05/1968**, per lavori di Costruzione in Nardò - via Roma - di una costruzione ad uso ricamificio, rilasciata il 09/05/1968, agibilità **non ancora rilasciata**

#### N. Concessione edilizia in sanatoria n. 2250 del 2001

Agibilità N. **Agibilità n. 44/05**, intestata a ██████████ in qualità di amministratore di ██████████ per lavori di AGIBILITA' LOCALE ARTIGIANALE (laboratorio per confezioni capi di abbigliamento) sito in Nardò alla via Roma 12 al piano primo, riportato in catasto al fg. 101 part. 212, agibilità del 24/05/2005 con il n. ██████████ di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 101 part. 212 piano primo oggi al NCEU del Comune di Nardò al fg. 101 part. 212 sub. 2

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. **Concessione Edilizia in Sanatoria del 08/01/2007**, intestata a ██████████, rilasciata il 08/01/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire n. 667 N. **Permesso di costruire n. 667 del 20/12/2007**, intestata a ██████████, per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato sito in Nardò alla via Roma 14/G e 14/H, rilasciata il 20/12/2007 con il n. ██████████ di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010 N. **Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010**, intestata



a [REDACTED], presentata il 13/08/2009 con il n. prot. n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 08/04/2010, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011 N. **Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011**, intestata a [REDACTED], per lavori di Modifiche interne ed esterne all'edificio ubicato alla via Roma, 14 censito in catasto al fg. 101 part. 212, presentata il 20/12/2010 con il n. prot. n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 10/03/2011, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera l PRG di Nardò, adeguato alla l.r. 56/80, è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, con delibera della Giunta Regionale n. 345 del 20.4.2001; l'immobile ricade in zona B 10. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 48 - ZONE B.10 - RESIDENZIALI URBANE MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatesi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - agenzie di credito e assicurazioni; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. - edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo). Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico ed edilizio; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata; - nuova costruzione ed ampliamento. a) gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria : IF = 5,00 mc/mq. - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq. - Altezza massima H max = 13,50 m, - Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra - Arretramento dal filo stradale : secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti. Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di: - allineamenti stradali preesistenti ; Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale. 58 b) Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata con il rispetto dei seguenti indici : - Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 5,00 mc/mq. - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq. - Altezza massima H max = 13,50 m. - Numero dei piani fuori terra N,P, = 3 + piano terra - Arretramento dal filo stradale in linea con gli altri edifici sul fronte dell'isolato Gli interventi di sostituzione edilizia relativi a più di due edifici di una stessa maglia sono subordinati all'assunzione tra l'altro, da parte del proprietario o dei proprietari, mediante convenzione dei seguenti impegni: 1) a provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione, all'ammodernamento o al ripristino delle relative opere di urbanizzazione primaria, ovvero a corrispondere in denaro gli oneri di urbanizzazione sostitutivi prima del rilascio della concessione; 2) ad assolvere agli oneri di urbanizzazione secondaria mediante l'attuazione delle opere da indirizzare preferenzialmente alla sistemazione delle aree coperte e scoperte da cedere ad uso



pubblico, nonché alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico anche nel sottosuolo, salvo il conguaglio rispetto agli oneri previsti dalle norme vigenti, da corrispondere prima del rilascio della concessione; 3) a mantenere le destinazioni d'uso residenziali per una superficie utile SU almeno non inferiore a quella esistente. c) E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I° piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare l' 80% di quella esistente a piano terra. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. Tutti gli interventi riguardanti gli edifici compresi nella cortina prospiciente il Centro Storico, evidenziati nelle Tavole della zonizzazione con apposita campitura, sono regolamentati dalle norme di cui all'art.45 nelle N.T.A. essendo stati ritipizzati con destinazione A2 in ossequio alle determinazioni regionali di approvazione del Piano.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

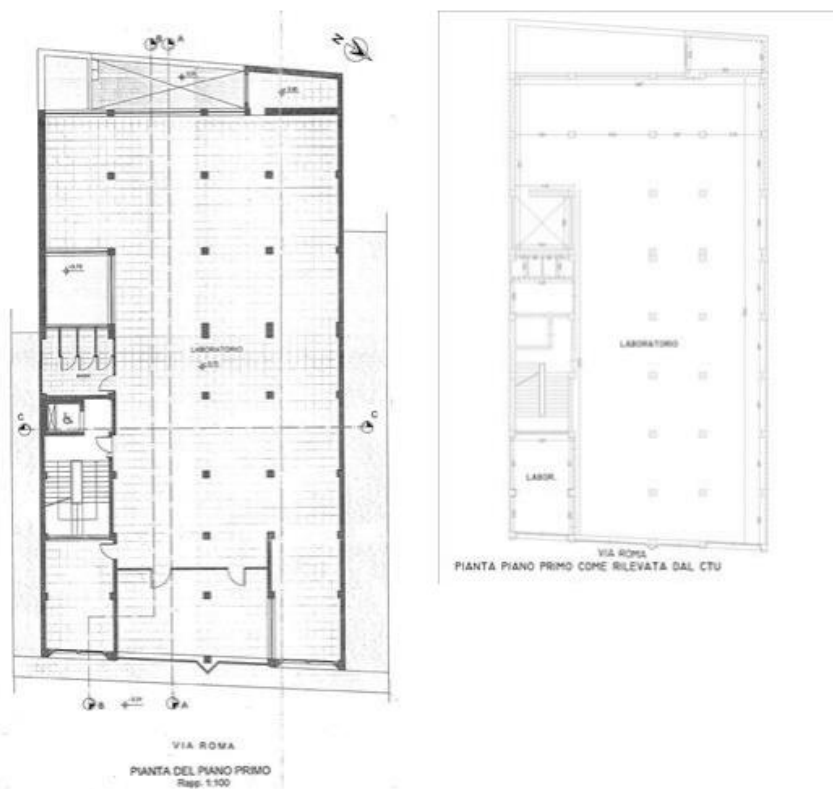
#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta piccole difformità rispetto alle planimetrie di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 che rientrano nell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/01. Inoltre non sono presenti alcune murature interne che potranno essere realizzate in corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Estratto art. 34 bis comma 1 DPR 380/01 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. L'immobile all'interno è allo stato rustico e va terminato con la presentazione di una pratica comunale.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è accatastato come se fosse terminato con la presenza di muri di divisione interna, in realtà risulta in corso di ristrutturazione pesante, per cui ad oggi risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Qualora venisse rispettato il progetto l'accatastamento risulterebbe formalmente conforme ad eccezione del blocco bagni e deposito centrale non presente sulla planimetria comunale di progetto dell'anno 2011. Nella planimetria agli atti risulta la sagoma di un balcone sulla facciata principale che però non esiste in realtà, ne tantomeno sui documenti comunali, per cui andrà modificata per renderla conforme allo stato di fatto di cui al PdC n. 82 del 10/03/2011. Infine l'immobile risulta accatastato come categoria D8 (Grandi negozi, centri commerciali), in realtà per le caratteristiche tipologiche e strutturali sarebbe da accatastare come C3 (Laboratori per arti e mestieri) conformemente a quanto approvato urbanisticamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riaccatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di riaccatastamento: € 1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NARDO' VIA ROMA 14/I  
**LABORATORIO ARTIGIANALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a NARDO' via Roma 14/i, della superficie commerciale di **537,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione in particolare:

- non sono presenti gli infissi della facciata posteriore e quelli prospicienti il pozzo luce comune;
- all'interno sono stati avviati lavori di ristrutturazione pesante della struttura non ancora terminati;
- sono presenti rifiuti, probabilmente riconducibili ad attività che si sono susseguite nel tempo nell'unità immobiliare, che andranno sicuramente smaltiti come rifiuti provenienti dall'attività edilizia e di altro tipo;
- i servizi igienici risultano inutilizzabili in quanto completamente divelti e gli impianti non funzionanti;
- l'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poichè vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.



Quanto sopra emarginato è visibile nelle foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 212 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.752,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 14 , piano: Piano 1, intestato a [REDACTED] in [REDACTED], derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2008 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 26/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

L'immobile risulta accatastato come D/8 in realtà è privo di finestre nella parte posteriore e oggetto di numerosi lavori interni che non sono stati terminati per cui risulta inutilizzabile nel breve periodo

L'intero edificio sviluppa 5 compreso il piano copertura piano, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Galatone, Gallipoli, Porto Cesareo, Galatina). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porto cesareo, Porto selvaggio, La padula del Capitano.



COLLEGAMENTI



autobus distante 500 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione in particolare:

- non sono presenti gli infissi della facciata posteriore e quelli prospicienti il pozzo luce comune;
- all'interno sono stati cominciate lavori di ristrutturazione pesante della struttura non ancora terminati;
- sono presenti rifiuti, probabilmente riconducibili ad attività che si sono susseguite nel tempo nell'unità immobiliare, che andranno sicuramente smaltiti come rifiuti provenienti dall'attività edilizia e di altro tipo;
- i servizi igienici risultano inutilizzabili in quanto completamente divelti e gli impianti non funzionanti;
- l'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poiché vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.

Quabto sopra emarginato è viusibile nelle foto allegate.





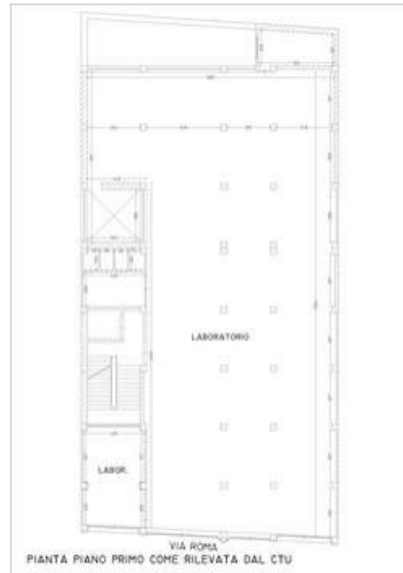
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
locale laboratorio al piano primo con retrostante balcone	530,00	x	100 %	=	530,00	
balcone di pertinenza diretta	14,00	x	50 %	=	7,00	
<b>Totale:</b>	<b>544,00</b>				<b>537,00</b>	





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta sulla base dei valori OMI ufficiali allegati al presente elaborato si è inoltre considerato l'abbattimento del valore derivante dal fatto che l'immobile risulta praticamente inutilizzabile e per renderlo utilizzabile dovranno essere risolti problemi anche in merito alle parti comuni, l'immobile non risulta essere regolato da regolamenti interni e non è stato nominato un amministratore di condominio per cui non vi è controllo sulle parti comuni che devono comunque essere terminate e messe in sicurezza per consentirne l'utilizzo, queste operazioni, qualora non vi sia accordo tra tutti i proprietari risultano di difficile attuazione.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 537,00 x 550,00 = **295.350,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 295.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 295.350,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata condotta in base al più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, agenzie: Nardò, osservatori del mercato immobiliare Nardò, ed inoltre: Agenzie Immobiliari di Nardò e dintorni

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	537,00	0,00	295.350,00	295.350,00
				<b>295.350,00 €</b>	<b>295.350,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 293.950,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 44.092,50**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 249.857,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Unità immobiliare a NARDO' via Roma 14/i, della superficie commerciale di **160,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare si trova al piano quarto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura, ed è costituita da una porzione del piano attico.

Detta porzione risulta fisicamente ancora un'unica unità immobiliare con la restante porzione del piano attico (non oggetto di vendita), dal momento che non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni.

L'intero piano attico si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione ed è privo di impianti e finiture, ed è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale.

Alla porzione di piano attico oggetto di vendita si accede da un vano scala comune e da un vano ascensore, entrambi non terminati.

Entrambe le porzioni si sviluppano in senso longitudinale e quella oggetto di vendita è costituita da quella di destra, esposta a nord/ovest.

L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- Atrio;
- Sala riunioni;
- Archivio;
- N. 3 Bagni;
- N. 3 disimpegni;
- Centrale aria condizionata;
- N. 2 Porticati;
- Stanza adibita a gioco bambini;
- Sala Macchine ascensore;
- Ufficio dell'amministratore.

La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. ██████████ in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. ██████████), successiva alla SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. ██████████ - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. ██████████ Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017, il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, risulta essere il risultato della sentenza di divisione. Oltre a non aver presentato alcuna pratica comunale di divisione, fisicamente l'immobile risulta ancora un'unica unità immobiliare, infatti, non



sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni come da elaborato planimetrico del 21/10/2016 prot. n. [REDACTED] del 21/10/2016. L'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poichè vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 212 sub. 16 categoria F/3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ROMA n. 14 , piano: Piano 4, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. [REDACTED])
- L'immobile risulta diviso solo catastalmente, sulla planimetria del permesso a costruire l'immobile risulta un'unica unica unità immobiliare composta da centrali termiche uffici e aree gioco bambini, anche il balcone antistante e retrostante sono stati divisi solo catastalmente senza effettuare una pratica edilizia, per cui deve essere presentata una pratica di divisione presso il SUE di Nardò

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,27 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.581,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.893,85
Data della valutazione:	15/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 9 anni a partire dal 01/07/2016 rinn. per altri 9, stipulato il 27/06/2016, registrato il 28/06/2016 a [REDACTED] n. uff. [REDACTED] ai nn. numero [REDACTED] serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 12.000,00. l'art. 8 del contratto riporta: "In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026."



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2007 a firma di NOTAR VINCI ROBERTO ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da IPOTECA VOLONTARIA N. [REDACTED] del 21/12/2007.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni e 3 mesi.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 gravante sulla particella 212 sub. 2.

- ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 1996 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2001 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2002 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2002 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2005 - ANNOTAZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 04/06/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2005

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/09/2021 ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Napoli rep. n. [REDACTED] del 08/09/2011.

Importo ipoteca: 344000.

Importo capitale: 250000.



Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. [REDACTED] del 18/10/2011 \*\*\* NOTA ANNOTATA 2. Annotazione n. [REDACTED] del 23/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. [REDACTED] del 03/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. [REDACTED] del 30/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. [REDACTED] del 03/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. [REDACTED] del 18/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/10/2021 ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Napoli rep. n. [REDACTED] del 08/09/2011.

Importo ipoteca: 557000.

Importo capitale: 404837,81.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2011 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [REDACTED] del 23/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. [REDACTED] del 03/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. [REDACTED] del 30/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. [REDACTED] del 03/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. [REDACTED] del 18/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 14/02/2017 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BARI.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 107648,70.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 gravante sulla particella 212 sub. 2.

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

pignoramento, registrata il 04/07/2022 ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED], contro [REDACTED]

#### 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

#### Ulteriori avvertenze:

Sulla copertura dell'immobile, che risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una stazione radiobase telefonica dalle ricerche effettuate sull'atto del Notaio Andreina De Nunzio del 09 Ottobre 2014 Repertorio n. 10.045 Raccolta n. 7.385 viene riportato quanto segue: "Art. 4-La società acquirente, come rappresentata, è immessa in data odierna, a ogni effetto utile ed oneroso, nel possesso di quanto compravenduto. Precisa la società venditrice, come rappresentata, che porzione del lastrico solare terminale sovrastante i locali tecnici oggetto del presente è attualmente locata con contratto a favore di "Wind Telecomunicazioni S.p.a", con sede legale in Roma, codice fiscale 05410741002, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 4, in data 11 febbraio 2008, n. 740/3, tuttora in corso, nel quale subentra la società acquirente."



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il passaggio di proprietà all'attuale proprietario è avvenuto mediante:

- VOLTURA D'UFFICIO del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - REC.NOTA TRASCR.NE N. [REDACTED]-SENT.DIV.LE Voltura n. [REDACTED]
- Pratica n. [REDACTED] in atti dal 23/02/2017;
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017 (dal 15/07/2016), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. [REDACTED] di repertorio.

- VOLTURA D'UFFICIO del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - REC.NOTA TRASCR.NE N. [REDACTED]-SENT.DIV.LE Voltura n. [REDACTED]
- Pratica n. [REDACTED] in atti dal 23/02/2017; - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 15/07/2016), con atto stipulato il 15/07/2016 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. sentenza per divisione rep. PI Lecce in atti dal 25/01/2017 di repertorio.

- VOLTURA D'UFFICIO del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - REC.NOTA TRASCR.NE N. [REDACTED] SENT.DIV.LE Voltura n. [REDACTED]
- Pratica n. [REDACTED] in atti dal 23/02/2017; - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LECCE Repertorio n. [REDACTED] - TRASCRIZIONE N. [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/09/2007 (dal 04/06/2007 fino al 26/06/2007)

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LECCE Repertorio n. [REDACTED] - TRASCRIZIONE N. [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/09/2007 (dal 04/06/2007 fino al 26/06/2007)

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE del 26/06/2007 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 26/06/2007 DIVISIONE (n. [REDACTED] (dal 26/06/2007 fino al 28/09/2011)

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto del



28/09/2011 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [REDACTED] - ATTO DI SCISSIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n. [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di LE (dal 28/09/2011 fino al 28/09/2011), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. [REDACTED] di repertorio

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 28/09/2011 Pubblico ufficiale CAPUANO N. Repertorio n. [REDACTED] - RECUPERO NOTA DI TRASC. N. [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/11/2011 (dal 28/09/2011 fino al 19/04/2012), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. [REDACTED] di repertorio

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/2012 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [REDACTED] - REC.TRASCR.NE N. [REDACTED] - ATTO SCISSIONE Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/07/2012 (dal 19/04/2012 fino al 15/07/2016)

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/2012 Pubblico ufficiale CAPUANO NICOLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. [REDACTED] - REC.TRASCR.NE N. [REDACTED] - ATTO SCISSIONE Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/07/2012 (dal 19/04/2012 fino al 15/07/2016), con atto stipulato il 28/09/2011 a firma di Notaio Capuano Nicola Sede di Napoli (NA) ai nn. rep.n. [REDACTED] di repertorio

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 09/10/2014 fino al 15/07/2016), con atto stipulato il 09/10/2014 a firma di Notar Andreina De Nunzio ai nn. rep. n. [REDACTED] di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare si trova al piano quarto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura, ed è costituita da una porzione del piano attico.

Detta porzione risulta fisicamente ancora un'unica unità immobiliare con la restante porzione del piano attico (non oggetto di vendita), dal momento che non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni.

L'intero piano attico si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione ed è privo di impianti e finiture, ed è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale.

Alla porzione di piano attico oggetto di vendita si accede da un vano scala comune e da un vano ascensore, entrambi non terminati.

Entrambe le porzioni si sviluppano in senso longitudinale e quella oggetto di vendita è costituita da quella di destra, esposta a nord/ovest.

L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- Atrio;
- Sala riunioni;
- Archivio;
- N. 3 Bagni;
- N. 3 disimpegni;
- Centrale aria condizionata;



- N. 2 Porticati;
- Stanza adibita a gioco bambini;
- Sala Macchine ascensore;
- Ufficio dell'amministratore.

La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. [REDACTED]), successiva alla SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED]- SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017, il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, risulta essere il risultato della sentenza di divisione. Oltre a non aver presentato alcuna pratica comunale di divisione, fisicamente l'immobile risulta ancora un'unica unità immobiliare, infatti, non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni come da elaborato planimetrico del 21/10/2016 prot. n. [REDACTED] del 21/10/2016. L'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poiché vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] con contratto di affitto della durata di 9 anni rinnovabile per altri 9, stipulato il 27/06/2016, registrato il 28/06/2016 a [REDACTED] n. uff. [REDACTED] ai nn. numero [REDACTED] serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 12.000,00.

L'art. 8 del contratto riporta: "In considerazione dei costi e degli ulteriori oneri di cui il conduttore dovrà farsi carico per adattare l'immobile all'uso convenuto, le parti stabiliscono che i canoni di locazione fino al 31 dicembre 2025, costituiranno oggetto di compensazione e pertanto non andranno corrisposti. I canoni di locazione, come convenuti, saranno corrisposti a decorrere dal 1 gennaio 2026."

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia del 09/05/1968**, per lavori di Costruzione in Nardò - via Roma - di una costruzione ad uso ricamificio, rilasciata il 09/05/1968, agibilità **non ancora rilasciata**

**N. Concessione edilizia in sanatoria n. 2250 del 2001**, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 N. **Concessione Edilizia in Sanatoria del 08/01/2007**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 08/01/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire n. 667 N. **Permesso di costruire n. 667 del 20/12/2007**, intestata a [REDACTED] per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato sito in Nardò alla via Roma 14/G e 14/H, rilasciata il 20/12/2007 con il n. 667 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010 N. **Permesso di costruire n. 82 del 08/04/2010**, intestata a [REDACTED], presentata il 13/08/2009 con il n. prot. n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 08/04/2010, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011 N. **Permesso di costruire n. 82 del 10/03/2011**, intestata a [REDACTED] per lavori di Modifiche interne ed esterne all'edificio ubicato alla via Roma, 14 censito in catasto al fg. 101 part. 212, presentata il 20/12/2010



con il n. prot. n. 47934 di protocollo, rilasciata il 10/03/2011, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera l PRG di Nardò, adeguato alla l.r. 56/80, è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, con delibera della Giunta Regionale n. 345 del 20.4.2001, l'immobile ricade in zona B 10. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 48 - ZONE B.10 - RESIDENZIALI URBANE MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatesi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - agenzie di credito e assicurazioni; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. - edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo). Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico ed edilizio; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata; - nuova costruzione ed ampliamento. a) gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria : IF = 5,00 mc/mq. - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq. - Altezza massima H max = 13,50 m, - Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra - Arretramento dal filo stradale : secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti. Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di: - allineamenti stradali preesistenti ; Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale. 58 b) Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata con il rispetto dei seguenti indici : - Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 5,00 mc/mq. - Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq. - Altezza massima H max = 13,50 m. - Numero dei piani fuori terra N,P, = 3 + piano terra - Arretramento dal filo stradale in linea con gli altri edifici sul fronte dell'isolato Gli interventi di sostituzione edilizia relativi a più di due edifici di una stessa maglia sono subordinati all'assunzione tra l'altro, da parte del proprietario o dei proprietari, mediante convenzione dei seguenti impegni: 1) a provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione, all'ammodernamento o al ripristino delle relative opere di urbanizzazione primaria, ovvero a corrispondere in denaro gli oneri di urbanizzazione sostitutivi prima del rilascio della concessione; 2) ad assolvere agli oneri di urbanizzazione secondaria mediante l'attuazione delle opere da indirizzare preferenzialmente alla sistemazione delle aree coperte e scoperte da cedere ad uso pubblico, nonché alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico anche nel sottosuolo, salvo il conguaglio rispetto agli oneri previsti dalle norme vigenti, da corrispondere prima del rilascio della concessione; 3) a mantenere le destinazioni d'uso residenziali per una superficie utile SU almeno non inferiore a quella esistente. c) E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I° piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare l' 80% di quella esistente a piano



terra. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. Tutti gli interventi riguardanti gli edifici compresi nella cortina prospiciente il Centro Storico, evidenziati nelle Tavole della zonizzazione con apposita campitura, sono regolamentati dalle norme di cui all'art.45 nelle N.T.A. essendo stati ritipizzati con destinazione A2 in ossequio alle determinazioni regionali di approvazione del Piano.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta piccole difformità rispetto alle planimetrie di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 che rientrano nell'art. 36 del DPR 380/01. Inoltre non sono presenti alcune murature interne che posso essere realizzate in corso dei lavori di ultimazione dell'immobile che richiederanno un titolo edilizio in Sanatoria per poter regolarizzare la divisione dell'immobile effettuata solo catastalmente, la pratica edilizia comporterà una sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/01 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01

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

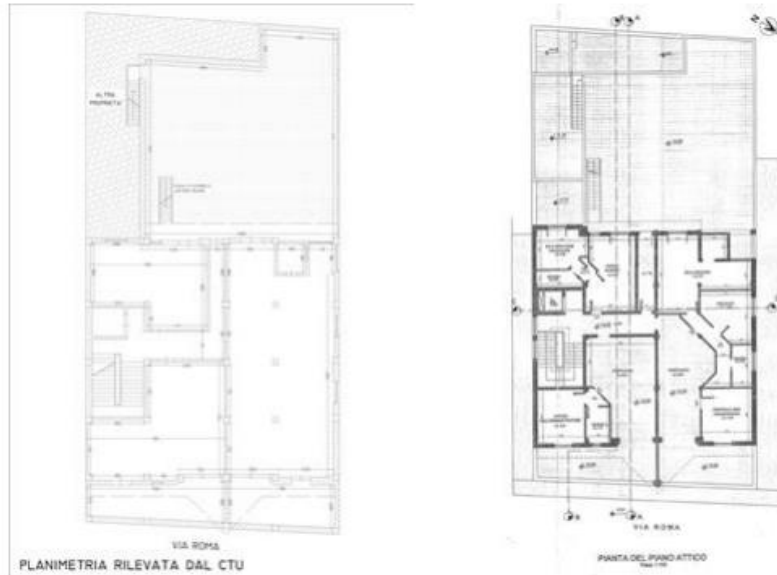
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.2.500,00
- Sanzione amministrativa ex art. 36 DPR 380/01: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

L'intero piano attico dell'immobile si trova allo stato rustico senza porte ne finestre, in corso di costruzione è privo di impianti e finiture. L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti: - Atrio; - Sala riunioni; - Archivio; - N. 3 Bagni; - N. 3 disimpegno; - Centrale aria condizionata; - N. 2 Porticati; - Stanza adibita a gioco bambini; - Sala Macchine ascensore; - Ufficio dell'amministratore. La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. ██████████ in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. ██████████), successiva alla SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. ██████ - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. ██████████ Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017 il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, è il risultato della sentenza di divisione.





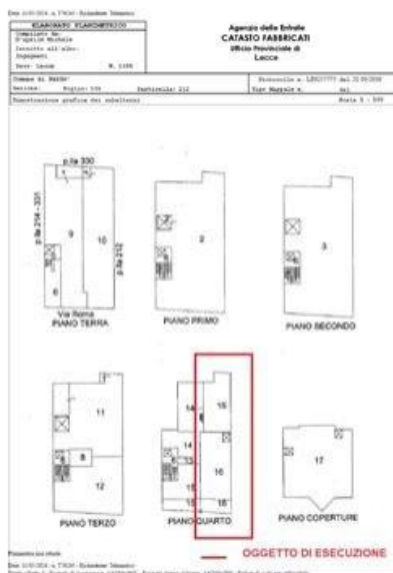
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta diviso solo catastalmente, sulla planimetria del permesso a costruire l'immobile risulta un'unica unità immobiliare composta da centrali termiche uffici e aree gioco bambini, anche il balcone antistante e retrostante sono stati divisi solo catastalmente senza effettuare una pratica edilizia, per cui deve essere presentata una pratica di divisione presso il SUE di Nardò

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN NARDO' VIA ROMA 14/I  
DI CUI AL PUNTO A**

Unità immobiliare a NARDO' via Roma 14/i, piano 4 della superficie commerciale di **160,27 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare si trova al piano quarto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura, ed è costituita da una porzione del piano attico.

Detta porzione risulta fisicamente ancora un'unica unità immobiliare con la restante porzione del piano attico (non oggetto di vendita), dal momento che non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni.

L'intero piano attico si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione ed è privo di impianti e finiture, ed è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale.

Alla porzione di piano attico oggetto di vendita si accede da un vano scala comune e da un vano ascensore, entrambi non terminati.

Entrambe le porzioni si sviluppano in senso longitudinale e quella oggetto di vendita è costituita da quella di destra, esposta a nord/ovest.

L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti:



- Atrio;
- Sala riunioni;
- Archivio;
- N. 3 Bagni;
- N. 3 disimpegni;
- Centrale aria condizionata;
- N. 2 Porticati;
- Stanza adibita a gioco bambini;
- Sala Macchine ascensore;
- Ufficio dell'amministratore.

La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. [REDACTED]), successiva alla SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017, il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, risulta essere il risultato della sentenza di divisione. Oltre a non aver presentato alcuna pratica comunale di divisione, fisicamente l'immobile risulta ancora un'unica unità immobiliare, infatti, non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni come da elaborato planimetrico del 21/10/2016 prot. n. [REDACTED] del 21/10/2016. L'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poiché vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 212 sub. 16 categoria F/3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ROMA n. 14 , piano: Piano 4, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. [REDACTED])  
L'immobile risulta diviso solo catastalmente, sulla planimetria del permesso a costruire l'immobile risulta un'unica unità immobiliare composta da centrali termiche uffici e aree gioco bambini, anche il balcone antistante e retrostante sono stati divisi solo catastalmente senza effettuare una pratica edilizia, per cui deve essere presentata una pratica di divisione presso il SUE di Nardò





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Galatone, Gallipoli, Porto Cesareo, Galatina). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Porto cesareo, Porto selvaggio, La padula del Capitano.





COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

ferrovia distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si trova al piano quarto di un fabbricato composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano copertura, ed è costituita da una porzione del piano attico.

Detta porzione risulta fisicamente ancora un'unica unità immobiliare con la restante porzione del piano attico (non oggetto di vendita), dal momento che non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni.

L'intero piano attico si trova allo stato rustico senza porte né finestre, in corso di costruzione ed è privo di impianti e finiture, ed è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale.

Alla porzione di piano attico oggetto di vendita si accede da un vano scala comune e da un vano ascensore, entrambi non terminati.

Entrambe le porzioni si sviluppano in senso longitudinale e quella oggetto di vendita è costituita da quella di destra, esposta a nord/ovest.



L'immobile è stato approvato con Permesso di Costruire n. 82 del 10/03/2011 e le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- Atrio;
- Sala riunioni;
- Archivio;
- N. 3 Bagni;
- N. 3 disimpegni;
- Centrale aria condizionata;
- N. 2 Porticati;
- Stanza adibita a gioco bambini;
- Sala Macchine ascensore;
- Ufficio dell'amministratore.

La pianta allegata al Permesso di Costruire sopra emarginato prevede che tutte queste destinazioni siano intimamente collegate. Con la pratica catastale di VARIAZIONE del 21/10/2016 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. [REDACTED]), successiva alla SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/07/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Sede LECCE (LE) Repertorio n. [REDACTED] - SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di LECCE in atti dal 25/01/2017, il piano attico è stato diviso solo catastalmente in due unità immobiliari senza per questo presentare, almeno da quanto risulta dallo scrivente e dagli accessi agli atti effettuati, alcuna pratica comunale. Per cui l'immobile oggetto di esecuzione, porzione di quanto approvato al piano attico, risulta essere il risultato della sentenza di divisione. Oltre a non aver presentato alcuna pratica comunale di divisione, fisicamente l'immobile risulta ancora un'unica unità immobiliare, infatti, non sono stati mai realizzati i muri di divisione interna delle singole porzioni come da elaborato planimetrico del 21/10/2016 prot. n. [REDACTED] del 21/10/2016. L'intero vano scala di accesso all'immobile risulta pericoloso in quanto non terminato e senza i minimi requisiti di sicurezza previsti per l'uso dell'immobile, in particolare il vano ascensore risulta privo di protezioni contro la caduta dall'alto per cui si consiglia la messa in sicurezza dell'intero spazio di accesso all'immobile e degli impianti che vi sono all'interno poiché vi sono cavi volanti probabilmente sotto tensione.



CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale sottotetto al piano attico internamente allo stato rustico senza porte ne finestre approvato come porticato, bagno, disimpegno, archivio, sala riunioni, con accesso dal vano scale e dall'ascensore attraverso atrio comune	134,33	x	100 %	=	134,33
balcone anteriore	26,85	x	20 %	=	5,37
terrazzo retrostante	102,83	x	20 %	=	20,57
<b>Totale:</b>	<b>264,01</b>				<b>160,27</b>





### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta sulla base dei valori OMI ufficiali allegati al presente elaborato si è inoltre considerato l'abbattimento del valore derivante dal fatto che l'immobile risulta praticamente inutilizzabile e per renderlo utilizzabile dovranno essere risolti problemi anche in merito alle parti comuni, l'immobile non risulta essere regolato da regolamenti interni e non è stato nominato un amministratore di condominio per cui non vi è controllo sulle parti comuni che devono comunque essere terminate e messe in sicurezza per consentirne l'utilizzo, queste operazioni, qualora non vi sia accordo tra tutti i proprietari risultano di difficile attuazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,27 x 300,00 = **48.081,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.081,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.081,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata condotta in base al più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato con 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, agenzie: Nardò, osservatori del mercato immobiliare Nardò, ed inoltre: Agenzie Immobiliari di Nardò e dintorni

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		160,27	0,00	48.081,00	48.081,00
				<b>48.081,00 €</b>	<b>48.081,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.581,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.687,15**

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: **€. 37.893,85**

data 15/11/2024

il tecnico incaricato  
Pierandrea Migali

