

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
275/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

CF: BRDSBN70H43E506C

con studio in LECCE (LE) via Simone Martini, 8

telefono: 3286817622

fax: 3286817622

email: sabinabardaro@gmail.com

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
 art.173-bis disp. att. cod. proc. civ.

PROCEDIMENTO	ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 275/2023		
SOGGETTO CREDITORE	[REDACTED]	P. Iva: 02848590754	Sede: Parabita
Rappresentato legalmente da	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	PEC: [REDACTED]
		Fax: 0832.249518	
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	Rappresentati legalmente da: [REDACTED]
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	PEC: [REDACTED]
SOGGETTI DEBITORI	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	Residenza: Corso Roma, 114 – 73040 Gallipoli
Rappresentata legalmente da	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	PEC: [REDACTED]
		Fax: 0833.971308	
	[REDACTED]	Codice Fiscale: [REDACTED]	Residenza: Corso Roma, 114 – 73040 Gallipoli
CTU	arch. Sabina BARDARO	Sede: via Simone Martini,8 73100 Lecce	PEC: arch.sabinabardaro@pec.it
CUSTODE	[REDACTED]	Sede: via Trieste, 67 73058 Tuglie	PEC: [REDACTED]

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



INDICE

Sommario

1. ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE	7
QUESITO A)	7
QUESITO B)	7
QUESITO C)	9
IMMOBILE n. 1	11
IMMOBILE n. 2	20
IMMOBILE n. 3	23
IMMOBILE n. 4	17
IMMOBILE n. 5	19
IMMOBILE n. 6	17
IMMOBILE n. 7	14
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO IMMOBILI PIGNORATI.....	18
3. DISTINTA FINALE	19



1. ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ottemperando al disposto di nomina, il C.T.U. in data 21.01.2024, prestava giuramento e prendeva visione della documentazione presente nel fascicolo telematico. Successivamente, presentava tempestivamente le richieste ai vari Enti per acquisire i documenti necessari allo svolgimento dell'incarico e propedeutici alle rilevazioni da effettuare presso gli immobili pignorati.

La ricerca di Concessioni Edilizie è stata difficoltosa a causa dell'assenza in atti dei titoli di proprietà ove acquisire eventuali estremi degli atti autorizzativi e nel corso delle operazioni peritali sono state appurate criticità relative all'immobile pignorato identificato con il F.io 46, P.Ila 1171, sub.11.

Si sintetizza nella seguente tabella l'attività peritale svolta.

VISIONE DOCUMENTAZIONE IN ATTI E RICHIESTA DOCUMENTAZIONE PRESSO I VARI ENTI E PRIVATI	09.01.2024	Affidamento incarico
	21.01.2024	Accettazione in carico e giuramento telematico
	25.01.2024	Verifica della documentazione in atto e accordi con il custode giudiziario, per accesso presso gli immobili
	12.02.2024	Estrazione presso il sito dell'Agenzia del Territorio di visure storiche, estratti di mappa, planimetrie ed elaborati planimetrici degli immobili pignorati.
	04.03.2024 05.03.2024	Ispezioni telematiche ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni, con relativa visione delle note, c/o Conservatoria dei Registri Immobiliari.
	07.03.2024	Richiesta copia atti c/o L'Archivio Notarile di Lecce di rep.26855 Notaio Arnò relativo all'immobile F.io 46 P.Ila 1170 sub.63 e rep.49631 Notaio Vinci relativo all'immobile F.io 46 – P.Ila 1171 – sub.25 (rilasciati l'11.03.2024).
	11.03.2024	Richiesta copia atti c/o L'Archivio Notarile di Lecce di n. rep.9860 Notaio Vinci relativo all'immobile F.io 46 P.Ila 1240 sub.11 e n. rep.28042 Notaio Arnò relativo all'immobile F.io 46 P.Ila 1171 sub.11 (rilasciate il 22.03.2024).
	11.03.2024	Richiesta e rilascio copia atto Notaio Novelli n. rep.80560 relativo all'immobile F.io 46 – P.Ila 1856 -sub.18.
	11.03.2024	Richiesta copia atti Notaio Pellegrino n. rep. 4338 relativi agli immobili F.io 46 -P.Ila 1171 sub. 6 e 28
	15.03.2024	Richiesta e rilascio estratto atto di matrimonio [REDACTED]
OPERAZIONI PERITALI	19.02.2024	Avvio indagini peritali - Rilievo fotografico - Rilievo metrico - Raccolta informazioni



	27.02.2024	Continuazione operazioni peritali. Sopralluogo n.2 - Rilievo fotografico - Rilievo metrico - Raccolta informazioni
	07.03.2024	Continuazione operazioni peritali. Sopralluogo n.3 - Rilievo fotografico - Rilievo metrico - Raccolta informazioni
	28.03.2024	Sopralluogo n.4 - Verifica misurazioni immobile F.io 46 - P.lla 1171 – sub.25 - Terminato rilievo fotografico agli immobili pignorati
PROBLEMATICHE NEL RITIRO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA PRESSO IL COMUNE DI GALLIPOLI	22.02.2024	Richiesta di accesso agli atti relativa agli immobili pignorati presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Tale richiesta è stata presentata indicando foglio, particella, sub, indirizzo dell'immobile e i nominativi delle attuali proprietà degli immobili non avendo riscontrato nel fascicolo né atti né estremi autorizzativi.
	28.02.2024	Richiesta tramite pec di appuntamento con arch. BUA Francesco per pratica di accesso agli atti relativa agli immobili pignorati
	14.03.2024 15.03.2024	Rilascio, previa indagine cartacea e digitale, all' Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli, di copie relative alla documentazione tecnica degli immobili F.io 46 – P.lla 1171 – sub.6 e 28 e immobile F.io 46 – P.lla 1856 – sub.18. Rimane invano la ricerca per gli altri immobili pignorati.
	15.03.2024	Istanza mediante portale SUE del Comune di Gallipoli di rilascio di certificazione che attesti l'assenza presso l'Ufficio Tecnico della documentazione relativa agli immobili censiti nel N.C.E.U. Catasto Fabbricati al F.io 46 P.lla 1171 sub.11 e sub.25, F.io 46 P.lla1240 sub.11
	25.03.2024	Richiesta sollecito al portale SUE della documentazione richiesta il 15.03.2024 inserendo come limite di tempo il 05.04.2024 per urgenza consegna perizia estimativa.
	22.04.2024	Richiesta sollecito tramite pec al portale SUE, al dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune di Gallipoli, al tecnico incaricato della pratica arch. BUA Francesco della documentazione mancante relativa agli immobili F.io 46 P.lla 1171/11, F.io 46 P.lla 1171/25, F.io 46 P.lla 1240/11
	23.04.2024	L'Ufficio tecnico di Gallipoli rilascia il certificato di irreperibilità delle pratiche edilizie relative agli immobili F.io 46 P.lla 1171/11, F.io 46 P.lla 1171/25, F.io 46 P.lla 1240/11.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



CRITICITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE F. io 46 – P.lla 1171 – sub 11	04.03.2024	Ispezione telematica per visura storica dell'immobile relativo al F.io 46 – P.lla 1171 – sub.31 di proprietà di [REDACTED]. Tale ispezione è stata richiesta perché durante le operazioni peritali l'accesso relativo all'immobile pignorato identificato catastalmente al F.io 46 P.lla 1171 – sub.11 è avvenuto dal sub.31 attiguo a questo.
	11.03.2024	Richiesta copia atto Notaio Pellegrino n. rep.1901 relativo all'immobile F.io 46 – P.lla 1171 - sub.31. (rilasciato il 14.03.2024)
	22.03.2024	Visure planimetriche relative al F.io 46 – P.lla 1171 – sub.31 perché sia nell'atto del Notaio Pellegrino che nella visura storica relativa al sub di cui sopra, compare l'immobile pignorato attiguo interrato identificato al F.io 46 – P.lla 1171 – sub.11.
	25.03.2024	Richiesta consultazione busta Mod.58 relativa al F.io 46 – P.lla 1171 – sub.31 all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati consultazione Atti cartacei.
	04.04.2024	Visione dei documenti relativi al Mod.58 e rilascio copie planimetrie.
	12.04.2024	Colloquio con il Giudice dell'Esecuzione per informarlo della fusione catastale dell'immobile pignorato di proprietà [REDACTED] con l'immobile attiguo non pignorato di proprietà [REDACTED]
NOTE E PROROGHE	05.04.2024	Istanza di proroga di dieci giorni del termine deposito previsto per il 13 aprile per motivi legati alla mancata evasione da parte dell'Ufficio Tecnico di Gallipoli della documentazione richiesta il 15.03.2024.
	16.04.2024	Nota relativa alle criticità rilevate sull'immobile identificato catastalmente al F.io 46, P.lla 1171, sub.11
	22.04.2024	Istanza di proroga deposito perizia estimativa

Di seguito vengono riportati i quesiti del giudice, come da Nomina del 21.01.2024 e le relative risposte.



2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

QUESITO A)

“L'Esperto dovrà preliminarmente, procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- B. se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (A) (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (B) (certificazione notarile sostitutiva) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019”

QUESITO B)

“In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- **A** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- **B** nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- **C** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non



sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

RISPOSTA AI QUESTITI A) E B)

RISPOSTA

Come disposto dal G. E. con il provvedimento di nomina, la sottoscritta C.T.U. dopo aver esaminato attentamente gli atti della procedura e svolto le indagini necessarie, ha eseguito i controlli circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. A tale riguardo, ha verificato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati del 7 dicembre 2023 a firma del Notaio Avv. Roberto Vinci, depositata in data 11.12.2023.

L'esame della documentazione ha evidenziato che:

1. la certificazione notarile risale, per tutti gli immobili pignorati, almeno al ventennio antecedente la data di trascrizione a quella del pignoramento;
2. i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono riportati nella citata certificazione;
3. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile delle esecutate.

La ~~certificazione notarile~~, nato a Gallipoli il ~~18 giugno 1928~~ e deceduto in data ~~4 settembre 2002~~ ~~in Gallipoli~~ ~~il 4 settembre 2002~~.



QUESITO C)

"Compiuti i preliminari controlli sopra specificati, l'Esperto deve:
Segnatamente, la relazione dovrà contenere in ogni caso il contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., tra cui:

- **l'identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;
- **una sommaria descrizione del bene;**
- **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;
- **per i fabbricati**, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- **la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati**, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa. Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- **nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà**, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.



RISPOSTA

Gli immobili pignorati oggetto di incarico sono:

- 1. Appartamento** sito nel Comune di Gallipoli (Le), via Alfonso Castriota civ.47, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1240 sub. 11** (categ. A/4 – vani 4,5)
- 2. Locale deposito** sito nel Comune di Gallipoli (Le), via Francesco Petrelli civ.11, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1171 sub. 11** (piano S1 – categ. C/2 – mq 70)
- 3. Garage** sito nel Comune di Gallipoli (Le), via Sigismondo Castromediano snc, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1856 sub. 18** (piano S1 – categ. C/6 – mq 28)
- 4. Appartamento** sito nel Comune di Gallipoli (Le), Corso Roma civ.114, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1171 sub. 25** (piani T-1°- categ. A/2 – vani 17)
- 5. Locale deposito** sito nel Comune di Gallipoli (Le), via Trentatré Baroni civ.21, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1170 sub. 63** (piano S1 – categ. C/2 – mq 127)
- 6. Locale commerciale** sito nel Comune di Gallipoli (Le), via Francesco Petrelli civ.7, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1171 sub. 6** (piano terra – categ. C/1 – mq 52)
- 7. Locale commerciale** sito nel Comune di Gallipoli (Le), via Francesco Petrelli civ.15, riportato nel N.C.E.U al **F.io. 46 P.IIa 1171 sub. 28** (piano terra – categ. C/1 – mq 76)



IMMOBILE n. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE: Gallipoli (Le)
CATASTO: Fabbricati - Foglio 46 - Particella 1170 Sub. 63
NATURA: Abitazione
INDIRIZZO: via Alfonso Castriota, 47
PIANO: primo
SPAZI ESTERNI: /
CONFINI:
 NORD – via Castriota
 SUD – F.io 46, P.IIa 1240
 OVEST – F.io 46, P.IIa 1239
 EST – F.io 46, P.IIa 1240 sub.27

UBICAZIONE

- Centrale**
- Centrale (centro storico)
- Semicentrale
- Periferica
- Di espansione
- Rurale
- Fuori dal centro abitato

AREA URBANISTICA: Zona B.10 – Residenziali urbane miste (art.48 NTA del PRG di Gallipoli)

STRALCIO PRG

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	[REDACTED]	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Giovanni VINCI il 04/11/1964 rep. 9860. Registrato a Gallipoli (Le) il 24/11/1964 al n.334 Nel 1964 la [REDACTED] era in comunione legale dei beni. Con atto del 10.02.2012 a rogito del Notaio Roberto VINCI, [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1240	11	A/4	4	4,5 vani	/

Indirizzo catastale: via Alfonso Castriota n.47

piano: U

Rendita: Euro 325,37

SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile è raggiungibile da strada pubblica. La via Castriota, dove è ubicato il bene, è a senso unico, asfaltata e percorribile in auto con la possibilità di parcheggio.

LOCALIZZAZIONE: L'immobile ricade in un'area con prevalente destinazione residenziale e sono presenti anche attività commerciali e direzionali.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: L'abitazione è posta al piano primo di un fabbricato, costruito nel Comune di Gallipoli (Le) presumibilmente negli anni 60. Tale fabbricato è composto da due piani fuori terra e con ingresso dal portone comune segnato con il civico 47 di via Castriota, "attraverso il quale l'appartamento gode del solo diritto di passaggio" (atto di compravendita redatto dal Notaio Giovanni VINCI il 04/11/1964 rep. 9860). All'appartamento si accede dal ballatoio della scala che porta ai piani del fabbricato e si compone di un ingresso che funge da disimpegno alla cucina abitabile, al soggiorno, al bagno e alle due camere da letto. L'ingresso all'abitazione è situato sul lato est e confina con il vano scala e altra unità immobiliare (F.io 46 P.IIa 1240 sub.27) così come il lato sud (F.io 46 P.IIa 1240) e ovest (F.io 46 P.IIa 1239): solo il vano ubicato a nord ha l'affaccio, mediante un balcone, sulla pubblica via Castriota. L'abitazione ha un'altezza interna utile di 3,70ml. Le finiture sono di tipo economico generalmente in buono stato eccetto che in alcuni punti ove si notano fenomeni di umidità. Gli infissi esterni sono in legno, con porte interne in tamburato. Le persiane sono in pvc. La pavimentazione è in gres porcellanato nel disimpegno cucina e bagno mentre per le restanti stanze, camere da letto e salone in graniglia. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'appartamento dispone di scaldabagno elettrico ubicato nel bagno. Lo smaltimento dei reflui provenienti dai servizi igienici e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia presumibilmente allacciata al collettore condominiale. Non si rileva nell'abitazione impianto di raffrescamento e il riscaldamento avviene tramite una piccola stufa mobile. L'impianto elettrico ha caratteristiche tipologiche e

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



materiali risalenti all'epoca di installazione. L'impianto citofonico è funzionante. **Sviluppa una superficie commerciale di 116,35 mq.**

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata [redacted] che abita oramai da decenni. All'interno dell'abitazione vi sono mobili, suppellettili ed oggetti vari non oggetto di esecuzione.

Stato di conservazione

Lo stato manutentivo e di finitura è mediocre in quanto risalente ancora all'epoca di costruzione e successivamente all'interno dell'abitazione non sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria e/o ristrutturazione che permettessero il risanamento anche energetico dell'immobile. Si segnala la presenza di umidità nelle murature perimetrali.

ESISTENZA DI FORMALITÀ - VINCOLI - ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

- Ipoteca giudiziale n. 1861 del 26/05/2023 - [redacted] D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 21/05/2023 - somma garantita € 700.000,00 - sorte capitale € 428.245,88 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di Perrone Rosa per l'intera piena proprietà.
- Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 - [redacted] - notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di Perrone Rosa per l'intera piena proprietà.

Alla data di trascrizione del pignoramento, dagli atti in mio possesso e sulla base delle informazioni desunte dall'atto originario di compravendita del 04/11/1964 del notaio Giovanni VINCI e da quelle apprese in loco, dal certificato catastale, non sembrano esistere altri diritti a favore di Terzi. Dalla lettura dell'atto originario di compravendita non si riscontrano diritti di servitù pubbliche.

Si legge solo che:

"l'appartamento è privo delle relative aree solari perché sottostante ad altro di proprietà dei venditori: infatti l'acquirente ha il diritto di passaggio attraverso l'ulteriore scala che conduce ai piani solari del secondo piano, per ivi sciorinare i panni su una porzione delle terrazze medesime e precisamente su di un ottavo dell'intera superficie solare, libera da costruzioni, dell'intero complesso edilizio compreso tra via Castriota, via Tricarico, Lungomare Gondar e proprietà di terzi. Tale porzione di terrazza sarà distaccata immediatamente ad ovest della porzione già assegnata all'altro appartamento di proprietà dei coniugi Bianco Fernando e Perrone Rosa. In caso di una ulteriore sopraelevazione dell'edificio da parte dei venditori tale diritto di sciorinare i panni si trasferisce sull'ulteriore terrazza, che dovrà essere costruita in tutte le sue opere e strutture a cura e spese dei venditori"

Inoltre relativamente al pozzo di luce compreso tra una delle camere da letto, il bagno e la cucina si legge sempre dall'originario Atto di compravendita che:

"lo stesso rimane di proprietà dell'acquirente sia per il piano di pavimento che per i muri perimetrali compresi nella proprietà compravenduta; per cui l'acquirente potrà modificare le finestre, luci ed aperture esistenti in tale pozzo d'aria come meglio crederà! Detto pozzo d'aria è coperto in sommità, al piano solare, con lastra di vetro cemento armato, nonché vi sono due finestrini ai lati est e sud dello stesso, che serviranno per l'aerazione del medesimo. I venditori pertanto rimangono proprietari della maggiore altezza di tale pozzo di luce, del piano compravenduto. Rimane convenuto che i due finestrini alla sommità di tale pozzo d'aria dovranno rimanere"

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



sempre tali nelle dimensioni e sempre privi di infissi. In caso di sopraelevazione, il pozzo d'aria nella sua maggiore altezza dovrà rimanere scoperto."

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gallipoli non risultano pratiche edilizie relative a questo immobile così pure modifiche edilizie e/o eseguiti interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc. Solo nell'Atto di compravendita, redatto dal Notaio Giovanni VINCI il 04/11/1964 rep. 9860, si menziona che tutto il complesso edilizio è stato dichiarato abitabile dal Sindaco di Gallipoli in data 14 settembre 1964.

Durante le operazioni peritali si è constatato che non esiste nessuna difformità catastale con lo stato dei luoghi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, condizioni strutturali, impiantistiche, termiche, illuminotecniche e di sicurezza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, l'età dell'edificio e lo stato locativo dello stesso. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALORE DI STIMA

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile.

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che il mercato immobiliare nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023, di Gallipoli per la zona di riferimento dell'immobile che è la B9 - fascia Centrale/Corso Roma e via adiacenti, per residenze di tipo economico, oscilla tra un min di 940€/mq ad un max di 1.440€/mq e quindi ad un valore medio di 1.170€/mq. La ricerca online su agenzie immobiliari inerenti la vendita di immobili situati sempre in via Castriota, ha condotto ad estrapolare i seguenti dati:

- Quadrilocale di 80mq venduto a 129.000€ al prezzo unitario di 1.612,50€/mq
- Trilocale di 77mq venduto a 130.000€ al prezzo unitario di 1.688,31€/mq

Pertanto facendo una media dei valori innanzi assunti si può ritenere che il prezzo medio da assumere è di **1.490,27€/mq** = $(1.170+1.612,50+1.688,31) / 3$ €/mq.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del



bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione (validi anche per la stima dei successivi immobili):

STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE
Da ristrutturare		-10%
Buono stato		0
Ristrutturato		+ 5%
Finemente ristrutturato		+ 10%
Nuova costruzione		+ 15%

RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE
Autonomo		+ 5%
Centralizzato		0
Centralizzato valvole		+ 2%
Assente		- 5%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E PANORAMA		COEFFICIENTE
Esterna panoramica		+ 10%
Esterna		+ 5%
Mista		0
Interna		- 5%
Completamente interna		- 10%

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0	0	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0	- 15%

STATO LOCATIVO		COEFFICIENTE
libero (privo di contratto di affitto)		100%
Contratto quadriennale a canone libero		- 20%
Contratto stagionale		- 5%

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



IMMOBILE n. 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE: Gallipoli (Le)
 CATASTO: Fabbricati - Foglio 46 - Particella 1171 Sub. 11
 INDIRIZZO: via Francesco Petrelli, SNC
 NATURA: Locale deposito
 PIANO: interrato
 SPAZI ESTERNI: /
 CONFINI:
 NORD – F.io 46, P.IIa 1171, sub.31
 SUD – F.io 46, P.IIa 1171
 OVEST – F.io 46, P.IIa 1171
 EST – via Petrelli

UBICAZIONE:
 X Centrale
 Centrale (centro storico)
 Semicentrale
 Periferica
 Di espansione
 Rurale
 Fuori dal centro abitato

AREA URBANISTICA: Zona A.2.1 – Edifici ed isolati di interesse storico ed ambientale (art.45 Norme tecniche di attuazione del PRG di Gallipoli)
 STRALCIO P.R.G.

The image displays three documents related to urban planning in Gallipoli:

- Left Document:** "COMUNE DI GALLIPOLI PROVINCIA DI LECCE PIANO REGOLATORE VARIANTE GENERALE LEGGE REGIONALE 01.05.1980 N.56". It includes a table of zoning regulations and a list of urban planning projects.
- Middle Document:** A legend for the zoning plan, detailing various zones and their characteristics. Key zones include:
 - Zona A - residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale:**
 - A1 - Centro storico ed edifici di interesse storico, artistico e ambientale (A1.1-A1.7)
 - A2 - Zona urbana mista di interesse ambientale:
 - A2.1 - Edifici ed isolati di interesse storico ed amb.
 - A2.2 - Edifici ed isolati privi di valore amb. ed edifici di recente sostituzione edilizia
 - Zona B - Residenziali esistenti di completamento:**
 - B10 - Zone residenziali miste urbane esistenti
 - B11 - Zone residenziali miste urbane di completamento
 - B12 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B13 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B14 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B20 - Zone turistiche residenziali esistenti
 - B21 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B22 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B23 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B24 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - B25 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)
 - Zona C - Residenziali di nuovo insediamento:**
 - C1 - Zone residenziali miste urbane esistenti
 - C1a - Piani per l'edilizia economica e popolare
 - C1b - Piani di lottizzazione convenzionati
- Right Document:** A site plan showing the location of the property (indicated by a red box) within the urban grid. The plan is labeled with various lot numbers (e.g., F.2.6, F.2.7, F.2.1, F.1.4, F.2.6, F.1.1, F.1.4, F.1.3, F.1.3) and zone designations (A2.1, B10, B11, B12, B13, B14, B20, B21, B22, B23, B24, B25).

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile è raggiungibile da strada pubblica. La via Petrelli è una strada secondaria di Corso Roma ed è a senso unico, asfaltata e con la possibilità di parcheggio.

LOCALIZZAZIONE: Il locale deposito è situato al piano interrato di un fabbricato utilizzato come affittacamere dal nome "L'uomo e il mare". Ricade in un'area centrale della città di Gallipoli dove prevale la destinazione residenziale e le attività commerciali.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: La costruzione del locale deposito risale probabilmente a prima degli anni'40: il 18.10.1939 viene dichiarato unità immobiliare urbana ai sensi dell'art.3 del R. Decreto Legge 13 aprile 1939 e dichiarata sfitta perché sorgeva acqua dal pavimento. Il 15.03.1940 viene accatastata la prima planimetria dell'immobile con la scheda n. 1102343 alla via Petrelli n.11. A seguito di accertamento e classamento, scheda n.3223, eseguito il 12.11.1942 dall'Ufficio Tecnico Erariale Lecce, Comune di Gallipoli, il locale deposito viene classato come categoria inservibile perché invaso dall'acqua. Lo stato attuale dei luoghi vede oggi l'immobile accessibile dal piano terra del **sub.31 del F.io 46 P.lla 1171**: da qui una rampa di scale conduce all'unico vano in muratura coperto con volta a botte. Questo si presenta caratterizzato da uno sviluppo in senso longitudinale. L'immobile, situato a circa 2.80m sotto il livello stradale, riceve luce e aria dall'unica finestra, apribile verso l'interno, posizionata in prossimità della rampa e che rappresentava l'accesso originario all'immobile dalla pubblica via Petrelli. Il locale deposito è dotato di un ripostiglio posizionato nel sottoscala e di un piccolo bagno dotato di antibagno. Le pareti e i soffitti sono in muratura lasciata a vista tranne nel bagno e antibagno, nel ripostiglio e nella zona posta ad ovest dove appaiono in mediocre stato di conservazione. Il pavimento presenta diverse combinazioni di colore di piastrelle in gres mentre i gradini della scala sono in marmo. Gli unici serramenti interni sono quelli del bagno e del ripostiglio realizzati in legno mentre il serramento esterno dal quale l'immobile prende luce è una finestra in pvc apribile dall'interno. **Sviluppa una superficie commerciale di 113,60mq**

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	[REDACTED]	100/100	Proprietà acquisita con Atto di compravendita redatto dal Notaio Annibale Arnò l'11.08.1990 n. rep. 28042. Registrato a Gallipoli (Le) il 27/08/1990 al n.1189. Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce il 17/08/1990 ai nn. 28004/22814

DATI CATASTALI (Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali)

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1171	11	C/2	3	70mq	87mq

Indirizzo catastale: via Francesco Petrelli, 11

piano: S1

Rendita: Euro 278,37

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata da [REDACTED] [REDACTED] qualità di detentore in virtù di contratto di affitto, del ramo di azienda denominato "Pensione l'uomo e il mare". Da tale contratto si evince che oggetto dell'affitto del ramo di azienda è l'immobile identificato catastalmente come F.io 46, P.lla 1171, sub.31, piano S1-t-1-2. All'interno del bene vi sono mobili, suppellettili ed oggetti vari non oggetto di esecuzione.

ESISTENZA DI FORMALITA'- VINCOLI - ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

- Ipoteca giudiziale n. 1861 del 26/05/2023 - a favore Banca Popolare Pugliese - contro [REDACTED] D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 21/05/2023 - somma garantita € 700.000,00 - sorte capitale € 428.245,88 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di indicata di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
- Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 - a favore Banca Popolare Pugliese - contro [REDACTED] notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Durante il sopralluogo, la sottoscritta CTU ha constatato che l'accesso all'immobile pignorato, di proprietà PERRONE Rosa, non è avvenuto dal fronte stradale di via Petrelli, così come identificato dalla visura catastale e dalla planimetria ma dalla proprietà attigua identificata con F.io 46 - P.lla 1171 - sub.31 di proprietà BIANCO Maria Lucia, anch'ella debitrice ma il cui bene non risulta tra quelli pignorati. Tale stato dei luoghi è confermato dalla visura storica del F.io 46 - P.lla 1171 - sub.31 e relativa planimetria datata 11.07.2018 dove viene riportato l'accesso al sub.11, dal piano terra del sub.31 di proprietà [REDACTED] inoltre sulla planimetria catastale è rappresentato tutto il piano interrato. Tale proprietà, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli al F.io 46, P.lla 1171, sub.31, categ. D/2, giunge alla debitrice [REDACTED] con Atto di donazione a firma del Notaio Riccardo PELLEGRINO n. rep. 1901. In tale atto [REDACTED] dona alla figlia "la piena proprietà della seguente unità immobiliare: porzione di fabbricato ad uso affittacamere sita nel Comune di Gallipoli (Le) alla via Petrelli n.13, costituita da tre livelli fuori terra e piano interrato e precisamente da: cantina, ripostiglio, bagno con antibagno e locale deposito al piano interrato, ...".

Dal punto di vista edilizio, relativamente al sub.11, non risulta depositata nessuna pratica edilizia intestata all'attuale proprietaria [REDACTED] ai precedenti proprietari. Le ricerche effettuate negli archivi cartacei e digitali hanno dato esiti negativi. L'esistenza del sub.11 è rintracciabile nell'elaborato grafico annesso al Permesso di Costruire in sanatoria n.218 rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 2.11.2016 relativo al F.io 46, P.lla 1171, sub.31.

In virtù di tali considerazioni questa "fusione" determina l'incapacità di stimare un bene che appartiene ad altra proprietà non pignorata e che dal punto di vista catastale risulta essere accatastato due volte.



IMMOBILE n. 3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE: Gallipoli (Le)
CATASTO: FABBRICATI - Foglio 46 Particella 1856 Sub. 18
NATURA: box auto
INDIRIZZO: via Sigismondo Castromediano
PIANO: interrato
SPAZI ESTERNI: /
CONFINI:
 NORD – F.io 46 P.IIa 1856 sub.106
 SUD - F.io 46 P.IIa 1856 sub.111
 OVEST - F.io 46 P.IIa 1856 sub.19
 EST – F.io 46 P.IIa 1856 sub.110

UBICAZIONE:

- Centrale
- Centrale (centro storico)
- Semicentrale
- Periferica
- Di espansione
- Rurale
- Fuori dal centro abitato

AREA URBANISTICA: Zona A.2.2 – Edifici ed isolati privi di valore ambientale ed edifici di recente sostituzione edilizia. (art.46 Norme tecniche di attuazione del PRG di Gallipoli)

STRALCIO PRG

COMUNE DI GALLIPOLI
 PROVINCIA DI LECCE
PIANO REGOLATORE
 VARIANTE GENERALE
 LEGGE REGIONALE 31.05.1980 N.56

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
 Serie "A"

Zone A - residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale
 A1 - Centro storico ed edifici di interesse storico, artistico, o amb. (A1.1 - A1.7)
 A2 - Zona urbana mista di interesse ambientale
 A2.1 - Edifici ed isolati privi di valore amb. ed edifici di recente sostituzione edilizia
 A2.2 - Edifici ed isolati privi di valore amb. ed edifici di recente sostituzione edilizia

Zone B - Residenziali esistenti di completamento
 B10 - Zone residenziali miste urbane esistenti
 B11 - Zone residenziali miste urbane di completamento
 B12 - zone soggette alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007
 B13 - zone soggette alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007
 B14 - zone soggette alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007
 B20 - Zone storico-residenziali esistenti
 B21 - (zona soggetta alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007)
 B22 - (zona soggetta alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007)
 B23 - (zona soggetta alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007)
 B24 - (zona soggetta alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007)
 B25 - (zona soggetta alla Del.G.R. 1013 del 9.10.2007)

Zone C - Residenziali di nuovo insediamento
 C1 - Zone residenziali miste urbane esistenti
 C1a - Piani per l'edilizia economica e popolare
 C1b - Piani di lottizzazione convenzionali

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	[REDACTED]	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Novelli il 05/07/2013 rep. 80560.

DATI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1856	18	C/6	3	28 mq	Totale 34 mq

Indirizzo catastale: via Sigismondo Castromediano

piano: S1

Rendita: Euro 111,35

SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile situato in Gallipoli (Le) è accessibile da via Sigismondo Castromediano, una strada pubblica, a senso unico e dotata di pochi parcheggi.

LOCALIZZAZIONE: Il bene pignorato ricade in un'area molto prossima al centro con prevalente destinazione residenziale unita ad attività direzionali, commerciali e terziarie.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:

Il box, identificato con il numero 18, è posizionato al livello interrato di un complesso residenziale edificato nel 2008 e costituito da abitazioni, negozi, e numerosi box auto, situato tra via Mazzini, via Amplea, via Castromediano, via Costa nel Comune di Gallipoli (Le). La localizzazione urbana del fabbricato gode, in relazione agli usi del bene, di un buon interesse, in quanto si trova posizionato tra strade a senso unico e per la vicinanza al centro storico. Il box è accessibile da una rampa con ingresso carrabile situata in via Sigismondo Castromediano e con uscita, sempre sulla stessa via e ha uno spazio di manovra di buone dimensioni tale da svolgere agevolmente la manovra. Ha accesso da un basculante manuale e si presenta di pianta rettangolare di dimensioni pari a 8.55mqx3.64mq con altezza di 2.57ml ed è dotato di una lunga e stretta finestra che affaccia sull'intercapedine. **Sviluppa una superficie commerciale di 34,44mq.**

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è libera. All'interno del bene vi sono mobili, suppellettili ed oggetti vari non oggetto di esecuzione.

Stato di conservazione

Il box è in discreto stato di conservazione: presenta sui muri perimetrali lo sfarinamento dell'intonaco a causa di fenomeni di umidità di risalita.

ESISTENZA DI FORMALITA'- VINCOLI - ONERI

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

- Obbligo edilizio n. 5928 del 03/03/2008 - a favore Comune di Gallipoli - contro Edilcon 2 s.r.l. - atto

CTU arch. Sabina Bardaro - via Simone Martini, 8 - 73100 Lecce - 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



- rogato dal Segretario del Comune di Gallipoli in data 11/10/2007 - rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio in Gallipoli, sull'area di risulta di un fabbricato demolito censito nel N.C.E.U. al foglio 46, particelle 472/1 - 472/2 - 472/3.
- Vincolo edilizio n. 5929 del 03/03/2008 - a favore Comune di Gallipoli - contro Edilcon 2 s.r.l. - atto rogato dal Segretario del Comune di Gallipoli in data 11/10/2007 - in riferimento al progetto per la costruzione di un complesso edilizio in Gallipoli, sull'area di risulta di un fabbricato demolito censito nel N.C.E.U. al foglio 46, particelle 472/1 - 472/2 - 472/3, viene vincolata a parcheggio la superficie di mq 1.740,04.
 - Ipoteca giudiziale n. 1861 del 26/05/2023 - a favore [redacted] - D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 21/05/2023 - somma garantita € 700.000,00 - sorte capitale € 428.245,88 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa [redacted] per l'intera piena proprietà.
 - Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 - a favore [redacted] contro [redacted] - notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di [redacted] per l'intera piena proprietà.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gallipoli risulta che il fabbricato nel quale si trova il box pignorato ha ottenuto il rilascio del Permesso di Costruire il 24 ottobre 2008 con pratica edilizia n.57/2008 intestata a RUCCO Rocco in qualità di Socio Amministratore e Legale Rappresentante della "EDILCON 2 s.r.l." Tale pratica sostituisce il Permesso di Costruire n.231/07 del 16/10/2007.

Il P.d.C viene rilasciato per il "progetto di costruzione di un complesso residenziale costituito da abitazioni, negozi, box auto". Il 15/11/2011 n. prot. 0053668, viene autorizzata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli, la proroga, al permesso di costruire n.57/08 del 24/10/2008 alla ditta "EDILCON 2 s.r.l.", di mesi 12, restando ferme ed invariate tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel P.d.C. n.57/08 del 24/10/2008 e nella comunicazione del Dirigente di 10/03/2009 prot. n.0013365 del 19/03/2009.

In data 14 agosto 2013 il Comune di Gallipoli autorizza l'agibilità del fabbricato di cui sopra, costituito da abitazioni, negozi, box auto.

Le difformità edilizie rilevate durante il sopralluogo sono relative all'assenza rispetto al progetto autorizzato del tramezzo murario che serviva a dividere il box auto dal deposito cicli e la chiusura di un piccolissimo finestrino. Tali difformità sono regolarizzabile mediante CILA.

Durante le operazioni peritali è stata riscontrata una difformità catastale rispetto alla planimetria relativa alla variata dimensione della finestra che da sull'intercapedine. Tale difformità è regolarizzabile mediante una variazione catastale per aggiornamento planimetrica con DOCFA.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, l'accessibilità e collocazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a

CTU arch. Sabina Bardaro - via Simone Martini, 8 - 73100 Lecce - 328.6817622
PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALORE DI STIMA

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile. Poiché l'indagine online effettuata su agenzie immobiliari inerenti alla vendita di box situati nella zona di riferimento del bene pignorato in via Sigismondo Castromediano, non ha condotto ad estrapolare nessun valore utile, si è tenuto conto del valore dato da fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che, il mercato immobiliare dei box nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023 di Gallipoli, fascia B9 - Centrale/Corso Roma e via adiacenti, oscilla tra un min di 790€/mq ad un max di 1150€/mq e quindi ad un valore medio di 970€/mq.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

COEFFICIENTE DI MERITO	
Ubicazione rispetto al centro urbano e presenza di servizi generali	+ 10%
Stato manutentivo	-5%
Accessibilità	+10%
Disposizione box piano interrato	- 5%
Coefficiente globale	+ 10%

In base alle considerazioni fatte fino a qui si ottiene:

- Superficie commerciale = **34,44 mq**
- Valore medio di mercato = **970 €/mq**
- Coefficiente di merito = **+ 10%**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) =

34,44mq x 970€/mq x 1,1 = € 36.747,48

- Riduzione stato di occupazione= /
- Oneri e costi di regolarizzazione delle difformità= **900€**
- Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni= /

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova= € 35.847,48

- Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi= **15%**

Valore di VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (calcolato al netto degli aggiustamenti) =	€ 30.470,36
Riduzione per arrotondamento =	€ 70,36
=	€ 30.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N. 3 € 30.400,00

VERIFICA BENI DIVISIBILI

L'immobile non è in comproprietà.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	[REDACTED]	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Giovanni VINCI il 23/01/1985 rep. 49631 Registrato a Casarano (Le) l'11/02/1985 al n.1148

DATI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1171	25	A/2	4	17 vani	/

Indirizzo catastale: Corso Roma

piano: Piano T - 1

Rendita: Euro 2.194,94

SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile è ubicato su Corso Roma, la strada principale di Gallipoli, sulla quale si affacciano alberghi, bar e principali negozi della città. Questa lunga strada a senso unico funge allo stesso tempo da collegamento, mediante un ponte, con il nucleo storico più antico della città.

LOCALIZZAZIONE: L'immobile ricade in un'area con prevalente destinazione commerciale, direzionale e anche residenziale.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE: Il bene pignorato si compone di un piano terra, un piano ammezzato, un primo piano e il corrispondente lastricato solare. Si articolano nel seguente modo:

Piano Terra: comprende un androne di ingresso, un'abitazione aerata e illuminata da un piccolo pozzo luce, la rampa di scale e l'ascensore che servono l'intero fabbricato.

Piano Ammezzato: comprende un cortile interno ricavato all'intero fabbricato dal quale si accede ad un locale adibito a ripostiglio e a vano tecnico e una serie di rampe di scale di collegamento con il vano cucina dell'abitazione situata al primo piano.

Piano Primo: comprende un'abitazione costituita da tre saloni, uno studio, due cucine, quattro camere da letto, tre bagni, cinque disimpegni, un ripostiglio, tre pozzi luce. Tali vani sono distribuiti nel seguente modo: i vani posizionati a sud sono salone, due camere da letto fra loro comunicanti di cui una dotata di wc, un disimpegno di forma rettangolare la cui altezza totale è stata ridotta per ricavare una piccola soffitta interna, un bagno e alle altre due camere da letto anche queste fra di loro comunicanti. Il salone e le due camere da letto si affacciano su Corso Roma e le altre due tra Corso Roma e via Libertini. Tutti questi vani hanno un'altezza interna di 5,25ml. I due bagni prendono luce da due botole situate sul soffitto e poco visibili dall'interno perché ad un'altezza di circa 3ml è situato un grigliato in legno. I vani posizionati a nord dell'abitazione vedono un disimpegno illuminato ed aerato da un pozzo luce che risulta svolgere la stessa funzione per l'ingresso principale della casa e per il vano utilizzato come studio. Questo con soffitto alto 5,40ml risulta essere diviso con tramezzatura in cartongesso, di altezza inferiore a quella dello stesso vano, per permettere di ricavare un secondo passaggio diretto alla seconda sala e alla cucina. La sala mediante un disimpegno, un tempo tutto pozzo luce e allo stato attuale coperto fino a 3.50ml, conduce al terzo salone molto ampio che affaccia su via Libertini e a una piccola cucina con posizionata sul muro perimetrale una stretta rampa di scale per accedere ai due vani posti sul lastricato solare. Questa cucina comunica da un lato con un bagno aerato e illuminato

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



dall'attiguo pozzo luce e dall'altro con una seconda cucina molto più ampia e con la presenza di due camini. Questo vano vede la possibilità di collegarsi al cortile situato al piano ammezzato mediante ballatoio e rampa di scale e da qui giungere al piano terra mediante la rampa principale che serve l'intero fabbricato.

Piano Copertura: comprende due vani che vengono utilizzati come ripostiglio e lavanderia. Questi vani sono collegati con il resto della casa mediante rampa di scale interna che si sviluppa a partire dalla cucina sottostante.

Sviluppa complessivamente una superficie commerciale di 482,55mq

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata [redacted] [redacted] si dichiarano di abitare insieme ad altri parenti che non erano presenti durante le operazioni peritali. All'interno del bene vi sono mobili, suppellettili ed oggetti vari non oggetto di esecuzione.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione dell'intero immobile è ottimo.

ESISTENZA DI FORMALITÀ - VINCOLI - ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

- Ipoteca giudiziale n. 1861 del 26/05/2023 - [redacted] - D.I. emesso dal Tribunale di Lecce in data 21/05/2023 - somma garantita € 700.000,00 - sorte capitale € 428.245,88 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata [redacted] per l'intera piena proprietà.
- Ipoteca volontaria n. 3480 del 25/10/2023 - a favore [redacted] nato a Nardò il 30/06/1973, con domicilio ipotecario eletto in Nardò alla via XXV Luglio n. 31 [redacted] [redacted] nata a Gallipoli il 08/02/1968, con domicilio ipotecario eletto in Nardò, alla via Marco Colosso m. 48 [redacted], nato a Gallipoli il 09/10/1969, con domicilio ipotecario eletto in Nardò, alla via Falconieri n. 1 [redacted] - atto di concessione a garanzia di debito per Notar Roberto Vinci del 18/10/2023 - somma garantita € 500.000,00 - sorte capitale € 398.000,00 - durata mesi 3 e giorni 13 - grava sull'unità in premessa indicata [redacted] per l'intera piena proprietà.
- Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 - a favore [redacted] [redacted] - notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata [redacted] [redacted] per l'intera piena proprietà.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gallipoli non risultano pratiche edilizie relative a questo immobile così pure modifiche edilizie e/o eseguiti interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc. Solo nell'Atto di compravendita si menziona che tutto il complesso edilizio al momento dell'acquisto era in pessime condizioni di uso, di manutenzione e statiche e che necessitava di sostanziali lavori di ristrutturazione.

In assenza di titolo edilizio sarà necessario verificare l'esistente in relazione alla normativa vigente su altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta relativamente alla parziale copertura del pozzo luce.

Durante le operazioni peritali si è constatato che esistono delle piccole difformità catastali con lo stato

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



dei luoghi relativamente all'apertura e chiusura di porte interne nell'abitazione. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dopo le verifiche edilizie mediante DOCA.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, condizioni strutturali, impiantistiche, termiche, illuminotecniche e di sicurezza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, l'età dell'edificio e lo stato locativo dello stesso. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALORE DI STIMA

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile.

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che, il mercato immobiliare nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023 di Gallipoli per la zona di riferimento dell'immobile che è la B9 - fascia Centrale/Corso Roma e via adiacenti, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo, oscilla tra un min di 1800€/mq ad un max di 2.200€/mq e quindi ad un valore medio di 2.000€/mq. La ricerca online su agenzie immobiliari inerenti alla vendita di immobili situati sempre in Corso Roma, non ha condotto ad estrapolare dati significativi relativi a beni con caratteristiche simili, quindi si è tenuto conto del valore dato da fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE
Da ristrutturare		-10%
Buono stato		0
Ristrutturato		+ 5%
Finemente ristrutturato		+ 10%
Nuova costruzione		+ 15%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiamento diretto presente nell'intero arco del giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiamento diretto presente in buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiamento diretto presente in parte del giorno	0
Poco luminoso	Soleggiamento diretto presente poco tempo o assente	- 5%

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



ESPOSIZIONE E PANORAMA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0	0	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0	- 15%

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE
Libero (privo di contratto di affitto)	100%
Contratto quadriennale a canone libero	- 20%
Contratto stagionale	- 5%

COEFFICIENTE DI MERITO COMPLESSIVO	
Stato di conservazione	+ 10%
Riscaldamento	+ 5%
Luminosità	+ 5%
Esposizione e panorama	+ 5%
Età edificio	+ 10%
Stato locativo	100%
Coefficiente globale	+ 35%

In definitiva in base alle considerazioni fatte fino a qui si ottiene:

- Superficie commerciale = **482,56 mq**
- Valore medio di mercato = **2.000€/mq**
- Coefficiente di merito = **+35%**

Valore di mercato	
(1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) = 482,56mq x 2.000€/mq x 1,35= € 1.302.912,00	
- Oneri e costi di regolarizzazione delle difformità=	- € 2000,00
- Riduzione stato di occupazione=	/
- Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni=	/
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova = € 1.300.912,00	
- Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi=	- 15%
Valore di VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (calcolato al netto degli aggiustamenti) =	€ 1.105.775,20
Riduzione per arrotondamento =	€ 75,20
	= € 1.105.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA A	€ 1.105.700,00
----------------------------------------	-----------------------

VERIFICA BENI DIVISIBILI

L'immobile non è in comproprietà.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Piena proprietà	[REDACTED]	100/100	Proprietà acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio Annibale Arnò il 13/03/1990 rep. 26855.

DATI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1170	63	C/2	2	127 mq	Totale 176 mq

Indirizzo catastale: via Trentatrè Baroni, 21

piano: S1

Rendita: Euro 432,89

SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile situato in Gallipoli (Le) è accessibile da via Trentatrè Baroni, una strada pubblica, a senso unico e dotata di pochi parcheggi.

LOCALIZZAZIONE: Il bene pignorato è parte di un isolato edificato per circa il 20% da sostituzioni edilizie e il restante 80% da interventi di edilizia individuale di sopraelevazione. Il locale ha ingresso da via Trentatrè Baroni e sopra di esso vi è il primo piano con accesso da altro civico. Ricade in un'area molto prossima al centro con prevalente destinazione residenziale.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:

Il bene pignorato è un magazzino ad uso deposito dei prodotti della pesca freschi e surgelati. Si accede al bene percorrendo un lungo corridoio, sul quale **grava il diritto di passaggio a favore del sub 62 della P.IIa 1170 F.10 46** (da atto notarile, Notaio Arnò, del 13.03.1990 rep. n.26885, reg. a Gallipoli il 02.04.1990) che termina in un ampio spazio dove sono collocate le due celle frigorifere. Il bene risulta disposto a -0.75ml rispetto al piano stradale. **Sviluppa una superficie commerciale di 167,055mq.**

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata [REDACTED] (nato a [REDACTED] con contratto di affitto stipulato il 24.03.2021 (in data antecedente alla data di pignoramento) e scadenza 28.03.2027. Il fitto di ramo di azienda [REDACTED] ha ad oggetto l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti ittici freschi e congelati. All'interno del bene vi sono mobili, suppellettili ed oggetti vari non oggetto di esecuzione.

Stato di conservazione

Il locale è in buone condizioni di conservazione. Durante il sopralluogo erano presenti delle maestranze impegnate in lavori di imbiancatura. L'immobile è provvisto di certificazione energetica redatta dall'ing. Francesco Cacciatore in data 23.03.2021 da cui risulta che la classe attribuita è "D".

ESISTENZA DI FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



- Ipoteca giudiziale n. 186.1 del 26/0.5/202 - a favore [REDACTED] - D.l. emesso dal Tribunale di Lecce in data 21/05/2023 - somma garantita € 700.000,00 - sorte capitale € 428.245 ,88 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
- Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 [REDACTED] - notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata d [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gallipoli risulta che per il locale deposito oggetto di pignoramento è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli una SCIA prot/n. 55478 del 14.11.2017 per lavori di ristrutturazione di edilizia leggera con cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a magazzino e deposito di prodotti freschi, congelati e surgelati e agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio il 20.11.2017.

Non sono state riscontrate difformità edilizie.

Durante le operazioni peritali si è constatato che non ci sono difformità catastali con lo stato dei luoghi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, l'accessibilità e collocazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALORE DI STIMA

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile. Poiché l'indagine online effettuata su agenzie immobiliari inerenti alla vendita di locali deposito situati nella zona di riferimento del bene pignorato, in via Trentatrè Baroni, non ha condotto ad estrapolare nessun valore utile, si è tenuto conto del valore dato da fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che, il mercato immobiliare dei box nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023 di Gallipoli, fascia B9 - Centrale/Corso Roma e via adiacenti, oscilla tra un min di 810€/mq ad un max di 960€/mq e quindi ad un valore medio di 885€/mq.

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



COEFFICIENTE DI MERITO	
Ubicazione rispetto al centro urbano e presenza di servizi generali	+ 5%
Stato conservativo	0%
Accessibilità	- 10%
Distribuzione spazi interni	- 15%
Età edificio	0%
Coefficiente globale	- 20%

In base alle considerazioni fatte fino a qui si ottiene:

- Superficie commerciale = **167,06 mq**
- Valore medio di mercato = **885 €/mq**
- Coefficiente di merito = **-20%**

Valore di mercato

(1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) = 167,06mq x 885€/mq x 0,80 = € 118.278,48

- Riduzione stato di occupazione = **-10%**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova = € 106.450,63

- Oneri e costi di regolarizzazione delle difformità = /
- Riduzione stato di occupazione = /
- Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni = /
- Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi = **- 15%**

Valore di VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (calcolato al netto degli aggiustamenti) =	€ 90.483,04
Riduzione per arrotondamento =	€ 83,04
=	€ 90.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N. 5 **€ 90.400,00**

VERIFICA BENI DIVISIBILI

L'immobile non è in comproprietà.



QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Nuda proprietà	[REDACTED]	1/1	Atto del 14 ottobre 2021 a firma del Notaio Riccardo Pellegrino, rep. n. 4338. Registrato a Lecce il 19 ottobre 2021 al n.24622/1T.
Usufrutto	[REDACTED]	1/1	Trascritto a Lecce il 19 ottobre 2021 ai nn.36650/29124.

DATI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1171	6	C/1	5	52 mq	Totale 65mq

Indirizzo catastale: via Petrelli, 7

piano: Terra

Rendita: Euro 1.785,91

SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile situato in Gallipoli (Le) è accessibile da via Petrelli, una strada secondaria di Corso Roma, a senso unico e dotata di sufficienti parcheggi.

LOCALIZZAZIONE: Il bene pignorato è situato al piano terra di un edificio ristrutturato.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:

Il bene ha accesso indipendente dal civico n.7 mediante un ingresso/vetrina rientrante rispetto all'allineamento del muro perimetrale. È composto da un vano longitudinale principale suddiviso in vari spazi mediante pareti in cartongesso. Questa suddivisione ha determinato altresì la nascita di un piano soppalcato accessibile mediante scala in legno. L'immobile ha al piano terra un vano deposito, la cui porta originaria di accesso al pozzo luce è stata chiusa e al suo posto ricavato un piccolo finestrino e un bagno. Il vano ricavato dalla soppalcatura ha attiguo un piccolo ripostiglio con finestra.

Sviluppa una superficie commerciale di 68,25mq

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata [REDACTED] (nato a Gallipoli il 04.11.1977) con contratto di affitto stipulato il 01.07.2023 (in data antecedente alla data di pignoramento) e scadenza 02.07.2029. All'interno del bene vi sono mobili, suppellettili ed oggetti vari non oggetto di esecuzione.

Stato di conservazione

Il locale è in buone condizioni di manutenzione.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



ESISTENZA DI FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

- Ipoteca volontaria n. 2184 del 18/08/2014 - [redacted] atto Notaio Roberto Vinci del 13/08/2014 - somma garantita € 1.100.000,00 - sorte capitale € 550.000,00 - durata anni 2 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa [redacted] per l'intera piena proprietà. A margine risulta annotamento n. 4977 del 28/ 12/2017 di rinegoziazione, giusto atto per Notar Roberto Vinci del 18/12/2017.
- Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 - a favore [redacted] - notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa [redacted] per l'intero usufrutto e [redacted] per l'intera nuda proprietà.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gallipoli risulta che per il locale commerciale oggetto di pignoramento è stata rilasciata autorizzazione n.5574 del 25 maggio 1992 per adibire l'immobile di proprietà della [redacted] all'uso commerciale. Il progetto allegato è relativo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale. In data 19 luglio 1995 il Sindaco autorizza l'agibilità e l'usabilità dell'immobile sito in via petrelli n.7.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità edilizie relative alla diversa distribuzione dello spazio interno che vede la presenza anche di un soppalco, una differenza di volume rispetto a quello indicato nel progetto approvato, la chiusura dell'originario accesso al pozzo luce dal vano utilizzato come deposito. È regolarizzabile mediante presentazione di pratica CILA.

Durante le operazioni peritali sono state riscontrate difformità catastali relative a una mancata indicazione nella planimetria, del vano posto a quota +3,70m come indicato nel progetto autorizzato. È regolarizzabile mediante aggiornamento DOCFA.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, l'accessibilità e collocazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALORE DI STIMA

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche similari che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile. I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che, il mercato immobiliare dei negozi nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023 (data ultima ufficiale) di Gallipoli, fascia B9 - Centrale/Corso Roma e via adiacenti, oscilla tra un min di 2800€/mq ad un max di 5500€/mq e quindi ad un valore medio di 4.150€/mq.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



La ricerca online su agenzie immobiliari inerenti la vendita di immobili situati nelle immediate vicinanze di via Petrelli, ha condotto ad estrapolare il seguente dato:

- Locale commerciale, Corso Roma, di 160mq venduto a 350.000€ al prezzo unitario di **2.187,50€/mq**

Pertanto facendo una media dei valori innanzi assunti si può ritenere che il prezzo medio da assumere è di **3.168,75€/mq = (2.187+4.150) /2 €/mq**

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

COEFFICIENTE DI MERITO	
Stato conservativo	0%
Accessibilità e collocazione	+ 10%
Altezza locale	+ 20%
Luminosità	- 10%
Coefficiente globale	+ 20%

In base alle considerazioni fatte fino a qui si ottiene:

- Superficie commerciale = **68,25 mq**
- Valore medio di mercato = **3.168,75 €/mq**
- Coefficiente di merito = **+ 20%**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) =

$$68,25mq \times 3.168,75€/mq \times 1,20 = € 259.520,62$$

- Riduzione stato di fatto e di diritto in cui si trova = **-15%**

Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti = € 220.592,53

- Riduzione stato di occupazione = **- 10%**
- Oneri e costi di regolarizzazione delle difformità = **- 2.200,00**
- Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni = /
- Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi = **- 15%**

Valore di VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (calcolato al netto degli aggiustamenti) =	€166.883,30
Riduzione per arrotondamento =	€ 83,30
=	€ 166.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N. 6 € 166.800,00

VERIFICA BENI DIVISIBILI

L'immobile non è in comproprietà.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



IDENTIFICAZIONE DEL BENE

COMUNE: Gallipoli (Le)
 CATASTO: FABBRICATI - Foglio 46 Particella 1171 Sub. 28
 NATURA: negozio
 INDIRIZZO: via Petrelli, 15
 PIANO: Terra
 SPAZI ESTERNI: /
 CONFINI:
 NORD – F.io 46 P.IIa 1171
 SUD - F.io 46 P.IIa 1171
 OVEST – via Petrelli
 EST – F.io 46 P.IIa 1171

- UBICAZIONE:
- x Centrale
 - o Centrale (centro storico)
 - o Semicentrale
 - o Periferica
 - o Di espansione
 - o Rurale
 - o Fuori dal centro abitato

AREA URBANISTICA: Zona A.2.1 – Edifici ed isolati di interesse storico ed ambientale (art.45 Norme tecniche di attuazione PRG di Gallipoli)

STRALCIO PRG

<p>COMUNE DI GALLIPOLI PROVINCIA DI LECCE PIANO REGOLATORE VARIANTE GENERALE LEGGE REGIONALE 31-05-1980 N. 56</p> <p>TAVOLA: 188</p> <p>ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</p> <p>Stato: 0°</p> <p>LA PRESSIONE POLITICA DEL TERRITORIO: 05/10/2007 08/10/2007</p> <p>Adempimento ai sensi dell'art. 10 della L.R. del 27.07.2001 n. 56 "Norme generali di governo e uso del territorio"</p> <p>Delibere approvate:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Delib. n. 1/2001 2. Delib. n. 2/2001 3. Delib. n. 3/2001 4. Delib. n. 4/2001 5. Delib. n. 5/2001 6. Delib. n. 6/2001 7. Delib. n. 7/2001 8. Delib. n. 8/2001 9. Delib. n. 9/2001 10. Delib. n. 10/2001 11. Delib. n. 11/2001 12. Delib. n. 12/2001 13. Delib. n. 13/2001 14. Delib. n. 14/2001 15. Delib. n. 15/2001 16. Delib. n. 16/2001 17. Delib. n. 17/2001 18. Delib. n. 18/2001 19. Delib. n. 19/2001 20. Delib. n. 20/2001 21. Delib. n. 21/2001 22. Delib. n. 22/2001 23. Delib. n. 23/2001 24. Delib. n. 24/2001 25. Delib. n. 25/2001 26. Delib. n. 26/2001 27. Delib. n. 27/2001 28. Delib. n. 28/2001 29. Delib. n. 29/2001 30. Delib. n. 30/2001 31. Delib. n. 31/2001 32. Delib. n. 32/2001 33. Delib. n. 33/2001 34. Delib. n. 34/2001 35. Delib. n. 35/2001 36. Delib. n. 36/2001 37. Delib. n. 37/2001 38. Delib. n. 38/2001 39. Delib. n. 39/2001 40. Delib. n. 40/2001 41. Delib. n. 41/2001 42. Delib. n. 42/2001 43. Delib. n. 43/2001 44. Delib. n. 44/2001 45. Delib. n. 45/2001 46. Delib. n. 46/2001 47. Delib. n. 47/2001 48. Delib. n. 48/2001 49. Delib. n. 49/2001 50. Delib. n. 50/2001 51. Delib. n. 51/2001 52. Delib. n. 52/2001 53. Delib. n. 53/2001 54. Delib. n. 54/2001 55. Delib. n. 55/2001 56. Delib. n. 56/2001 57. Delib. n. 57/2001 58. Delib. n. 58/2001 59. Delib. n. 59/2001 60. Delib. n. 60/2001 61. Delib. n. 61/2001 62. Delib. n. 62/2001 63. Delib. n. 63/2001 64. Delib. n. 64/2001 65. Delib. n. 65/2001 66. Delib. n. 66/2001 67. Delib. n. 67/2001 68. Delib. n. 68/2001 69. Delib. n. 69/2001 70. Delib. n. 70/2001 71. Delib. n. 71/2001 72. Delib. n. 72/2001 73. Delib. n. 73/2001 74. Delib. n. 74/2001 75. Delib. n. 75/2001 76. Delib. n. 76/2001 77. Delib. n. 77/2001 78. Delib. n. 78/2001 79. Delib. n. 79/2001 80. Delib. n. 80/2001 81. Delib. n. 81/2001 82. Delib. n. 82/2001 83. Delib. n. 83/2001 84. Delib. n. 84/2001 85. Delib. n. 85/2001 86. Delib. n. 86/2001 87. Delib. n. 87/2001 88. Delib. n. 88/2001 89. Delib. n. 89/2001 90. Delib. n. 90/2001 91. Delib. n. 91/2001 92. Delib. n. 92/2001 93. Delib. n. 93/2001 94. Delib. n. 94/2001 95. Delib. n. 95/2001 96. Delib. n. 96/2001 97. Delib. n. 97/2001 98. Delib. n. 98/2001 99. Delib. n. 99/2001 100. Delib. n. 100/2001 <p>PROSECUZIONE: Ing. MARIO GONALDO arch. RAFFAELLE GIARDINO</p> <p>Scale: 1/500 in piano di Bardaro Sabina Arch.</p>	<p>Zona A - Residenziali degli insediamenti storici e di interesse ambientale</p> <p>A1 - Centro storico ed edifici di interesse storico, artistico e altro (A1.1 - A1.7)</p> <p>A2 - Zona urbana mista di interesse ambientale</p> <p>A2.1 - Edifici ed isolati di interesse storico ed amb.</p> <p>A2.2 - Edifici ed isolati per la quale sono da applicarsi norme di costruzione edilizia</p> <p>Edifici di interesse ambientale. Ex art. 43 ed 41</p> <p>Edifici di interesse storico ed artistico. Ex art. 43</p> <p>Edifici di interesse storico ed artistico interessati da Decr. di viabilità. Ex art. 19 del D.Lgs. n. 42 del 02.01.2004</p> <p>Zona B - Residenziali ad istanti di completamento</p> <p>B10 - Zone residenziali miste urbane esistenti</p> <p>B11 - Zone residenziali miste urbane di completamento</p> <p>B12 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B13 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B14 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B20 - Zone residenziali esistenti</p> <p>B21 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B22 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B23 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B24 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>B25 - (zona soppressa dalla Del.G.R. 1613 del 9.10.2007)</p> <p>Zona C - Residenziali di nuovo insediamento</p> <p>C1 - Zone residenziali miste urbane esistenti</p> <p>C1a - Piani per l'edilizia economica e popolare</p> <p>C1b - Piani di fortificazione convenzionati</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com

Firmato Da: BARDARO SABINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21b8b566971153990bdc6c76e882192



QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

DIRITTO	SOGGETTO PROPRIETARIO	QUOTA	NOTE
Nuda proprietà	[REDACTED]	1/1	Atto del 14 ottobre 2021 a firma del Notaio Riccardo Pellegrino, rep. n. 4338. Registrato a Lecce il 19 ottobre 2021 al n.24622/1T.
Usufrutto	[REDACTED]	1/1	Trascritto a Lecce il 19 ottobre 2021 ai nn.36650/29124.

DATI CATASTALI

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
FABBRICATI	46	1171	28	C/1	5	76 mq	Totale 76mq

Indirizzo catastale: via Petrelli, 15
piano: Terra
Rendita: Euro 2.610,17

SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

ACCESSIBILITA': L'immobile situato in Gallipoli (Le) è accessibile da via Petrelli, una strada secondaria di Corso Roma, a senso unico e dotata di sufficienti parcheggi.

LOCALIZZAZIONE: Il bene pignorato è situato al piano terra di un edificio ristrutturato.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE:

Il bene pignorato ha accesso indipendente dal civico n.15 sopraelevato di circa 25cm rispetto al piano stradale ed è composto da un lungo vano che si sviluppa in senso longitudinale adibito a sala ristorazione con annessa cucina e relativo deposito con spogliatoio e bagno. Attigui al vano principale sono situati due altri bagni e un piccolo pozzo luce. **Sviluppa una superficie commerciale di 110,13mq.**

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è occupata [REDACTED] con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato il 01.05.2019 (in data antecedente il pignoramento) con scadenza il 30.04.2025. La durata della locazione è di anni 6+6.

Stato di conservazione

Il locale è in buone condizioni di manutenzione.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
 PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



ESISTENZA DI FORMALITA' - VINCOLI - ONERI

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) che gravano sull'immobile sono:

- Ipoteca volontaria n. 2184 del 18/08/2014 - [redacted] atto Notaio Roberto Vinci del 13/08/2014 - somma garantita € 1.100.000,00 - sorte capitale € 550.000,00 - durata anni 2 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa [redacted] per l'intera piena proprietà. A margine risulta annotamento n. 4977 del 28/12/2017 di rinegoziazione, giusto atto per Notar Roberto Vinci del 18/12/2017.
- Pignoramento immobiliare n. 37472 del 06/12/2023 [redacted] - notificato il 14/09/2023, per il credito di € 432.756,87, oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa [redacted] per l'intero usufrutto e [redacted] per l'intera nuda proprietà.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE DEI FABBRICATI

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gallipoli risulta che per il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria (ex art. D.P.R. 380/2001) n.150/2011 per modifiche interne per l'adeguamento dei servizi igienici in conformità dell'art.45 delle N.T.A. del P.R.G. In data 13.07.2011 è stato rilasciato il Certificato di agibilità ed usabilità dell'immobile sito in via Petrelli, 15 adibito ad attività commerciale- trattoria. Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità relative alla diversa distribuzione dello spazio interno che vede la presenza di un piccolo vano spogliatoio/antibagno realizzato in muratura di circa 2mq e altezza 2,40m nel locale attiguo alla cucina. È regolarizzabile mediante presentazione di pratica CILA.

Durante le operazioni peritali si è constatato che la planimetria catastale è conforme al progetto edilizio presentato ma andrebbe aggiornata successivamente a pratica CILA ultimata. È regolarizzabile mediante DOCFA.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione; l'accessibilità e collocazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

VALORE DI STIMA

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile. I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che, il mercato immobiliare dei negozi nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023 (data ultima ufficiale) di Gallipoli, fascia B9 - Centrale/Corso Roma e via adiacenti, oscilla tra un min di 2800€/mq ad un max di 5500€/mq e quindi ad un valore medio di 4.150€/mq.

CTU arch. Sabina Bardaro - via Simone Martini, 8 - 73100 Lecce - 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



La ricerca online su agenzie immobiliari inerenti la vendita di immobili situati nelle immediate vicinanze di via Petrelli, ha condotto ad estrapolare il seguente dato:

- Locale commerciale, Corso Roma, di 160mq venduto a 350.000€ al prezzo unitario di **2.187,50€/mq**

Pertanto facendo una media dei valori innanzi assunti si può ritenere che il prezzo medio da assumere è di **3.168,75€/mq = (2.187+4.150) / 2 €/mq**

Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

COEFFICIENTE DI MERITO	
Stato conservativo	0%
Accessibilità e collocazione	+ 5%
Altezza locale	+ 10%
Luminosità	- 10%
Coefficiente globale	+ 5%

In base alle considerazioni fatte fino a qui si ottiene:

- Superficie commerciale = **110,13 mq**
- Valore medio di mercato = **3.168,75 €/mq**
- Coefficiente di merito = **+ 5%**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti) =

$$110,13mq \times 3.168,75€/mq \times 1,05 = € 366.424,54$$

Riduzione stato di fatto e di diritto in cui si trova = **10%**

Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti = € 311.460,86

Riduzione stato di occupazione = **- 5%**

- Oneri e costi di regolarizzazione delle difformità = **- € 1.200,00**
- Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni = /
- Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi = **- 15%**

Valore di VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (calcolato al netto degli aggiustamenti) = € 250.484,64

Riduzione per arrotondamento = **€ 84,64**

= € 250.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N. 7 € 250.400,00

VERIFICA BENI DIVISIBILI

L'immobile non è in comproprietà.

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA IMMOBILI PIGNORATI

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.1	€ 132.600,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.2	€ 0
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.3	€ 30.400,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.4	€ 1.105.700,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.5	€ 90.400,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.6	€ 166.800,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO N.7	€ 250.400,00

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622
PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com



La presente consulenza estimativa è composta da:

- relazione di risposta ai quesiti del giudice;
- relazione di stima redatta con il software Tribù Office;
- allegati

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati, il tutto redatto secondo le proprie competenze, sulla base della documentazione in atti, delle proprie ricerche e relative risultanze e valutazioni, delle necessarie interpretazioni tecniche delle normative di settore, escludendo qualsiasi interpretazione giuridica/legale di atti e norme, si ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Si rimane a completa disposizione del Tribunale per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Lecce, 11 giugno 2024

L'esperto

arch. Sabina Bardaro

CTU arch. Sabina Bardaro – via Simone Martini, 8 – 73100 Lecce – 328.6817622

PEC: arch.sabinabardaro@pec.it EMAIL: sabinabardaro@gmail.com

