

INTEGRAZIONI

a) Regolarità impianti: si indica che non vi sono dichiarazioni di conformità ma viene indicato come: “Conforme” (andrebbe quindi corretto).

In data 01/08/2006 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico e fognario da parte di [REDACTED] (cfr dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, idrico e fognario)

b) Vengono indicati abusi edilizi per mancanza di autorizzazioni emersa solo in sede di sopralluogo ma senza averne verificato la veridicità con accesso agli atti presso il Comune.

In data 25/11/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 178 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività artigianale (cfr Permesso di costruire n. 178/2004, elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche e comunicazione inizio lavori)

In data 09/08/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria (cfr Permesso di costruire in sanatoria, elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche di progetto e doc. fotografica e relazione tecnica scarico delle acque reflue).

Nel gennaio 2007 è stato depositato un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, relativo alla realizzazione di una scala in ferro a servizio del locale; autorizzazione non concessa (cfr Progetto in sanatoria relativo alla scala in ferro).

A seguito del verbale di sopralluogo dell'ottobre 2017 è stata accertata la demolizione della scala in ferro realizzata abusivamente (cfr verbale di sopralluogo del 13.09.2017), tuttavia, allo stato attuale, la stessa risulta nuovamente realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

Dalla documentazione visionata tramite accesso agli atti si conferma l'assenza di titoli autorizzativi per le seguenti opere, da ritenersi abusive:

- veranda chiusa adibita a sala ristorante;
- struttura frangisole al piano terra;
- struttura frangisole posizionata sul lastricato solare;
- scala in ferro di collegamento al lastricato solare.

Si rileva, inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di un'apertura nella parte retrostante dell'immobile, opere che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria (cfr planimetria stato di fatto e planimetria con gli abusi edilizi).

I costi per la rimozione delle opere abusive e la richiesta in sanatoria per quanto concerne le modifiche interne sono stimati in € 7.500,00.

c) Dichiarazione di agibilità o abitabilità non è stata verificata per la sospensione degli accessi agli atti da parte del Comune ed è stata indicata erroneamente come “conforme”.

In data 18/08/2006 viene autorizzata l'abitabilità e l'usabilità dell'immobile (cfr abitabilità e usabilità).

d) Verifica catastale: viene indicata la conformità, ma nella planimetria catastale depositata rientrano anche quelle parti oggetto di abuso che andranno demolite, quindi se si confermano gli abusi edilizi di cui al precedente punto b) andrà regolarizzata anche la planimetria catastale e bisognerà considerare i relativi costi;

La planimetria catastale non risulta conforme né allo stato attuale dei luoghi né a quanto autorizzato in sanatoria.

Dallo stato di fatto si rileva la presenza di opere abusive non rappresentate nella planimetria catastale, nello specifico:

- n. 1 struttura frangisole al piano terra;
- n. 1 struttura frangisole sul lastrico solare;
- n. 1 struttura chiusa adibita a sala ristorante.

La scala di collegamento al lastrico solare, anch'essa abusiva, risulta invece rappresentata.

Si evidenzia, inoltre, che la distribuzione interna degli spazi, nello stato attuale, non coincide con quella riportata nella planimetria catastale.

Ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale, da effettuarsi successivamente alla regolarizzazione degli abusi, si stima un costo pari a € 500,00.

e) Visura storica catastale: emerge l'aumento della consistenza del locale da iniziali 65 mq. a successivi e attuali 106 mq. per ampliamento di 35. mq del gazebo retrostante. Non vi è però accertamento da parte del perito dell'esistenza delle relative autorizzazioni urbanistiche;

Il gazebo non rientra nella procedura di variazione della consistenza catastale.

Dalla visura catastale si evince che, in data 11/01/2019, l'Agenzia delle Entrate ha effettuato una variazione del classamento dell'immobile. In particolare, non è stata modificata la categoria catastale del bene (che permane in categoria C/1, classe 2), bensì i parametri utilizzati ai fini della determinazione della rendita catastale.

Prima della variazione, l'immobile risultava avere una consistenza pari a 65 mq, una superficie catastale complessiva di 143 mq e una rendita catastale di € 1.416,64. A seguito della variazione, la consistenza è stata aggiornata a 106 mq, la superficie catastale complessiva è stata ridotta a 105 mq e la rendita catastale è stata rideterminata in € 2.310,21.

Si evidenzia che la consistenza catastale e la superficie catastale non coincidono, in quanto determinate secondo criteri differenti. La variazione rilevata è verosimilmente riconducibile a una più corretta classificazione degli spazi interni ed accessori (quali retrobottega, pertinenze o superfici accessorie), precedentemente computati in maniera difforme.

La dicitura "variazione di classamento" indica l'avvenuto aggiornamento dei dati catastali mediante apposita pratica — nel caso di specie identificata con il n. LE0004136 — che può derivare dalla presentazione di una dichiarazione DOCFA, da attività di verifica dell'Ufficio o da revisione dei parametri estimativi.

In sintesi, l'immobile non ha subito variazioni sotto il profilo della destinazione d'uso, ma è stato oggetto di una rivalutazione catastale, con conseguente incremento della

consistenza e della rendita, con possibili effetti sull'imposizione fiscale (IMU e tributi correlati).

f) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita: a Pg. 76 manca l'indicazione dell'iscrizione ipotecaria in favore di [REDACTED] indicazione per le altre pregiudizievoli di data trascrizione/iscrizione e numeri di registro Generale e Particolare

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 21/03/2008, Reg. Part. n. 2153 a favore di [REDACTED] - Fgl. 6, p.lla 99 - sub. 1 - C1
2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 01/06/2020, Reg. Part. n. 1545 in favore di [REDACTED] Fgl. 6, p.lla 99 - sub. 1 - C1
3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/09/2025, Reg. Part. n. 3773 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Fgl. 6, p.lla 99 - sub. 1 - C1
4. Atto di pignoramento trascritto in data 15/10/2025, Reg. Part. n. 30613 in favore di [REDACTED] Fgl. 6, p.lla 99 - sub. 1.

g) Servitù di passaggio pedonale in favore del fondo identificato al fgl. 6, p.lla 656: non viene indicato se vi è effettivo accesso al fondo così come identificato e manca una mappa per capire dove è situato rispetto al terreno di pertinenza dell'immobile staggito.

Nel rogito non si rinviene alcun riferimento alla localizzazione della servitù di passaggio. Dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti, e in particolare dagli elaborati grafici relativi al progetto in sanatoria, si evince la planimetria dello stato di fatto riferita al luglio 2004. In tale elaborato è rappresentato un passaggio tra la proprietà del sig. [REDACTED]

È verosimile che la servitù consentisse il transito dalla proprietà [REDACTED] il varco carrabile, verso la proprietà [REDACTED] mediante un'apertura nel muro di confine.

Allo stato attuale, non risultando più presente il varco nel muro di confine, la servitù, pur formalmente esistente, non risulta di fatto esercitata (cfr planimetria stato di fatto del 07/2004).

h) una volta chiariti tutti precedenti potrebbe esser necessario rivedere la stima del bene nonché determinare la congruità del canone di locazione secondo i criteri OMI.

La stima dell'immobile a netto delle non conformità pari a € 8.000,00 è di € 181.200,00.

Ai fini della determinazione del canone di locazione, si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi all'anno 2006 per immobili a destinazione commerciale (categoria catastale C/1), ubicati nella zona OMI D9 del Comune di Gallipoli.

L'unità immobiliare in esame, adibita a pescheria, presenta una consistenza catastale pari a 106 mq e una superficie catastale di 105 mq; ai fini della stima è stata considerata quest'ultima, in quanto parametro generalmente utilizzato per la determinazione dei valori locativi.

Sulla base dei dati OMI riferiti al periodo considerato, i canoni di locazione per immobili analoghi risultano compresi indicativamente tra un minimo di € 6,00/mq/mese e un massimo di €10,00/mq/mese, con un valore medio pari a circa € 8,00/mq/mese.

Applicando tali valori alla superficie catastale dell'immobile (105 mq), si ottiene un canone mensile compreso tra € 630,00 e €1.050,00, con un valore medio stimabile in circa € 840,00/mese, corrispondente a un canone annuo di circa € 10.080,00.

i) manca una planimetria che evidenzi la parte abusiva che dovrà essere ovviamente essere esclusa dal conteggio in mq. dalla valutazione di stima.

È stata redatta la planimetria dello stato di fatto, nella quale sono evidenziate le opere abusive; tali opere sono da considerarsi escluse dal computo della superficie dell'immobile oggetto di stima.

l) sarebbe opportuna la valutazione di congruità del canone locativo secondo i parametri OMI all'epoca del contratto e le eventuali indicazioni da parte del G.E.

Nel caso dell'immobile sito in Gallipoli, ricadente in zona OMI D9 e censito in categoria C/1 classe 2, con una consistenza di 106 mq e una superficie catastale di 105 mq, il canone di locazione pattuito nel 2020 pari a 3.600 euro annui va analizzato in rapporto ai valori di mercato desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Nel 2020, per immobili a destinazione commerciale (categoria C/1) situati in zone periferiche o semi-periferiche analoghe alla D9, i valori OMI espressi in termini di locazione annua oscillavano indicativamente tra circa 60 e 120 euro al metro quadrato. Applicando tali parametri all'immobile in esame, si otterrebbe un intervallo di canone annuo compreso orientativamente tra 6.300 e 12.600 euro. A fronte di ciò, il canone effettivamente pattuito, pari a 3.600 euro annui (circa 34 euro/mq/anno).

Pertanto, alla luce di quanto anzidetto, il canone in essere era ben al di sotto dei livelli minimi di riferimento, mantenendo uno scostamento significativo rispetto ai parametri di mercato.

In conclusione, il canone di locazione pari a 3.600 euro annui, pur essendo valido sotto il profilo contrattuale, non può ritenersi congruo rispetto ai valori OMI al momento della stipula del contratto nel 2020. Va tuttavia precisato che i valori OMI hanno natura meramente indicativa e non vincolante, potendo il canone effettivo essere influenzato da specifiche condizioni dell'immobile o da particolari accordi tra le parti.

m) eventuale rivalutazione del bene staggito a seguito degli accertamenti e verifiche da effettuarsi.

La stima dell'immobile a netto delle non conformità pari a € 8.000,00 è di € 181.200,00.

Maglie 26.04.2026

Ing. Simone Carbonari



SIMONE CARBONARI

26/04/2026 23:23:57 UTC+0200

Ing. Simone Carbonari

Via Guglielmo Marconi 11 73024 Maglie (LE) – cell. 393537966

Mail: carbonari.simone@gmail.com pec: simone.carbonari@ingpec.eu