

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ERITORE:

GIUDICE:

CUSTODE:

Avv. Alessandra MELICA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Marco LUPERTO

CF: LPRMRC84M28D8620

con studio in LEQUILE (LE) via San Nicola donadeo, 49

telefono: 3805165013

email: ing.marcoluperto@gmail.com

tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO

Pagina 1 di 19

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2023

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

APPARTAMENTO a GALLIPOLI via Tamerici 49, quartiere località Baia Verde, della superficie commerciale di **62,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) località Baia Verde alla via Tamerici, 49, piano primo.

Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra di un complesso edilizio composto da n.8 abitazioni, di vani tre più accessori così suddivisi: un soggiorno pranzo con angolo cottura, un letto, un vano relax, un bagno, una veranda posta sul retro dell'immobile ed un'ampia veranda che affaccia sul prospetto principale. Al piano terra si trova uno spazio scoperto adibito a posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano primo.

Si accede al suddetto appartamento da via Tamerici n.49 da un viale in comune con tutti e 8 gli immobili, tale viale è identificato con il subalterno 9, che conduce allo spazio scoperto del piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento del piano primo e attraverso una scala esterna sempre di esclusiva pertinenza si collega lo scoperto del piano terra con la veranda del piano primo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,35

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TAMERICI, 49, piano: PRIMO, intestato a _____, derivante da atto del 09/09/2014 pubblico ufficiale _____ Taranto (TA) repertorio n _____. Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n _____ Repertorio PI di Lecce in atti da _____
Coerenze: si accede al suddetto appartamento da uno scoperto in comune al piano terra individuato al foglio 25 particella 169 subalterno 9
- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), piano: terra, intestato a bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

A.1

Altro terreno, composto da viale di accesso, identificato con il numero subalterno 9.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), intestato a tutti i proprietari bene comune non censibile



su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 7 ed a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 2

Debitori non datori di ipoteca [redacted] (LE) in [redacted] Lecce in data 26 febbraio 2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 17/04/2023 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 14649, a favore di [redacted], contro [redacted],

derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare, Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte Di Appello Di Lecce del 17 marzo 2023 repertorio n.1045 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 17 aprile 2023 al numero generale 14649 e al numero particolare 11835 a favore di [redacted] a. con sede in Napoli C.F. [redacted] carico di [redacted] nata a Avetrana (TA) [redacted] ritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 7

ed a carico di [redacted] a Avetrana (TA) [redacted] per i diritti comproprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 9

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Taranto del 17 febbraio 2016 repertorio [redacted] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Lecce in data 2016 al numero generale [redacted] numero particolare 3771 a favore di [redacted] S.p.A. in Liquidazione con sede in Taranto C [redacted] carico di [redacted] to a Oliena (NU) [redacted] per i diritti di piena proprietà, [redacted] nata a Avetrana (TA) in data 11 dicembre 1970 [redacted] diritti di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 09/09/2014), trascritto il [redacted]



bene comune non censibil



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,92 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.434,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.218,90
Data della valutazione:	13/05/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2012 a firma di _____ di repertorio, a favore di _____ i. co sede in San Severo (FG), contro derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: € 540.000,00.
 Importo capitale: € 300.000,00.
 Durata ipoteca: 10 anni.
 Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto _____ settembre 2012 repertorio _____ iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27 settembre 2012 al numero generale 32505 e al numero particolare 2589 a favore di _____ con sede in San Severo (FG) _____ per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 540.000,00, durata di 10 anni, a carico di _____ e i diritti pari a 1/1 di piena proprietà





1. L'immobile è sito all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce ai n. _____ cembre 1970 C. _____ i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del _____ n. _____ del _____ 2014 repertorio n. _____ trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 18 settembre 2014 al numero di registro generale _____ numero di registro particolare 25129 da _____ (NU) in data 30 settembre 1966 _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per il subalterno 9 per i diritti di comproprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1990 fino al 09/09/2014), con atto stipulato il 13/11/1990 a firma di _____ del 10/12/1990 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce a _____ i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 è pervenuto per atto di compravendita del _____ del 13 novembre 1990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 10 dicembre 1990 al numero di registro generale _____ numero di registro particolare _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e per il subalterno 9 per i diritti di comproprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.4584 del 08/03/1989 N. **4584**, intestata a _____ per lavori di costruzione di un edificio per n.8 alloggi del tipo stagionale a piano terra e primo, presentata il 24/06/1987 con il n. 1274 di protocollo, rilasciata il 08/03/1989 con il n. 4584 di protocollo, agibilità del 06/09/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n.1613 del 09/10/2007, l'immobile ricade in zona B.20 - Turistico - residenziali esistenti.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel P.R.G.C. VIGENTE l'area distinta in Catasto al foglio 25 particella 169 è tipizzata: - "Zone B.20 - Turistico - residenziali esistenti", normate dall'art.54 delle NTA de P.R.G.

La particella in questione rientra nella fascia costiera dei 500 mt e pertanto per la stessa sono valide le norme previste dall'art. 28 delle N.T.A.

Art. 28 – Tutela della fascia costiera

La conservazione ed il ripristino dei caratteri fisici, ambientali e morfologici naturali della fascia costiera sono curati dall'Amministrazione Comunale, d'intesa con gli altri organi statali e regionali competenti.

In particolare tali interventi dovranno assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e naturalistici delle coste, la tutela della macchia mediterranea, la conservazione delle dune e la difesa idrogeologica, comprendendo il riassetto dei bacini e dei canali delle zone umide. È vietato il prelievo di sabbie dagli arenili e dalle dune.



Al di fuori delle zone urbanizzate, indicate nelle tavole del P.R.G., è vietata qualsiasi costruzione entro la fascia di metri 500, misurata dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul mare. Entro tale fascia saranno consentite solo le opere di piantumazione, di coltivazione, gli accessi pedonali e le attrezzature indicate dal P.R.G.

È vietata qualsiasi costruzione lungo il confine dei bacini per una profondità di m 50,00 e lungo i cigli dei canali per una fascia di rispetto larga m 20,00 per lato. Entro le suddette fasce di rispetto è vietata la formazione di discariche di materiali di qualsiasi genere.

Art. 54 – Zone B.20 – Turistico - residenziali esistenti

Comprendono prevalentemente gli isolati degli insediamenti costieri delle "Conchiglie", di "Rivabella" e della "Baia Verde", quasi completamente edificati, costituiti sia da tipologie marginali continui a filo stradale che da edifici pluripiano.

Le lottizzazioni "Baia Verde" e "Rivabella" saranno completate secondo gli indici planovolumetrici dei rispettivi P.d.L.. Per l'insediamento costiero in località , solo se lo stesso viene perimetrato ai sensi dell'art.1.03 comma 5. del PUTT/P, valgono gli indici planovolumetrici di cui al capoverso a).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali con piccole attività artigianali compatibili con la residenza;
- commercio al dettaglio;
- pensioni e piccoli ristoranti;
- pubblici esercizi ed attività ricreative

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile Su impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzioni edilizie;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

a) Per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di edifici esistenti, si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 2,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,40 mq/mq
- Altezza massima H max = 7,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con i fabbricati adiacenti salvo i maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale. Nel P.d.L. "Baia Verde" approvato con Delibera C.S. n.507 del 25.06.1966 e successiva variante approvata dalla C.E.C. in data 28.10.1966 la p.lla 169 del fg.25 è tipizzata "Zona semi-estensiva tipo A" per la quale valgono le seguenti N.T.A.: in tale zona è consentita la costruzione del 25% di ogni area, con edifici a tre piani, in ragione di mc.1,7/mq e con area minima di mq.800.



La particella è contenuta nell'area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 (Codice Urbani) ed è sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923. Essa è comunque soggetta alle disposizioni del PPTR Puglia approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 176/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'immobile risulta nella sua conformazione complessiva in pianta più lungo di circa 0,60 m, nel dettaglio, il soggiorno è autorizzato con dimensione pari a 3,54 m mentre lo stato di fatto risulta 3,84 m, il muro divisorio tra il soggiorno ed il vano relax è autorizzato 0,10 m e nello stato di fatto è 0,20 m, il vano relax è autorizzato 2,90 m e nello stato di fatto è 3,10 m, il totale di queste difformità è pari a 0,60 m;

- nello stato autorizzato è rappresentata una porta che accede dalla veranda al vano cottura, nello stato di fatto è stata realizzata una finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed oneri: €.9.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

successivamente alla regolarizzazione urbanistica si procederà con la regolarizzazione catastale attraverso DOCFA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLIPOLI VIA TAMERICI 49, QUARTIERE LOCALITÀ BAIA VERDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a GALLIPOLI via Tamerici 49, quartiere località Baia Verde, della superficie commerciale di **62,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) località Baia Verde alla via Tamerici, 49, piano primo.



Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra di un complesso edilizio composto da n.8 abitazioni, di vani tre più accessori così suddivisi: un soggiorno pranzo con angolo cottura, un letto, un vano relax, un bagno, una veranda posta sul retro dell'immobile ed un'ampia veranda che affaccia sul prospetto principale. Al piano terra si trova uno spazio scoperto adibito a posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano primo.

Si accede al suddetto appartamento da via Tamerici n.49 da un viale in comune con tutti e 8 gli immobili, tale viale è identificato con il subalterno 9, che conduce allo spazio scoperto del piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento del piano primo e attraverso una scala esterna sempre di esclusiva pertinenza si collega lo scoperto del piano terra con la veranda del piano primo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,35

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TAMERICI, 49, piano: PRIMO, intestato a _____ derivante da atto del 09/09/2014 pubblico ufficiale _____ io _____ Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. _____
- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), piano: terra, intestato a bene comune non censibile

Coerenze: si accede al suddetto appartamento da uno scoperto in comune al piano terra individuato al foglio 25 particella 169 subalterno 9

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) località Baia Verde alla via Tamerici, 49, piano primo.

Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra di un complesso edilizio composto da n.8 abitazioni, di vani tre più accessori così suddivisi: un soggiorno pranzo con angolo cottura, un letto, un vano relax, un bagno, una veranda posta sul retro dell'immobile ed un'ampia veranda che affaccia sul prospetto principale. Al piano terra si trova uno spazio scoperto adibito a posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano primo.

Si accede al suddetto appartamento da via Tamerici n.49 da un viale in comune con tutti e 8 gli immobili, tale viale è identificato con il subalterno 9, che conduce allo spazio scoperto del piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento del piano primo e attraverso una scala esterna sempre di esclusiva pertinenza si collega lo scoperto del piano terra con la veranda del piano primo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,35



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale	53,70	x	100 %	=	53,70
Veranda posteriore	8,75	x	20 %	=	1,75
Veranda anteriore	10,90	x	30 %	=	3,27
Scoperto di pertinenza al piano terra	28,00	x	15 %	=	4,20
Totale:	101,35				62,92

ACCESSORI:

Altro terreno, composto da viale di accesso, identificato con il numero subalterno 9.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), intestato a tutti i proprietari bene comune non censibile

bene comune non censibile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,92	x	1.450,00	=	91.234,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.450,00	=	0,00
					91.234,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.234,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.234,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si



applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, agenzie: zona, osservatori del mercato immobiliare zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,92	0,00	91.234,00	91.234,00
				91.234,00 €	91.234,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 9.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 81.434,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 12.215,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.218,90

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2023

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

APPARTAMENTO a GALLIPOLI via Dei Tamerici 49, quartiere località Baia Verde, della superficie commerciale di **62,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) località Baia Verde alla via Tamerici, 49, piano primo.

Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra di un complesso edilizio composto da n.8 abitazioni, di vani tre più accessori così suddivisi: un soggiorno pranzo con angolo cottura, un letto, un vano relax, un bagno, una veranda posta sul retro dell'immobile ed un'ampia veranda che affaccia sul prospetto principale. Al piano terra si trova uno spazio scoperto adibito a posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano primo.

Si accede al suddetto appartamento da via Tamerici n.49 da un viale in comune con tutti e 8 gli immobili, tale viale è identificato con il subalterno 9, che conduce allo spazio scoperto del piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento del piano primo e attraverso una scala esterna sempre di esclusiva pertinenza si collega lo spazio scoperto del piano terra con la veranda del piano primo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,37

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro. indirizzo catastale: VIA DEI TAMERICI, 49, piano: PRIMO, intestato a _____, derivante da atto de _____
A _____ de Taranto (TA) repertorio n. _____ Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n.25129.1/2014 Repertorio PI di Lecce in atti dal 18/09/2014
Coerenze: si accede al suddetto appartamento da uno scoperto in comune al piano terra individuato al foglio 25 particella 169 subalterno 9
- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), piano: terra, intestato a bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

A.I

Altro terreno, composto da viale di accesso, identificato con il numero subalterno 9.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), intestato a tutti i proprietari bene comune non censibile



bene comune non censibil

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,36 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.622,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.528,70
Data della valutazione:	13/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2012 a firma di _____ di repertorio, a favore di _____ o (FG), derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto _____ 2012 repertorio n.3916/2864 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 27 settembre 2012 al numero generale _____ numero particolare 2589 e _____ con sede in San Severo (FG), _____ capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 540.000,00 durata _____ carico _____

tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO
Pagina 12 di 19



su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 7 ed a carico di R. _____ a nato a Sassari in data 18 ottobre _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 2

Debitori non datori di ipoteca _____ nato a Copertino (LE) in _____ a Lecce in data _____ 1974 C.F. _____

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 17/04/2023 a Uffici di pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 14649, a favore di _____ contro _____

derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte Di Appello Di Lecce del 17 marzo 2023 _____ trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data

17 aprile 2023 al numero generale _____ numero particolare 11835 a favore _____ a carico d _____

_____ a. con sede in Napoli _____

nata a Avetrana (TA) in data 11 dicembre 1970 _____

per i diritti pari a 1/1 di proprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 7 ad a carico di _____ nata a _____ a 11

dicembre 1970 C _____

per i diritti comproprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 9

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Taranto del 17 febbraio 2016 repertorio n.3741 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Lecce in data 24 febbraio 2016 al numero generale _____ numero particolare 37 _____ a favore di _____

S.p.A. in Liquidazione con sede in Taranto _____ a carico di _____ a

Oliena (NU) in data 30 settembre 1966 _____ diritti di piena proprietà,

_____ a Avetrana (TA) in data 11 dicembre 1970 _____

diritti di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 riportato in

NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 7

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 09/09/2014), trascritto il 18/09/2014 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce ai nn. 30163 _____

_____ Avetrana (TA) in data 1 _____

tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO

Pagina 13 di 19

diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del settembre 2014 repertorio e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 18 settembre 2014 al numero di registro generale 30163 e numero di registro particolare 25120 (NU) in data i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e per il subalterno 9 per i diritti di comproprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... a quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1990 fino al 09/09/2014), con atto stipulato il 13/11/1990 a firma di 10/12/1990 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce a ato a Oliena (NU) in data per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 25 particella 169 subalterno 6 è pervenuto per atto di compravendita del del 13 novembre 1990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 10 dicembre 1990 al numero di registro generale 41214 e numero di registro particolare con sede in Neviano (LE) i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e per il subalterno 9 per i diritti di comproprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.4584 del 08/03/1989 N. 4584, intestata a per lavori di costruzione di un edificio per n.8 alloggi del tipo stagionale a piano terra e primo, presentata il 24/06/1987 con il n. 1274 di protocollo, rilasciata il 08/03/1989 con il n. 4584 di protocollo, agibilità del 06/09/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n.1613 del 09/10/2007, l'immobile ricade in zona B.20 - Turistico - residenziali esistenti.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel P.R.G.C. VIGENTE l'area distinta in Catasto al foglio 25 particella 169 è tipizzata:

- "Zone B.20 - Turistico - residenziali esistenti", normate dall'art.54 delle NTA de P.R.G.

La particella in questione rientra nella fascia costiera dei 500 mt e pertanto per la stessa sono valide le norme previste dall'art. 28 delle N.T.A.

Art. 28 – Tutela della fascia costiera

La conservazione ed il ripristino dei caratteri fisici, ambientali e morfologici naturali della fascia costiera sono curati dall'Amministrazione Comunale, d'intesa con gli altri organi statali e regionali competenti.

In particolare tali interventi dovranno assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e naturalistici delle coste, la tutela della macchia mediterranea, la conservazione delle dune e la difesa idrogeologica, comprendendo il riassetto dei bacini e dei canali delle zone umide. È vietato il prelievo di sabbie dagli arenili e dalle dune.

Al di fuori delle zone urbanizzate, indicate nelle tavole del P.R.G., è vietata qualsiasi costruzione entro la fascia di metri 500, misurata dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul



mare. Entro tale fascia saranno consentite solo le opere di piantumazione, di coltivazione, gli accessi pedonali e le attrezzature indicate dal P.R.G.

È vietata qualsiasi costruzione lungo il confine dei bacini per una profondità di m 50,00 e lungo i cigli dei canali per una fascia di rispetto larga m 20,00 per lato. Entro le suddette fasce di rispetto è vietata la formazione di discariche di materiali di qualsiasi genere.

Art. 54 – Zone B.20 – Turistico - residenziali esistenti

Comprendono prevalentemente gli isolati degli insediamenti costieri delle "Conchiglie", di "Rivabella" e della "Baia Verde", quasi completamente edificati, costituiti sia da tipologie marginali continui a filo stradale che da edifici pluripiano.

Le lottizzazioni "Baia Verde" e "Rivabella" saranno completate secondo gli indici planovolumetrici dei rispettivi P.d.L.. Per l'insediamento costiero in località , solo se lo stesso viene perimetrato ai sensi dell'art.1.03 comma 5. del PUTT/P, valgono gli indici planovolumetrici di cui al capoverso a).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali con piccole attività artigianali compatibili con la residenza;
- commercio al dettaglio;
- pensioni e piccoli ristoranti;
- pubblici esercizi ed attività ricreative

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile Su impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzioni edilizie;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

a) Per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di edifici esistenti, si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 2,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,40 mq/mq
- Altezza massima H max = 7,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con i fabbricati adiacenti salvo i maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

Nel P.d.L. "Baia Verde" approvato con Delibera C.S. n.507 del 25.06.1966 e successiva variante approvata dalla C.E.C. in data 28.10.1966 la p.lla 169 del fg.25 è tipizzata "Zona semi-estensiva tipo A" per la quale valgono le seguenti N.T.A.: in tale zona è consentita la costruzione del 25% di ogni area, con edifici a tre piani, in ragione di mc.1,7/mq e con area minima di mq.800.

La particella è contenuta nell'area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 (Codice Urbani) ed è sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.



n.3267 del 30.12.1923. Essa è comunque soggetta alle disposizioni del PPTR Puglia approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 176/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- l'immobile risulta nella sua conformazione complessiva in pianta più lungo di circa 0,50 m, nel dettaglio, il soggiorno è autorizzato con dimensione pari a 3,54 m mentre lo stato di fatto risulta 3,84 m, il muro divisorio tra il soggiorno ed il vano relax è autorizzato 0,10 m e nello stato di fatto è 0,20 m, il vano relax è autorizzato 2,90 m e nello stato di fatto è 3,00 m, il totale di queste difformità è pari a 0,50 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche ed oneri: €.9.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

successivamente alla regolarizzazione urbanistica si procederà con la regolarizzazione catastale attraverso DOCFA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLIPOLI VIA DEI TAMERICI 49, QUARTIERE LOCALITÀ BAI A VERDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a GALLIPOLI via Dei Tamerici 49, quartiere località Baia Verde, della superficie commerciale di **62,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) località Baia Verde alla via Tamerici, 49, piano primo.

Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra di un complesso edilizio composto da n.8 abitazioni, di vani tre più accessori così





suddivisi: un soggiorno pranzo con angolo cottura, un letto, un vano relax, un bagno, una veranda posta sul retro dell'immobile ed un'ampia veranda che affaccia sul prospetto principale. Al piano terra si trova uno spazio scoperto adibito a posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano primo.

Si accede al suddetto appartamento da via Tamerici n.49 da un viale in comune con tutti e 8 gli immobili, tale viale è identificato con il subalterno 9, che conduce allo spazio scoperto del piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento del piano primo e attraverso una scala esterna sempre di esclusiva pertinenza si collega lo spazio scoperto del piano terra con la veranda del piano primo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,37

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TAMERICI, 49, piano: PRIMO, intestato a _____, derivante da atto del 09/09/2014 pubblico ufficiale _____ Taranto (TA) repertorio n. _____ Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n. _____ orio PI di Lecce in atti dal _____
- Coerenze: si accede al suddetto appartamento da uno scoperto in comune al piano terra individuato al foglio 25 particella 169 subalterno 9
- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), piano: terra, intestato a bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DEL TAGLIATO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) località Baia Verde alla via Tamerici, 49, piano primo.

Composto da appartamento a piano primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra di un complesso edilizio composto da n.8 abitazioni, di vani tre più accessori così suddivisi: un soggiorno pranzo con angolo cottura, un letto, un vano relax, un bagno, una veranda posta sul retro dell'immobile ed un'ampia veranda che affaccia sul prospetto principale. Al piano terra si trova uno spazio scoperto adibito a posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano primo.

Si accede al suddetto appartamento da via Tamerici n.49 da un viale in comune con tutti e 8 gli immobili, tale viale è identificato con il subalterno 9, che conduce allo spazio scoperto del piano terra di esclusiva pertinenza dell'appartamento del piano primo e attraverso una scala esterna sempre di esclusiva pertinenza si collega lo spazio scoperto del piano terra con la veranda del piano primo.

Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 101,37

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale	53,00	x	100 %	=	53,00
Veranda posteriore	9,47	x	20 %	=	1,89
Veranda anteriore	10,90	x	30 %	=	3,27
Scoperto di pertinenza al piano terra	28,00	x	15 %	=	4,20
Totale:	101,37				62,36

ACCESSORI:

Altro terreno, composto da viale di accesso, identificato con il numero subalterno 9.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 169 sub. 9 (catasto terreni), intestato a tutti i proprietari bene comune non censibile

bene comune non censibil

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,36	x	1.450,00	=	90.422,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.450,00	=	0,00
					90.422,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.422,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.422,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, agenzie: zona, osservatori del mercato immobiliare zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,36	0,00	90.422,00	90.422,00
				90.422,00 €	90.422,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 9.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 80.622,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 12.093,30

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 68.528,70



data 13/05/2024



il tecnico incaricato
Ing. Marco LUPERTO



tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO
Pagina 19 di 19



