



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
NRG n. 156/2024



Esecutore:

Debitore:

Giudice: OTTAVIANO FRANCESCO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



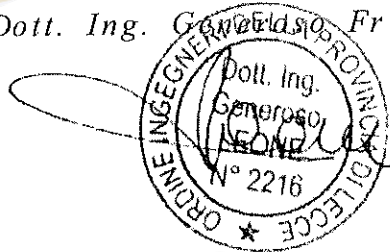
Guagnano, 11.09.2024



Il CTU



Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE



Via Provinciale, 67 - 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'unità è utilizzata quale residenza dal proprietario e dalla sua famiglia.

INDAGINI AMMINISTRATIVE

Nell'intento di reperire maggiori informazioni possibili per individuare, descrivere e valutare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Tuglie e presso gli Uffici del Territorio di Lecce, e presso l'Archivio Notarile di Lecce.



Via Provinciale, 67 - 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)

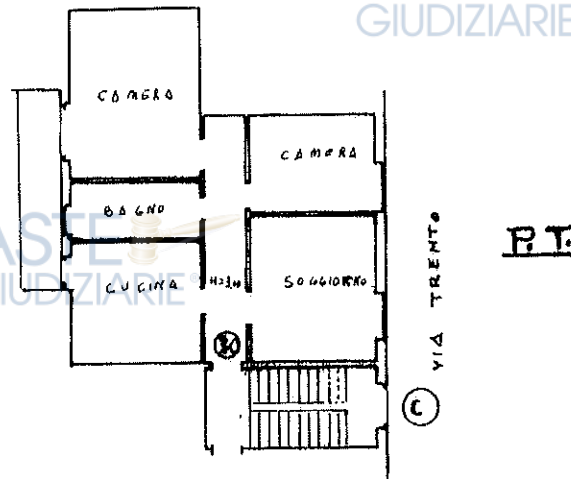
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

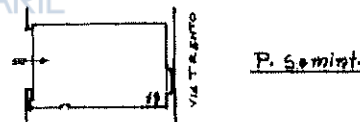
Indagini catastali

L'indagine presso gli uffici del Territorio di Lecce, ha portato all'individuazione di documenti in atti, quali planimetrie catastali, che ne comprovano la regolarità catastale dell'intero complesso edilizio. Nella fattispecie:

- **Planimetria catastale** fg. 3 p.lla 501 sub. 30, nella quale viene rappresentata la porzione di immobile destinata alla residenza al piano rialzato; (ALL. 1)



- **Planimetria catastale** fg. 3 p.lla 501 sub. 19, nella quale viene rappresentata la porzione di immobile destinata a Box auto a piano interrato; (ALL. 2)



Autorizzazioni edilizie

Nel dettaglio, dall'accesso alla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali di Taurisano, si è reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 17/1982 del 19.02.1982;
- Concessione Edilizia in variante n. 64/1984 del 19.06.1984
- Autorizzazione di abitabilità o d'uso nel 1986

Atti di provenienza

L'immobile risulta pervenuto in proprietà di

in virtù di:

- Atto di donazione

Inoltre sono state riscontrate le seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziaria



• **Sentenza Di Sequestro Conservativo**



• **Costituzione di Fondo Patrimoniale**





Il tutto come da Relazione notarile in atti, verificata presso gli Uffici della Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce.

U.I. GALLIPOLI - VIA DELLE DUNE

Le operazioni si svolgono, partendo dal rilievo dello stato dei luoghi, la verifica della rispondenza alla documentazione tecnica in atti e quella depositata presso gli uffici del Territorio di Lecce e presso gli uffici del Comune di Gallipoli (Le), oltre ad un rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in Gallipoli alla Via Delle Dune civico 25. L'unità è utilizzata dal proprietario e dalla sua famiglia.

INDAGINI AMMINISTRATIVE

Nell'intento di reperire maggiori informazioni possibili per individuare, descrivere e valutare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto si re ava presso l'ufficio tecnico del Comune di Gallipoli e presso gli Uffici del Territorio di Lecce, e presso l'Archivio Notarile di Lecce.

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684



Indagini catastali

L'indagine presso gli uffici del Territorio di Lecce, ha portato all'individuazione di documenti in atti, quali planimetrie catastali, che ne comprovano la regolarità catastale dell'intero complesso edilizio.

Nella fattispecie:

- **Planimetria catastale** fg. 25 p.lla 536 sub. 7, nella quale viene rappresentata la porzione di immobile destinata alla residenza al piano rialzato;(ALL.3)

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

VIALE DEI TIGLI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ASTE GIUDIZIARIE®

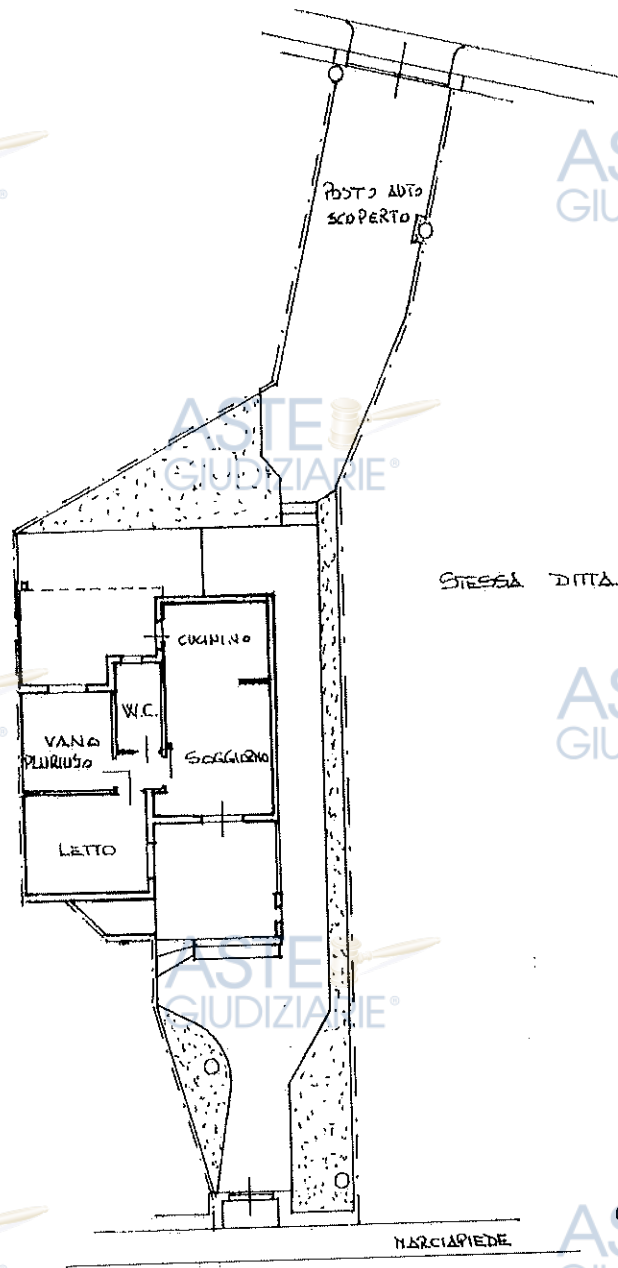
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



VIALE DELLE DUNE

ORIENTAMENTO

Autorizzazioni edilizie

Nel dettaglio, dall'accesso alla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali di Gallipoli, si è reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 6023/1996 del 26.08.1996;

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• Licenza di Abitabilità, rilasciato nel 14 Aprile 2000.



Atti di provenienza

L'immobile risulta pervenuto in proprietà di

in virtù di:

•



Inoltre sono state riscontrate le seguenti formalità:

• **Ipoteca Giudiziaria**



• **Sentenza Di Sequestro Conservativo**



Via Provinciale, 67 - 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)

• generoso@ingpec.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.it

• Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**



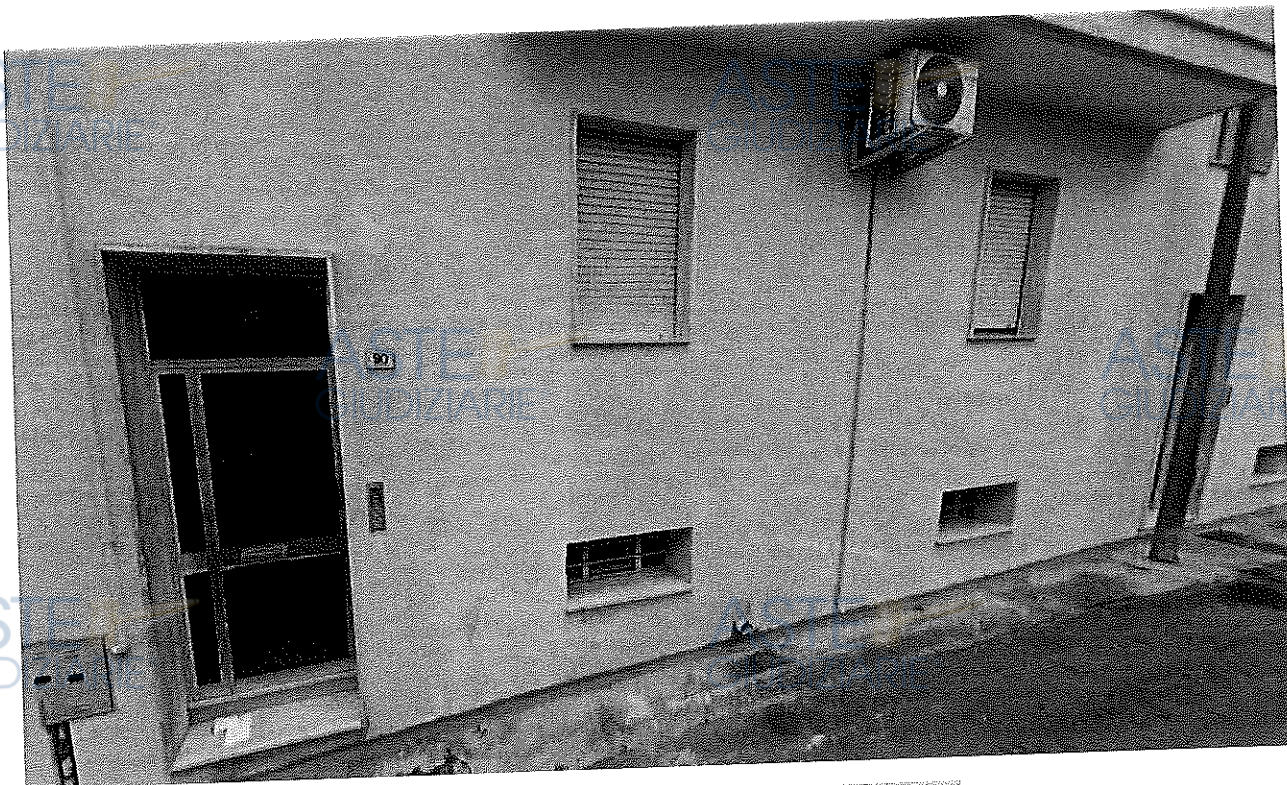
Il tutto come da Relazione notarile in atti, verificata presso gli Uffici della Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce.

RISPOSTA AI QUESITI

Individuazione valore degli immobili oggetto di Procedura Esecutiva.

ABITAZIONE TUGLIE - VIA TRENTO, 90

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



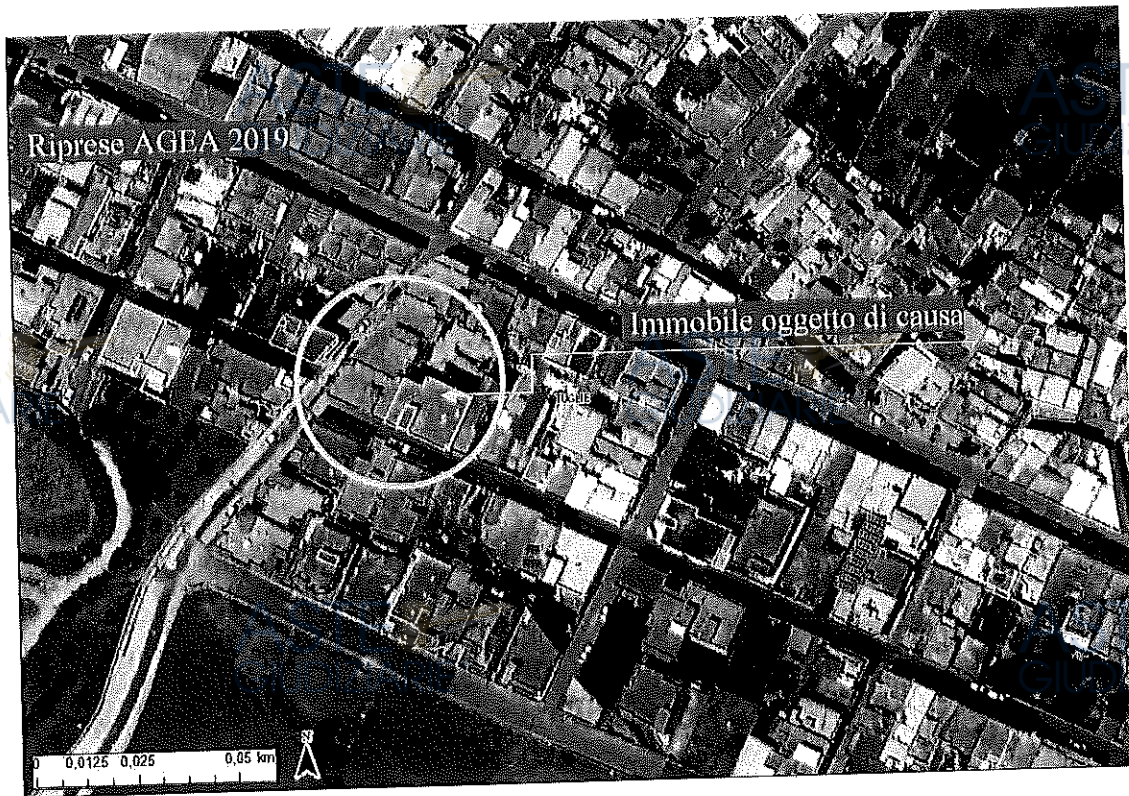
Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

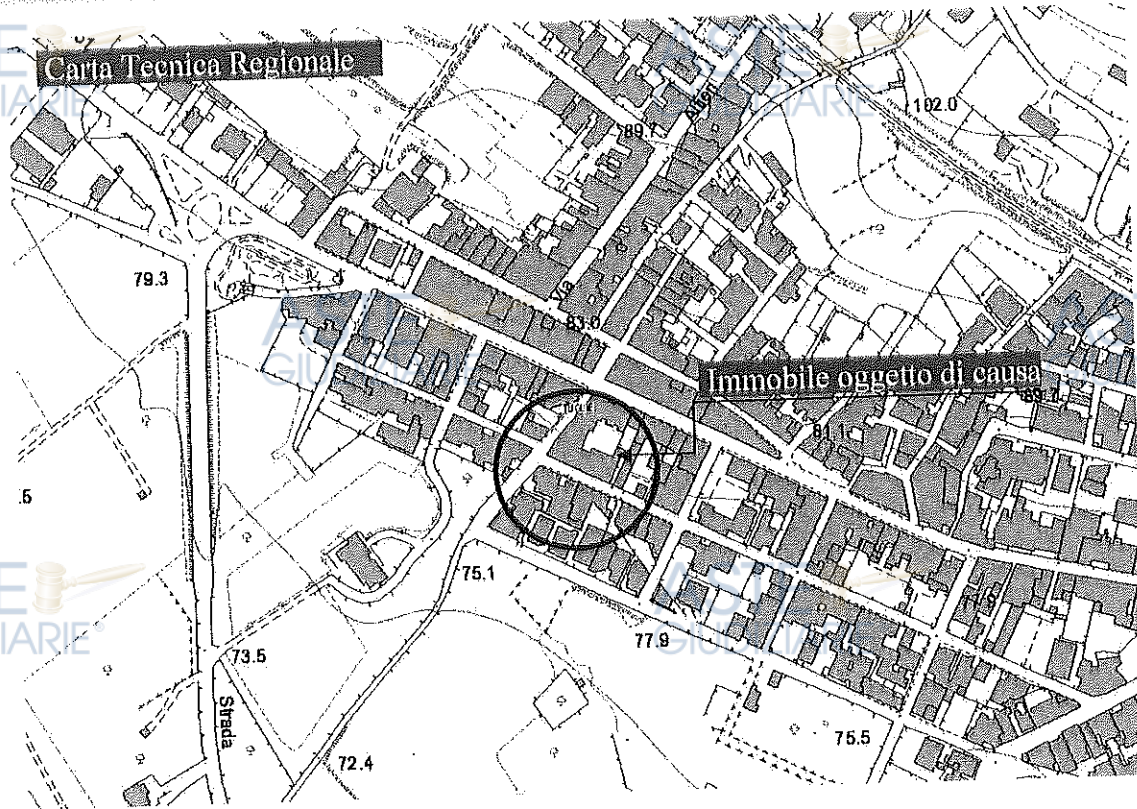
L'oggetto di causa riguarda un bene immobile facente parte di un complesso immobiliare composto da un unico corpo di fabbrica su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, costituito da più unità immobiliari distinte ed indipendenti per disposizione, livello, destinazione e usi.

L'immobile si trova situato in zona periferica dell'abitato di Tuglie, in una zona densamente edificata ed urbanizzata, occupando un intero isolato ad angolo tra le vie denominate Via Trento e Via Piave.

La documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Lecce, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuglie risulta che l'intero immobile sia autorizzato con **Concessione Edilizia n. 17/1982** del 19.02.1982 e **Concessione Edilizia in variante n. 64/1984** del 19.06.1984.



Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684



Inquadramento catastale

Il complesso edilizio risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di Tuglie al Foglio 3, p.lla 501, ai subalterni 19-30, sotto rappresentato e descritto:

Stralcio Foglio Catastale



Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

INFORMATICA - FOLIE Emmea, Da: INFOPERT OIAI IPED ELETTRONIC SIGNATURE CA 3, Serial#: 1674698

ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○ F	Proprietà per 1000/1000	GALLIPOLI (LE) VIA DELLE DUNE n. 51C Piano T	25	536	7	Cat. A/3	03	4,5 vani	Euro. 325,37	1807534	
○ F	Proprietà	TUGLIE (LE) VIA VITTORIO VENETO Piano S1	3	501	19	Cat. C/6	03	17 m²	Euro. 23,71		
○ F	Proprietà	TUGLIE (LE) VIA VITTORIO VENETO interno 30 Piano T	3	501	30	Cat. A/3	03	6 vani	Euro. 213,01		

Inquadramento urbanistico

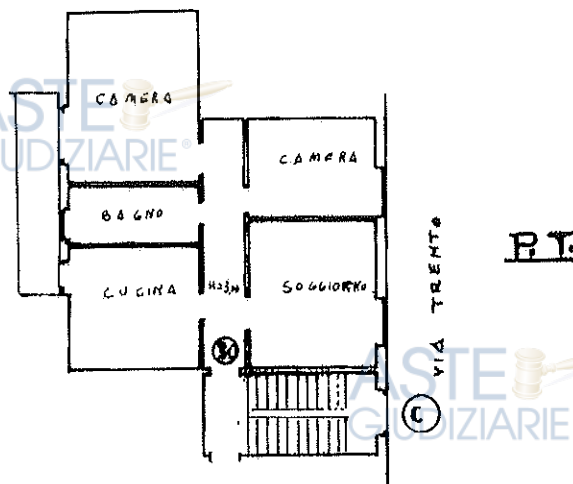
Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico il bene ricade in Zona Urbanistica ART. 38 - ZONE B.1 - RESIDENZIALE SATURA delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Stralcio PRG Vigente



Descrizione immobili

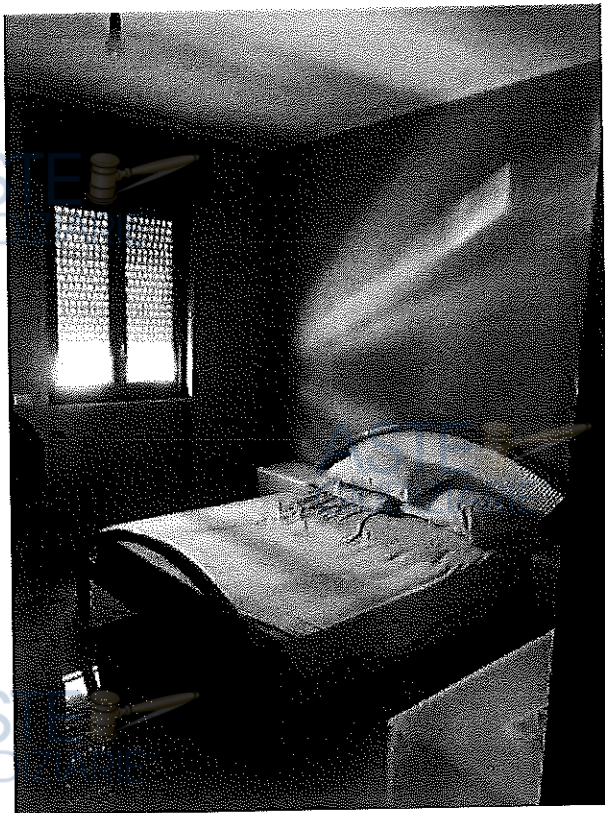
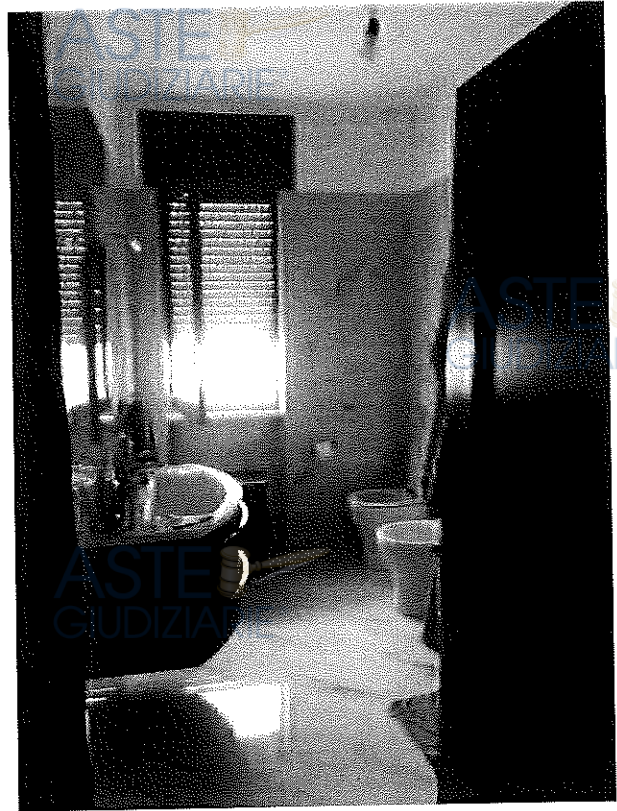
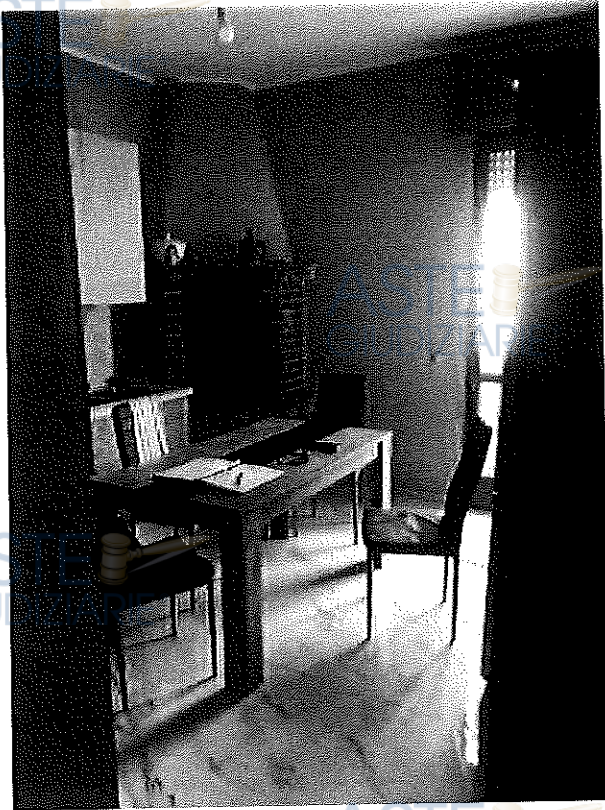
Il complesso, presenta un ingresso dal civico 90 Di Via Trento, da una rampa di scale semplice si giunge al piano rialzato di pertinenza dell'abitazione oggetto della presente.

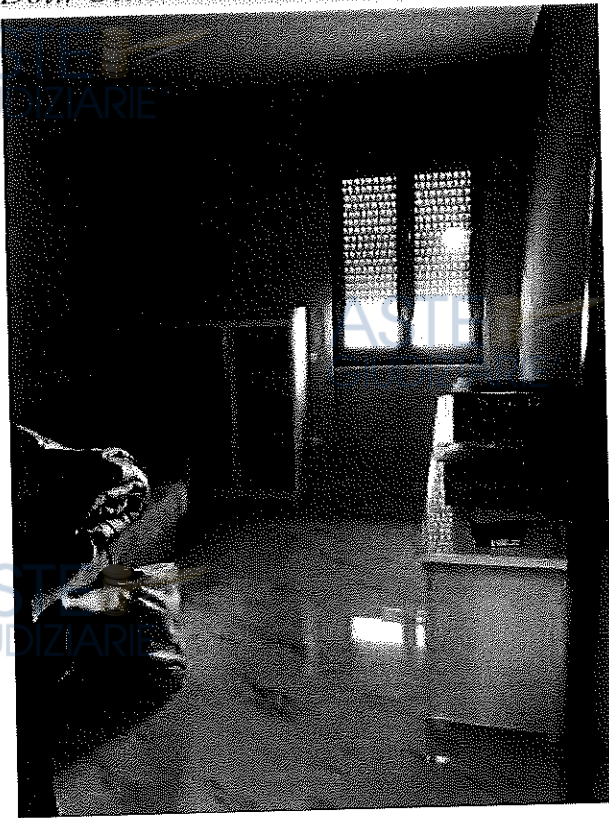


Da un lungo corridoio si diramano tutti gli ambienti, con a sinistra il vano cucina, servizio igienico e camera da letto, mentre sulla destra troviamo il soggiorno e una seconda camera da letto.

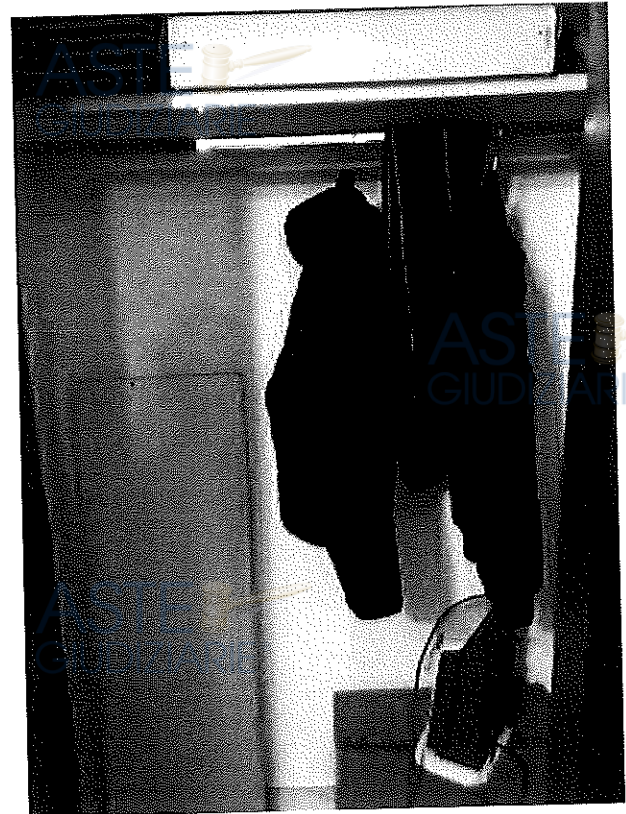
Cucina, servizio igienico e camera da letto presentano affaccio su un ballatoio esterno posto sul lato interno del complesso edilizio, in corrispondenza delle rampe di accesso al piano interrato adibito a autorimessa.



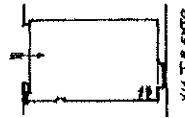




Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale di cui sopra si è riscontrata la presenza di un ripostiglio, ricavato a valle del corridoio, previa traslazione delle porte di accesso alle camere da letto adiacenti.



Da via Piave si accede al box auto di pertinenza, tramite rampa di accesso comune.



P. 60mq.



Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità in oggetto, si presenta con superficie lorda pari a 95,00 mq, e un ballatoio esterno di circa 9,00 mq.

Il box auto invece presenta superficie lorda di circa 17,00 mq.

L'unità presenta infissi esterni ed interni in legno, con vetro singolo per le porte finestre e finestre. La struttura è intelaiata in cemento armato, solaio latero-cementizio, come l'intero blocco edilizio, pareti intonacate e pitturate.

L'unità presenta impianti tecnologici a norma ed è servita di allaccio alla fornitura di pubblici servizi.

Il box auto presenta pavimentazione in massetto di cemento e pareti intonacate e pitturate, e risulta servito da portone basculante in acciaio. Lo stato di conservazione è **buono**.

Verifica regolarità urbanistica e catastale

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto ai progetti approvati. Dall'analisi e verifica della documentazione urbanistica, catastale e notarile, e con le risultanze del rilievo effettuato in loco, si può affermare che il bene in oggetto presenta difformità di vista edilizio - urbanistico, catastale.

In quanto, come già evidenziato e descritto, l'unità immobiliare consta di un ripostiglio ricavato nel corridoio della stessa abitazione di circa 1,30 mq, e delle porte d'accesso ai vani letto, non in posizione giusto progetto approvato.

In merito alla SANABILITA' si può affermare che le difformità riscontrate rientrano tra quelle di minore entità, pertanto SANABILI ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

I costi della sanatoria verranno esplicitati nell'apposito paragrafo in seguito.

Consistenza

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata

ABITAZIONE GALLIPOLI - VIA DELLE DUNE, 25

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'oggetto di causa riguarda un bene immobile facente parte di un complesso immobiliare composto da villini a schiera di diverse tipologie, su un unico e su due livelli fuori terra.

L'immobile si trova situato in zona periferica dell'abitato di Gallipoli, in Località Baia Verde, in una zona densamente edificata ed urbanizzata, a ridosso della fascia costiera attrezzata. Il bene si sviluppa su un unico livello e presenta accesso pedonale da Viale Delle Dune e accesso carraio da Viale dei tigli.

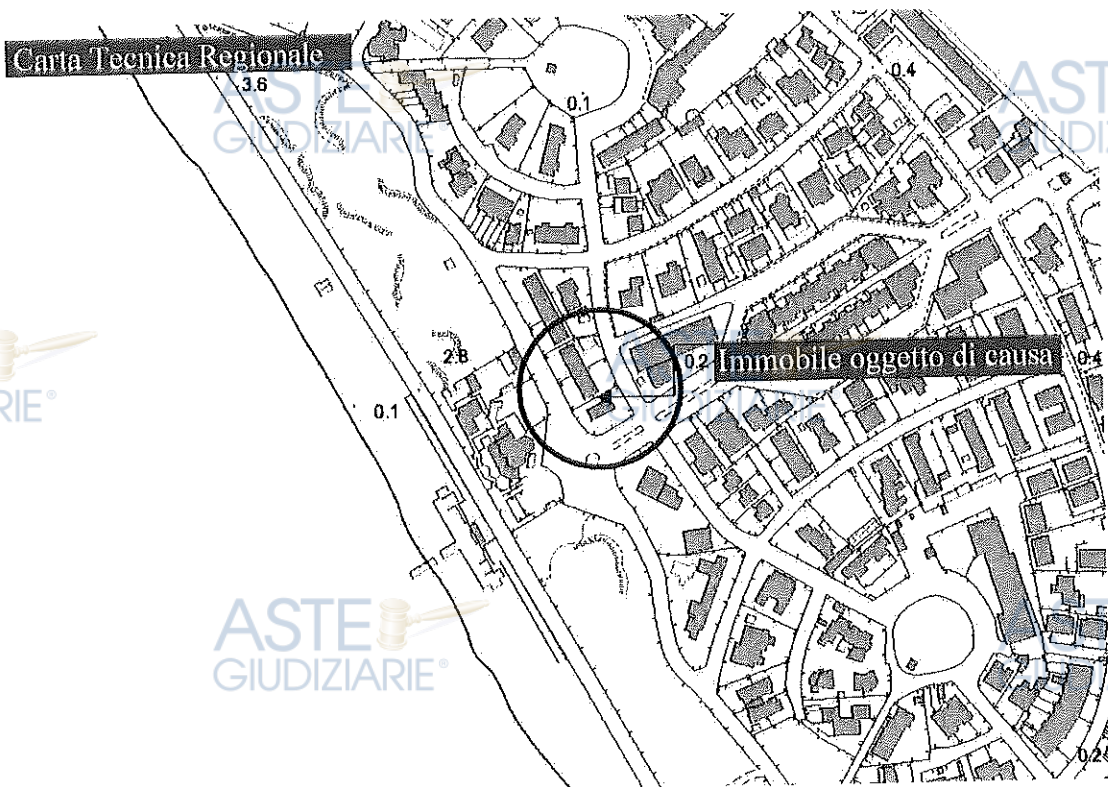
La documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Lecce, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli risulta che l'intero immobile sia autorizzato con **Concessione Edilizia n. 6023/1996 del 26.08.1996;**

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

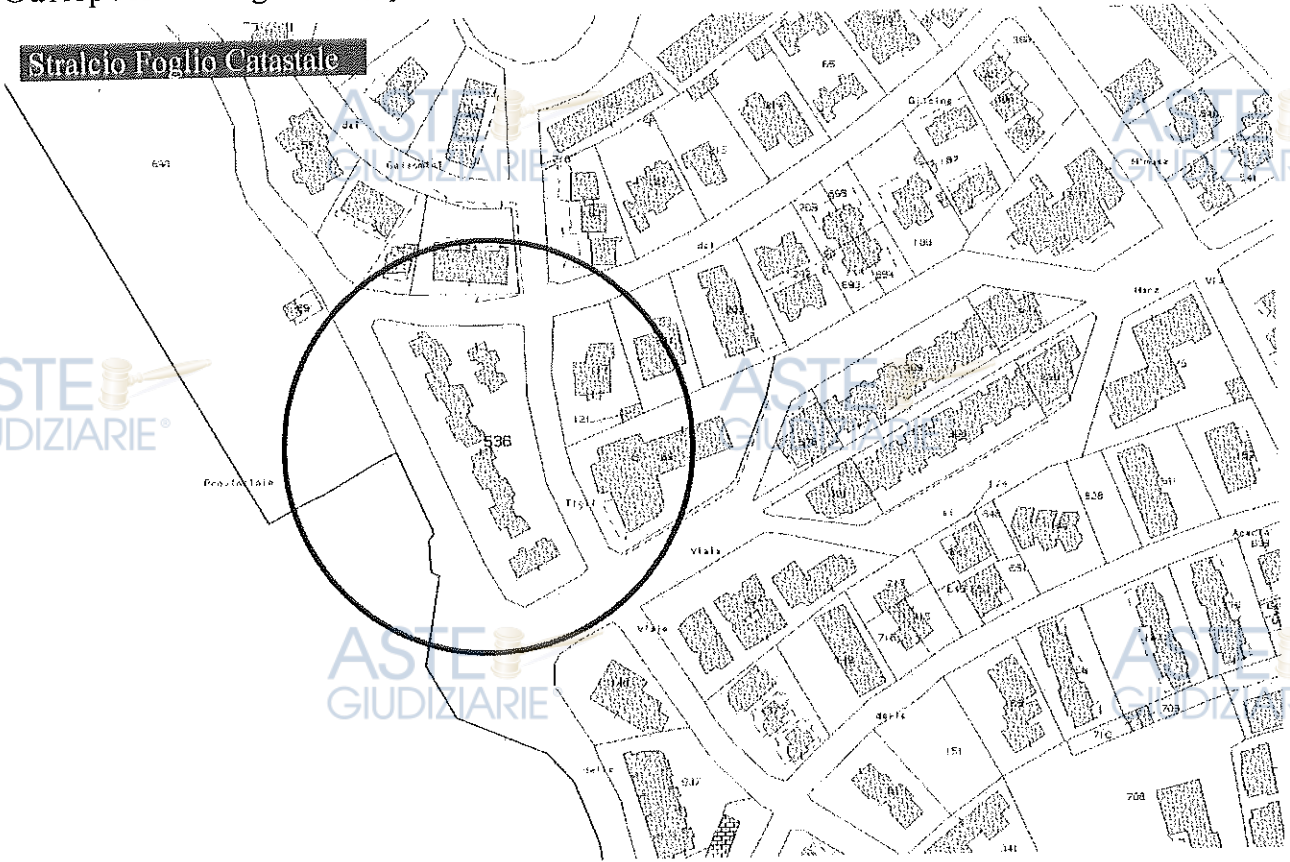
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Inquadramento catastale

Il complesso edilizio risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di Gallipoli al Foglio 25, p.lla 536, Sub. 7, sotto rappresentato e descritto:

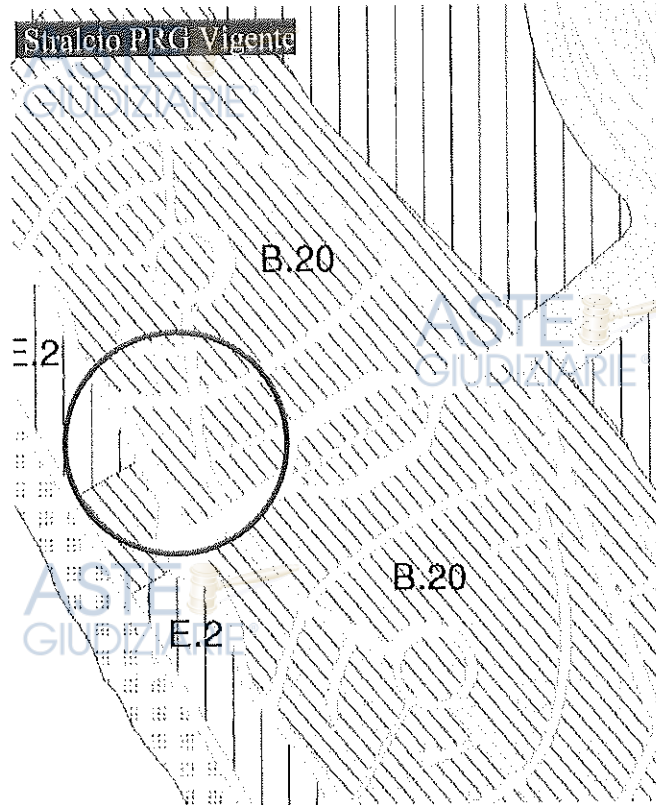
Stralcio Foglio Catastale



Elenco immobili per diritti e quote

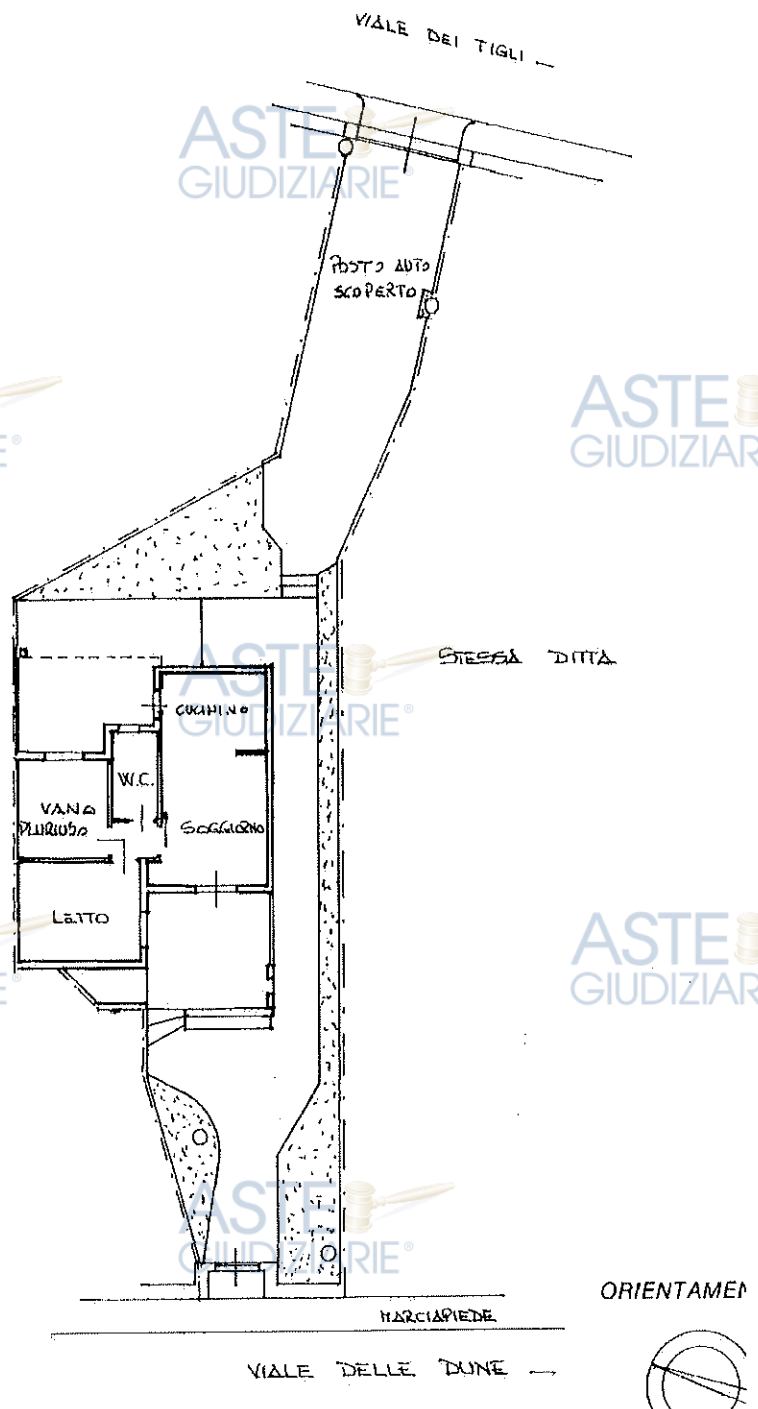
Catasto	Tirofità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
O	F	Proprietà per 1000/1000	GALLIPOLIE) VIA DELLE DUNE n. 50C Piano T	25	536	7	Cat. A/3	03	4,5 vani	Euro. 325,37	1007631
O	F	Proprietà	TUGLIE(LE) VIA VITTORIO VENETO Piano S1	3	501	19	Cat. C/6	03	17 mq	Euro. 23,71	
O	F	Proprietà	TUGLIE(LE) VIA VITTORIO VENETO Interni 30 Piano T	3	501	30	Cat. A/3	03	6 vani	Euro. 213,81	

Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico il bene ricade in Zona Urbanistica Art. 54 - Zone B.20 - Turistico - residenziali esistenti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.



Il complesso, presenta un ingresso dal civico 25 Di Viale Delle Dune e secondo ingresso carraio da Viale dei tigli.

PIANO TERRA



Firmato Da: GENEROSO LEONE Emesso Da: INFOCERT OIAI I FIDELI ELETTRONIC SIGNATURE CA. 3. Serial#: 16c24c8



Trattasi di villino a schiera su un unico livello fuori terra, con accesso da cortile antistante l'abitazione da viale Delle dune. Da una piccola rampa di scale, si accede al portico d'ingresso all'unità immobiliare, direttamente collegata alla zona living. Separato da un muretto basso, si trova la zona pranzo cottura, collegata da porta finestra al portico posteriore.

Tramite un piccolo disimpegno si accede alla zona notte composta da un servizio igienico e due camere da letto, di cui una con affaccio sul portico antistante, mentre la seconda con uscita su portico retrostante. Tutti gli ambienti sono naturalmente areati.

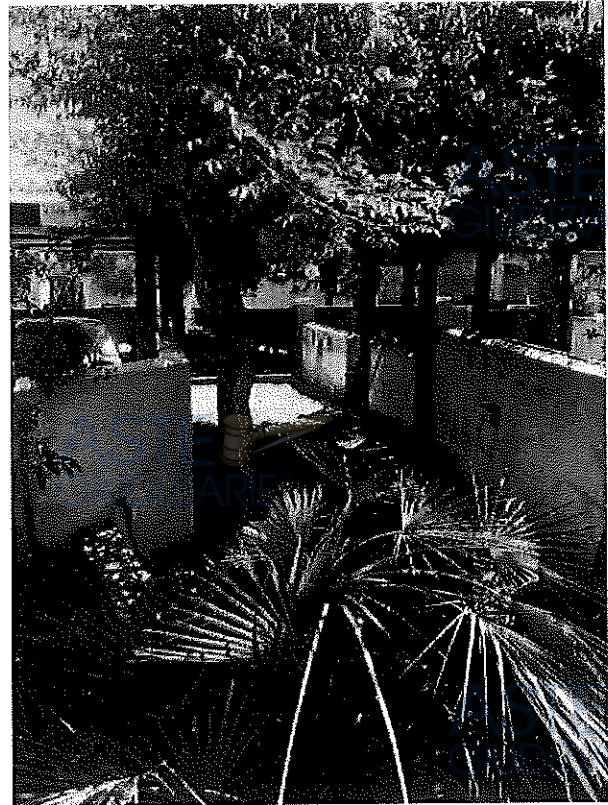
Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Dalla cucina e dalla camera da letto si accede al portico retrostante attrezzato ed allo scoperto posteriore con posto auto.



Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale di cui sopra si è riscontrata la presenza di un ripostiglio, ricavato nel sottoscala di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo di altra proprietà.



L'unità in oggetto, si presenta con superficie lorda pari a 65,00 mq, su un lotto di superficie complessiva di 210 mq.

L'unità presenta infissi esterni in alluminio muniti di persiane, ed interni in legno. La struttura è in telaiata in cemento armato, solaio latero-cementizio, come l'intero blocco edilizio, pareti intonacate e pitturate.

L'unità presenta impianti tecnologici a norma ed è servita di allaccio alla fornitura di pubblici servizi.

Lo stato di conservazione è **buono**.

Verifica regolarità urbanistica e catastale

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto ai progetti approvati.

Dall'analisi e verifica della documentazione urbanistica, catastale e notarile, e con le risultanze del rilievo effettuato in loco, si può affermare che il bene in oggetto presenta difformità di vista edilizio-urbanistico, catastale.

In quanto, come già evidenziato e descritto, l'unità immobiliare consta di un ripostiglio ricavato nel sottoscala che conduce al piano primo di altra proprietà, oltre a lievi difformità relative alla posizione e dimensione delle porte interne ed esterne.

In merito alla SANABILITA' si può affermare che le difformità riscontrate rientrano tra quelle di minore entità, pertanto SANABILI ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

I costi della sanatoria verranno esplicitati nell'apposito paragrafo in seguito.

Consistenza

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come prescrive il

codice delle Valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda.

LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE		
			FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	25	536	7	Superficie	Coefficiente	Totale
						65	1	65
						23	0,6	13,8
								78,8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come posizione, ubicazione, grado di finitura, a quello oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono sia quello sintetico comparativo.

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta nella prima periferia dell'abitato di Taurisano, con la presenza di beni simili e con discreta dotazione di servizi e infrastrutture circostanti.

La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. I collegamenti viari e pedonali risultano buoni.

Tenendo conto dell'attuale crisi del mercato in atto e facendo riferimento altresì a quelli che sono i valori OMI minimi e medi e andando anche sotto i valori minimi dato che i prezzi reali sono sotto tale soglia, l'unico criterio di stima possibile per gli immobili in questione è quello della stima sommaria dei fabbricati con una valutazione a mq della superficie utile dell'unità immobiliare esistente, tenendo conto del degrado economico che è la diminuzione di valore che questo acquisisce in conseguenza della sua vetustà e del suo stato d'uso e di conservazione.

Pertanto, sulla base di un'indagine di mercato e di comparazione con

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

altri immobili aventi caratteristiche simili posti nella zona e tenuto conto dei fattori positivi e negativi quali:

- 1) Epoca di costruzione;
- 2) La periferica ubicazione urbanistica-territoriale;
- 3) La regolarità degli spazi presenti e la loro fruibilità;
- 4) Lo stato di conservazione e manutenzione;
- 5) L'efficienza e funzionamento degli impianti
- 6) Lo stato di manutenzione delle finiture;
- 7) La difformità urbanistico edilizio e catastale;
- 8) Le potenzialità di rendita.

Da quanto sopra esposto, da un'attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si può affermare che i valori unitari ammontano a:

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORE UNITARIO MERCATO AL MQ
Tuglie	Via Trento	Abitazione	€ 700,00
Tuglie	Via Trento	Box Auto	€ 550,00
Gallipoli	Viale Delle Dune	Civile Abitazione	€ 1.750,00

Pertanto per ogni lotto oggetto della presente, considerando il box auto vendibile singolarmente,

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTRALI			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			RINZO	VALORE		
			POSIZIO	AREA	AMB	POSIZIO	COEFFICIENTE	SUPE				
Tuglie	Via Trento	Residenziale	3	501	30	Superficie	1	95	€ 700,00	€ 73.640,00		
						Veranda a livello					0,6	10,2
						Totale						105,2
Tuglie	Via Trento	Box auto	3	501	19	box auto	1	17	€ 550,00	€ 9.350,00		
						Totale						17
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	25	536	7	Abitazione	1	65	€ 1.750,00	€ 137.900,00		
						Veranda a livello					0,6	13,8
						Totale						78,8

Regolarizzazione difformità urbanistiche

Da quanto sopra esposto, in due lotti, nella fattispecie delle abitazioni di Gallipoli e Tuglie, sono state riscontrate delle lievi difformità urbanistico-edilizie e catastali, pertanto si rende necessario valutare il costo delle opere ed attività necessari e per la sanatoria delle difformità riscontrate.

Entrambe le difformità possono essere sanate giusto Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00, mentre al quale bisogna sommare le spese tecniche per istruzione e presentazione della pratica edilizia al lordo delle spese tecniche, oneri e oblazioni ammontano a € 2.000,00 oltre IVA e spese, per ogni comune.

Dal punto di vista catastale, se deve procedere all'aggiornamento tramite DOCFA, con un costo complessivo di € 800,00 oltre iva e spese per ogni comune.

Pertanto si può affermare che i costi per la sanatoria edilizio-urbanistica ammontano a:

Sanzione Art. 36 DPR 380/2001	€ 516,00
Spese tecniche e accessorie:	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale	€ 800,00__
TOTALE:	€ 3.316,00

VALORE DI MERCATO

Per quanto sopra esposto e quantificato, al valore di mercato scaturito da valutazioni di cui ai punti precedenti, si dovrà decurtar e l'importo delle opere e delle prati che edilizie di cui al paragrafo precedente, considerando

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTRALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			Prezzo €/mq	VALORE €	
			FOLIO	P.L.A.	SUB	Superficie	Coefficiente	Totale			
Tuglie	Via Trento	Residenziale	3	501	30	Abitazione	95	1	95	€ 700,00	€ 73.640,00
						Veranda a livello	17	0,6	10,2		
						Totale			105,2		
Tuglie	Via Trento	Box auto	3	501	19	box auto	17	1	17	€ 550,00	€ 9.350,00
						Totale			17		
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	25	536	7	Abitazione	65	1	65	€ 1.750,00	€ 137.900,00
						Veranda a livello	23	0,6	13,8		
						Totale			78,8		

Decurtando per ogni lotto, i costi e le spese necessarie alla sanatoria, di cui al punto precedente, si avrà:

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE			COSTI SANATORIA		Prezzo	VALORE
			Superficie	Coefficiente	Totale	Prezzo	VALORE		
Tuglie	Via Trento	Residenziale	95	1	95	€ 3.316,00	€ 70.324,00	€ 700,00	€ 73.640,00
			17	0,6	10,2				
					105,2				
Tuglie	Via Trento	Box auto	17	1	17	€ 0,00	€ 9.350,00	€ 550,00	€ 9.350,00
					17				
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	65	1	65	€ 3.316,00	€ 134.584,00	€ 1.750,00	€ 137.900,00
			23	0,6	13,8				
					78,8				

Considerando che,

- spese condominiali;
- che l'immobile è detenuto dal proprietario ad uso residenziale o in uso diretto alla propria famiglia;
- che non esistono vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura quali servitù, domande giudiziali, assegnazioni, convenzioni urbanistiche ecc;
- che non si ritiene che possano esistere dei vizi occulti;
- che l'immobile risulta sanabile normativa edilizia-urbanistica e

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
 e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
 Cell. 349.5602684

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

catastale, si ritiene di considerare una **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" sul valore di mercato indicato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto, al netto delle spese tecniche di regolarizzazione comprensive di oneri e sanzioni, come calcolate nel paragrafo precedente si può affermare che il più probabile valore di stima, netto, dell'immobile ammonta a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	CALCOLO SUPP. ALTA COMMERCIALE			VALORE DI MERCATO	REGOLARIZZAZIONE %	VALORE DI VENDITA
			RICICLAGG	TELLA	SIGB			
Tuglie	Via Trento	Residenziale	Superficie	Coefficiente	Totale	€	%	€
			95	1	95			
			17	0,6	10,2			
					105,2	€ 73.640,00	15,00%	€ 62.594,00
Tuglie	Via Trento	Box auto						
			17	1	17			
					17	€ 9.350,00	15,00%	€ 7.947,50
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale						
			65	1	65			
			23	0,6	13,8			
					78,8	€ 137.900,00	15,00%	€ 117.215,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra descritto, considerato ed esposto, il più probabile valore di mercato dei tre lotti oggetto della presente procedura ammonta a:

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORE DI VENDITA €
Tuglie	Via Trento	Residenziale	€ 62.594,00
Tuglie	Via Trento	Box auto	€ 7.947,50
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	€ 117.215,00

Tanto da mandato conferitomi.

Guagnano, 11.09.2024

Il CTU

Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE

