



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

298/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca Capone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. [REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in LECCE (LE) [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

fax: [REDACTED]

email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 1 di 79





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

supermercato con area parcheggio scoperto a VERNOLE via Eugenio De Carlo 127, della superficie commerciale di **674,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Locale commerciale indipendente costituito da un fabbricato su un unico livello, sito lungo la via E. De Carlo - strada provinciale 140 che conduce a Castrì di Lecce, a circa 600 metri dal centro di Vernole ed ubicato nella zona di espansione sud-ovest della cittadina.

Provvisto di un'area a parcheggio con apposito cancello adiacente al civico 125 di via De Carlo, su cui si aprono anche le uscite di sicurezza del fabbricato nonché l'accesso per il carico e scarico della merce, l'immobile consta di un primo nucleo di antica fabbricazione e di un successivo ampliamento, per una superficie utile complessiva di circa 590 mq.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta adibito a supermercato ed è completamente funzionante. Internamente le murature risultano intonacate e tinteggiate, i solai piani con altezza di circa m.3,85 nella porzione ampliata e provvisti di controsoffitto in corrispondenza delle volte a "spigolo" (altezza al colmo di circa m.4,30) o voltati a botte (altezza massima di circa m.4,10) nella parte più antica dell'immobile.

In adiacenza al confine nord-est sono presenti due servizi igienici, con antibagno.

L'unità immobiliare (particella 569 sub.1, particella 299 sub.3 e particella 958, unità graffate) confina a nord-ovest con strada provinciale 140 (via E. De Carlo), a sud-ovest con particella 963, a sud-est con particella 391, a nord-est con particella 571, particella 299 sub.1 e particella 84.

Sul fronte dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso da via De Carlo, delimitato da murature, è presente uno scoperto che alla data del sopralluogo è risultato coperto da tettoia in polycarbonato opaco e struttura metallica, priva di autorizzazione presso gli Enti preposti e con ulteriori elementi in grigliato metallico posti superiormente alle murature di delimitazione. Il suddetto spazio è attualmente utilizzato come deposito di merce e materiale di vario genere nonché alloggio di macchinari per la climatizzazione.

Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, trattasi di difformità non sanabile, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. per demolizione e ripristino.

Si fa presente infine che il lastrico solare di copertura dell'unità immobiliare non risulta accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,85 (solai piani) - m.4,30-4,10 (ambienti voltati). Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 569 sub. 1, particella 299 sub. 3 e particella 958, unità graffate (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 641 mq, rendita 6.753,40 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio De Carlo n.127, piano: T, intestato a [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/2

Coerenze: l'unità immobiliare (particella 569 sub.1, particella 299 sub.3 e particella 958, unità graffate) confina a nord-ovest con strada provinciale 140 (via E. De Carlo), a sud-ovest con particella 963, a sud-est con particella 391, a nord-est con particella 571, particella 299 sub.1

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 2 di 79





e particella 84.



Superficie

Catastale Totale: 796 mq. Variazione toponomastica del 19/04/2024 pratica n.LE0103048 in atti dal 19/04/2024 variazione di toponomastica (n.103048.1/2024). Variazione nel classamento del 13/09/2018 pratica n.LE0133509 in atti dal 13/09/2018 variazione di classamento (n.41777.1/2018). Variazione del 18/07/2018 pratica n.LE0113619 in atti dal 18/07/2018 aggiornamento planimetrico (n.36761.1/2018). Variazione del 09/11/2017, pratica n.LE0247933 in atti dal 10/11/2017 fusione-ampliamento (n.85243.1/2017), con cui l'unità censita al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate) veniva soppressa e sostituita dall'attuale unità pignorata identificata nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64 particella 299 sub.3, particella 569 sub.1 e particella 958 (unità graffate), planimetria catastale a firma dell'ing. [REDACTED]. Con riferimento all'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate) dalla quale si è originato l'attuale bene pignorato, si riportano inoltre: variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie (mq.422); variazione del 02/12/1996 in atti dal 15/09/1998, cls d'ufficio legge 449/97 (n.14905.2/1996), con cui venivano attribuiti i seguenti dati di classamento: via Eugenio De Carlo, piano terra, cat. C/1, classe 3[^], consistenza mq.611, R.C. € 6.437,32; variazione per fusione del 02/12/1996, in atti dal 02/12/1996 (n.14905.1/1996), con cui la particella 299 sub.2, via E. De Carlo, piano terra, cat. D/1 e la particella 569, via E. De Carlo n.125A, piano terra, cat. C/2, classe 1[^], mq.399 del Foglio 64 del N.C.E.U. Vernole, venivano sopresse e sostituite dall'unità censita al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569, unità graffate, via E. De Carlo, piano terra, cat. C/1, classe 1[^], consistenza mq.580. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 1, veniva realizzato su aree identificate nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 569 di are 10 ca 91, part.lla 958 di ca 87, e su parte della part.lla 299 di are 3 ca 72, aree di enti urbani e promiscui.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1981 (ampliamento del primo nucleo di antica fabbricazione), ristrutturato nel 1996.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	674,00 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:	€. 431.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 366.647,50
Data della valutazione:	26/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 1, avente categoria catastale C/1, risulta adibita a supermercato, come da Concessione Edilizia n.101/96/6529 del 15/11/1996, ed è completamente funzionante.

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 3 di 79



Inoltre, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 28/09/2017 al n.6656 serie 3T, attualmente in corso ed oggetto di proroga fino al 25/09/2029, di cui si allega interrogazione e relativo contratto (All.09). Detto contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Si segnala a tal proposito che alla data del contratto l'immobile risultava accatastato nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate), unità soppressa in data 10/11/2017, dalla quale si è originato l'attuale immobile pignorato censito nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64 particella 299 sub.3, particella 569 sub.1 e particella 958 (unità graffate).

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:

atto di asservimento dell'area, stipulato il 31/07/1981 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 04/08/1981 a Lecce ai nn. 1524, trascritto il 05/08/1981 a Lecce ai nn. 24747 rep. gen. e n.21833 rep. par., a favore di Comune di Vernole (LE), contro [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Lecce (LE) il [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a unità censite in Catasto Vernole al Foglio 64 part.IIa 299 e part.IIa 83, da parte delle quali si è originata l'attuale unità pignorata.

Come riportato nella suddetta nota di trascrizione, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal [REDACTED] in data 31 [REDACTED] l'U.T.C. di Vernole (All.09), veniva vincolata irrevocabilmente, anche per i propri eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Vernole, al manufatto da realizzare come da progetto allegato alla Concessione Edilizia n.3738 del 10/11/1981, l'area che ha espresso la relativa volumetria.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], quali terzi datori di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 4 di 79

La formalità è riferita solamente a unità censita nel N.C.E.U. Vernole al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 (unità graffate) e unità censite nel N.C.T. Vernole al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80, dalle quali si è originata l'attuale unità pignorata.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra le altre, sulle unità immobiliari in Vernole dalle quali si è originato l'attuale bene oggetto di pignoramento (N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 569 sub.1, part.lla 299 sub.3 e part.lla 958, unità graffate), ed in particolare sull'unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 (unità graffate), e sulle unità censite nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/07/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 657/519 di repertorio, iscritta il 04/07/2013 a Lecce ai nn. 20602 rep. gen. e n.1911 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel N.C.E.U. Vernole al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 (unità graffate) e unità censite nel N.C.T. Vernole al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80, dalle quali si è originata l'attuale unità pignorata.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca sulle unità immobiliari in Vernole dalle quali si è originato l'attuale bene oggetto di pignoramento (N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 569 sub.1, part.lla 299 sub.3 e part.lla 958, unità graffate), ed in particolare sull'unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 (unità graffate) cat.C/1 mq.611 piano T, e sulle unità censite nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 e unità censite nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80, dalle quali si è originato l'attuale bene oggetto di pignoramento facente parte del presente Lotto 1.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento, tra le altre, sulle unità immobiliari in Vernole dalle quali si è originato l'attuale bene oggetto di pignoramento (N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 569 sub.1, part.lla 299 sub.3 e part.lla 958, unità graffate), ed in particolare sulle unità censite nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 299 sub.2, part.lla 569, e sulle unità censite nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel N.C.E.U. Vernole al Foglio 64 part.lla 569 sub.1, part.lla 299 sub.3 e part.lla 958 (unità graffate) facente parte del presente Lotto 1.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sul bene, tra gli altri, oggetto del presente Lotto 1 (fabbricato in Vernole censito nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 569 sub.1, part.lla 299 sub.3 e part.lla 958, unità graffate). Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese"; nella sezione D è inoltre indicato che il fabbricato del presente Lotto 1 "sorge su suolo riportato nel N.C.T. al Foglio 64 particella 569 (comprende la particella 83) e particelle 299 - 958 (comprendono la particella 570)". A tal proposito lo scrivente segnala che le particelle 83 e 570 sopra riportate risultano entrambe soppresse.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1993), con atto stipulato il 09/12/1993 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 49510 di repertorio, trascritto il 22/12/1993 a Lecce ai nn. 35349 reg. gen. e n.28991 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censite nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 e unità censite nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80, dalle quali si è originato l'attuale bene oggetto di pignoramento facente parte del presente Lotto 1.

[REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1993), con atto stipulato il 09/12/1993 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 49510 di repertorio, trascritto il 22/12/1993 a Lecce ai nn. 35349 reg. gen. e n.28991 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censite nel N.C.E.U. al Foglio 64 part.lla 299 sub.2 e part.lla 569 e unità censite nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 570 di ca 87 e part.lla 83 di are 6 ca 80, dalle quali si è originato l'attuale bene oggetto di pignoramento facente parte del presente Lotto 1.

Come da documentazione notarile in atti, le unità immobiliari da cui si è originata l'attuale unità pignorata (N.C.E.U. Foglio 64 particella 569 sub.1, particella 299 sub.3 e particella 958, unità graffate), sono pervenute a [REDACTED] ed a [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni), in virtù di atto di compravendita per Notar [REDACTED] rep. n.49510 del 09/12/1993, trascritto a Lecce il 22/12/1993 ai nn.35349/28991. Con tale atto, in particolare, l'intera proprietà del fabbricato in Vernole, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 64 particella 569, perveniva a [REDACTED] e [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni) da [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; l'intera proprietà del fabbricato in Vernole, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 64 particella 299 sub.2, e del terreno in Vernole, distinto nel N.C.T. al Foglio 64 particella 570 di are 0,87, pervenivano a [REDACTED] e [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni) da [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; l'intera proprietà del terreno in Vernole, distinto nel N.C.T. al Foglio 64 particella 83 di are 6,80, perveniva a [REDACTED] e [REDACTED] (quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni) da [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] (usufrutto) e da L. [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] (nuda proprietà). Nella certificazione notarile in atti e con riferimento alle suddette unità immobiliari si riporta inoltre che: con tipo mappale n.244365.1/2017 del 06/11/2017 pratica n.LE0244365 in atti dal 06/11/2017 la particella 570 del Foglio 64 del N.C.T. di Vernole veniva soppressa e sostituita dalla particella 958 - ente urbano - di are 0,87; con tipo mappale n.244365.2/2017 del 06/11/2017 pratica n.LE0244365 in atti dal 06/11/2017 la particella 83 del Foglio 64 del N.C.T. di Vernole veniva soppressa ed unita alla particella 569 - ente urbano - che assume la superficie di are 10,91; con variazione per fusione n.14905.1/1996 del 02/12/1996, in atti dal 02/12/1996, la particella 299 sub.2, via E. De Carlo, piano terra, cat. D/1 e la particella 569, via E. De Carlo n.125°, piano terra, cat. C/2, classe 1^, mq.399, del Foglio 64 del N.C.E.U. di Vernole, venivano sopresse e sostituite dall'unità censita al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate); con variazione per fusione e ampliamento n.85243.1/2017 del 09/11/2017, pratica n.LE0247933 in atti dal 10/11/2017, l'unità censita al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate) veniva soppressa e sostituita dall'attuale unità pignorata identificata nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64 particella 299 sub.3, particella 569 sub.1 e particella 958 (unità graffate).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3725, intestata a [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Lecce (LE) il [REDACTED], per lavori di costruzione di un locale deposito manufatti in ferro, presentata il 20/05/1981 con il n. 2012 di protocollo, rilasciata il 10/09/1981 con il n. 3725 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la suddetta Concessione Edilizia, visto il parere della C.E.C del 15/06/1981 ed il vincolo di inedificabilità trascritto il 05/08/1981 ai nn.24747/21833, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di un locale deposito manufatti in ferro, progetto a firma dell'arch. [REDACTED].

Concessione edilizia N. 3738, intestata a [REDACTED] nato a Lequile (LE) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Lecce (LE) il [REDACTED], per lavori di variante e ampliamento ad un locale deposito manufatti in ferro, presentata il 17/07/1981 con il n. 2866 di protocollo, rilasciata il 10/11/1981, agibilità **non**



ancora rilasciata.

Con la suddetta Concessione Edilizia, visto il parere della C.E.C del 28/10/1981 ed il vincolo di inedificabilità trascritto il 05/08/1981 ai n..24747/21833, venivano autorizzati i suddetti lavori di variante al progetto per la costruzione di un capannone deposito alla via per Castrì, progetto a firma dell'arch. [REDACTED].

Concessione edilizia N. 101/96/6529, intestata a [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED], per lavori di variazione di destinazione d'uso per locale da adibirsi a supermercato, presentata il 26/08/1996 con il n. 7388 di protocollo, rilasciata il 15/11/1996.

Con la suddetta C.E. n.101/96/6529 (pratica edilizia n.6529), visto il parere della C.E.C. del 13/11/1996 e l'atto di asservimento allegato alla C.E. n.3738 del 10/11/1981 redatto in data 31/07/1981 dal Notaio [REDACTED] registrato a Lecce il 04/08/1981 al n.1524, veniva autorizzata la variazione di destinazione d'uso per la realizzazione di un locale da adibire a supermercato, come riportate negli elaborati grafici e scrittografici allegati all'istanza, progetto a firma dell'ing. [REDACTED]. In data 12/12/1996 veniva rilasciato Permesso d'uso per il locale destinato a supermercato. Si segnala infine comunicazione inviata al Comune di Vernole con prot. n.7440 del 27/07/2020 dall'ASL Lecce con la quale il personale del servizio, a seguito di ispezione igienico-sanitaria presso l'attività adibita a supermercato alla via E. De Carlo in Vernole (LE), "ha riscontrato che nell'area destinata a carico/scarico merci oltre ad evidenziare delle carenze igienico-sanitarie, è stata realizzata una copertura in materiale ferroso". Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, trattasi di intervento difforme rispetto al titolo autorizzativo e non sanabile, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. per demolizione e ripristino.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera n.1 del 08/10/2014 del Commissario ad Acta ed Attestazione definitiva di compatibilità ai sensi dell'art.11 della L.R. 20/2001 con Deliberazione di Giunta Regionale n.5 del 14 gennaio 2014 (in BURP n.19 del 12/02/2014)., l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.45.4 zone "B4 - Maglie di completamento urbanistico a destinazione prevalentemente residenziale" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.01).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con Concessione Edilizia n.101/96/6529 del 15/11/1996, sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA. Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra l'ultima planimetria catastale presente in

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 8 di 79

atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, non sono risultate difformità, ad eccezione della porzione di fabbricato corrispondente alla particella 958 (anch'essa graffata all'unità pignorata) antistante il locale commerciale, nella quale è stata riscontrata una copertura con struttura intelaiata in ferro e pannellature in polycarbonato. Tuttavia, come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, la suddetta difformità non è regolarizzabile, dovendosi prevedere la rimozione della copertura non autorizzata ed il ripristino di quanto assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia della difformità riscontrata in sede di sopralluogo e meglio indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, non è necessaria la presentazione di alcuna pratica D.O.C.F.A. di adeguamento della planimetria catastale.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con Concessione Edilizia n.101/96/6529 del 15/11/1996, è stato riscontrato un aumento di superficie e volumetria nella porzione corrispondente alla particella 958 (anch'essa graffata all'unità immobiliare pignorata) delimitata da murature ed attualmente utilizzata come deposito di merce e materiale di vario genere nonché alloggiamento di macchinari per la climatizzazione, dove è stata realizzata una copertura con struttura metallica intelaiata e pannellature in polycarbonato, con ulteriori elementi in grigliato metallico posti superiormente alle murature di delimitazione, a chiusura dell'area antistante il locale commerciale, con accesso diretto dalla via E. De Carlo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la suddetta difformità costituisce aumento di superficie e volumetria non autorizzata che, sulla base del vigente strumento urbanistico non è sanabile, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. per demolizione e ripristino. L'importo per la realizzazione delle suddette opere è stato conteggiato sulla base del Regione Puglia Edizione Luglio 2024. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 5.500,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in € 1.200,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria per presentazione pratica S.C.I.A. per demolizione e ripristino: €50,00
- costi opere di demolizione e ripristino, trasporto a discarica e relativo smaltimento: €5.500,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €1.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERNOLE VIA EUGENIO DE CARLO 127

SUPERMERCATO CON AREA PARCHEGGIO SCOPERTO

supermercato con area parcheggio scoperto a VERNOLE via Eugenio De Carlo 127, della superficie commerciale di **674,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Locale commerciale indipendente costituito da un fabbricato su un unico livello, sito lungo la via E. De Carlo - strada provinciale 140 che conduce a Castrì di Lecce, a circa 600 metri dal centro di Vernole ed ubicato nella zona di espansione sud-ovest della cittadina.

Provvisto di un'area a parcheggio con apposito cancello adiacente al civico 125 di via De Carlo, su cui si aprono anche le uscite di sicurezza del fabbricato nonché l'accesso per il carico e scarico della merce, l'immobile consta di un primo nucleo di antica fabbricazione e di un successivo ampliamento, per una superficie utile complessiva di circa 590 mq.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta adibito a supermercato ed è completamente funzionante. Internamente le murature risultano intonacate e tinteggiate, i solai piani con altezza di circa m.3,85 nella porzione ampliata e provvisti di controsoffitto in corrispondenza delle volte a "spigolo" (altezza al colmo di circa m.4,30) o voltati a botte (altezza massima di circa m.4,10) nella parte più antica dell'immobile.

In adiacenza al confine nord-est sono presenti due servizi igienici, con antibagno.

L'unità immobiliare (particella 569 sub.1, particella 299 sub.3 e particella 958, unità graffate) confina a nord-ovest con strada provinciale 140 (via E. De Carlo), a sud-ovest con particella 963, a sud-est con particella 391, a nord-est con particella 571, particella 299 sub.1 e particella 84.

Sul fronte dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso da via De Carlo, delimitato da murature, è presente uno scoperto che alla data del sopralluogo è risultato coperto da tettoia in polycarbonato opaco e struttura metallica, priva di autorizzazione presso gli Enti preposti e con ulteriori elementi in grigliato metallico posti superiormente alle murature di delimitazione. Il suddetto spazio è attualmente utilizzato come deposito di merce e materiale di vario genere nonché alloggio di macchinari per la climatizzazione.

Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, trattasi di difformità non sanabile, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. per demolizione e ripristino.

Si fa presente infine che il lastrico solare di copertura dell'unità immobiliare non risulta accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,85 (solai piani) - m.4,30-4,10 (ambienti voltati). Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 569 sub. 1, particella 299 sub. 3 e particella 958, unità graffate (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 641 mq, rendita 6.753,40 Euro, indirizzo catastale: via Eugenio De Carlo n.127, piano: T, intestato a [REDACTED] nata a Vernole (LE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] nato a Vernole (LE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà 1/2

Coerenze: l'unità immobiliare (particella 569 sub.1, particella 299 sub.3 e particella 958, unità graffate) confina a nord-ovest con strada provinciale 140 (via E. De Carlo), a sud-ovest con particella 963, a sud-est con particella 391, a nord-est con particella 571, particella 299 sub.1 e particella 84.

Superficie

Catastale Totale: 796 mq. Variazione toponomastica del 19/04/2024 pratica n.LE0103048 in atti dal 19/04/2024 variazione di toponomastica (n.103048.1/2024). Variazione nel classamento del 13/09/2018 pratica n.LE0133509 in atti dal 13/09/2018 variazione di classamento (n.41777.1/2018). Variazione del 18/07/2018 pratica n.LE0113619 in atti dal 18/07/2018 aggiornamento planimetrico (n.36761.1/2018). Variazione del 09/11/2017, pratica n.LE0247933 in atti dal 10/11/2017 fusione-ampliamento (n.85243.1/2017), con cui l'unità censita al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate) veniva soppressa e sostituita dall'attuale unità pignorata identificata nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64





particella 299 sub.3, particella 569 sub.1 e particella 958 (unità graffate), planimetria catastale a firma dell'ing. [REDACTED]. Con riferimento all'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Vernole al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569 (unità graffate) dalla quale si è originato l'attuale bene pignorato, si riportano inoltre: variazione del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie (mq.422); variazione del 02/12/1996 in atti dal 15/09/1998, cls d'ufficio legge 449/97 (n.14905.2/1996), con cui venivano attribuiti i seguenti dati di classamento: via Eugenio De Carlo, piano terra, cat. C/1, classe 3[^], consistenza mq.611, R.C. € 6.437,32; variazione per fusione del 02/12/1996, in atti dal 02/12/1996 (n.14905.1/1996), con cui la particella 299 sub.2, via E. De Carlo, piano terra, cat. D/1 e la particella 569, via E. De Carlo n.125A, piano terra, cat. C/2, classe 1[^], mq.399 del Foglio 64 del N.C.E.U. Vernole, venivano soppresse e sostituite dall'unità censita al Foglio 64 particella 299 sub.2 e particella 569, unità graffate, via E. De Carlo, piano terra, cat. C/1, classe 1[^], consistenza mq.580. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 1, veniva realizzato su aree identificate nel N.C.T. al Foglio 64 part.lla 569 di are 10 ca 91, part.lla 958 di ca 87, e su parte della part.lla 299 di are 3 ca 72, aree di enti urbani e promiscui.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1981 (ampliamento del primo nucleo di antica fabbricazione), ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale adibito a supermercato sito lungo la via E. De Carlo - strada provinciale 140 che conduce a Castrì di Lecce, a circa 600 metri dal centro di Vernole ed ubicato nella zona di espansione sud-ovest della cittadina.

Provvisto di un'ampia area a parcheggio con apposito cancello adiacente al civico 125 di via De Carlo, su cui si aprono anche le uscite di sicurezza del fabbricato nonché l'accesso per il carico e scarico della merce, l'immobile si dispone su un unico livello per una superficie utile complessiva di circa mq.590 ed è costituito da due corpi adiacenti, di cui un primo nucleo di antica fabbricazione, con coperture del tipo volte a "spigolo" (altezza massima di circa m.4,30) e del tipo volte a botte (altezza massima di circa m.4,10), ed un successivo ampliamento realizzato in epoca più recente con struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato, con altezza utile interna di circa m.3,85.

In adiacenza al confine nord-est sono presenti due servizi igienici, con antibagno. Lungo la suddetta muratura di confine sono posizionate le finestre a nastro che garantiscono l'illuminazione naturale al locale commerciale.

L'unità immobiliare (particella 569 sub.1, particella 299 sub.3 e particella 958, unità graffate) confina a nord-ovest con strada provinciale 140 (via E. De Carlo), a sud-ovest con particella 963, a sud-est



con particella 391, a nord-est con particella 571, particella 299 sub.1 e particella 84.

Sul fronte dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso da via De Carlo e della porzione delimitata da murature, corrispondente alla particella 958 (graffata all'unità immobiliare in oggetto), è presente uno scoperto che alla data del sopralluogo è risultato coperto da tettoia in polycarbonato opaco e struttura metallica, priva di autorizzazione presso gli Enti preposti e con ulteriori elementi in grigliato metallico posti superiormente alle murature di delimitazione. Il suddetto spazio è attualmente utilizzato come deposito di merce e materiale di vario genere nonché alloggiamento di macchinari per la climatizzazione.

Come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, trattasi di difformità non sanabile, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. per demolizione e ripristino.

Si fa presente infine che il lastrico solare di copertura dell'unità immobiliare non risulta accessibile.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante a battente, realizzato in struttura metallica con apertura meccanizzata (cancello di accesso all'area carrabile e pedonale).

infissi esterni: scorrevoli (accesso principale), o a due ante a battente (uscite di sicurezza), realizzati in alluminio con vetro e pannellature opache in basso (varchi verso area parcheggio).

infissi esterni: finestre a nastro, o a vasistas, realizzate in metallo, con griglia esterna metallica (infissi muratura di confine nord-est).

infissi esterni: a due ante a battente, realizzato in ferro con pannelli pieni e sopraelevato in vetro (varco verso area antistante il locale commerciale, corrispondente alla particella 958, graffiata all'unità immobiliare).

infissi esterni: serranda metallica (varco verso area antistante il locale commerciale, corrispondente alla particella 958, graffiata all'unità immobiliare).

infissi interni: ad una o due ante a battente, realizzati in alluminio con pannellature opache o in vetro (varchi porzione antica edificio).

infissi interni: ad anta a battente, realizzati in legno, o a soffietto, realizzato in plastica (servizi igienici).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (servizi igienici).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 20 fino ad altezza di circa m.1,80 (servizi igienici).

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento (area antistante il locale commerciale, corrispondente alla particella 958, graffiata all'unità immobiliare).

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 12 di 79



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale, corrispondente a porzione coperta della particella 569 sub.1 e alla particella 299 sub.3	641,00	x	100 %	=	641,00
area antistante il locale commerciale, corrispondente alla particella 958	87,00	x	20 %	=	17,40
area carrabile e pedonale, adibita anche a parcheggio del locale commerciale, corrispondente a porzione scoperta della particella 569 sub.1 (porzione di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
area carrabile e pedonale, adibita anche a parcheggio del locale commerciale, corrispondente a porzione scoperta della particella 569 sub.1 (porzione eccedente mq.25)	655,00	x	2 %	=	13,10
Totale:	1.408,00				674,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: VERNOLE, Fascia/zona: Centrale/VERNOLE (ABITATO), Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni signorili, Destinazione: Commerciale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Negozi va da un minimo di 550 €/mq. ad un massimo di 680 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 650 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio calcolato tra quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del locale commerciale comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale mq.674,00) risulta pari a € 438.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **438.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 438.100,00

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 13 di 79

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 438.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Vernole (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	supermercato				
	con area	674,00	0,00	438.100,00	438.100,00
	parcheggio				
	scoperto				
				438.100,00 €	438.100,00 €

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

€. 6.750,00

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

€. 431.350,00

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:

€. 64.702,50

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 14 di 79



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:

€. 366.647,50



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 15 di 79





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO via Tito Schipa 3, della superficie commerciale di **108,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da un vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) sito al civico 3 di via Tito Schipa, l'abitazione (sub.3) confina a sud-est con altra proprietà (particella 428) e a sud-ovest con il suddetto vano scala comune (sub.6) e con altra abitazione (sub.4), anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3 e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e a nord-est su via G. Di Vittorio.

E' composta da una zona giorno, con ingresso-soggiorno-pranzo e cucina, ed una zona notte, con due vani letto, due bagni ed un ripostiglio, collegate da un corridoio distributivo, e dotata di loggia sul fronte e di scoperto sul retro, per una superficie utile complessiva di circa mq.85 e con altezza interna di circa m.2,75.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,75. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-1, intestato a ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.3) si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa, a nord-est su via G. Di Vittorio, e confina a sud-ovest con vano scala comune (sub.6) e con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Superficie Catastale Totale: 109 mq. Totale escluse aree scoperte: 104 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572977 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114902.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 16 di 79



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.573,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.837,05
Data della valutazione:	26/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 2, risulta libera e pressoché sgombera, ad eccezione di materiale vario (edile e non) accatastato in alcuni ambienti. L'unità inoltre non risulta ancora ultimata, sia dal punto di vista impiantistico, in quanto provvista della sola predisposizione degli impianti elettrico e termico (caldaia ed elementi radianti assenti) e priva di sanitari, sia dal punto di vista di alcune finiture e infissi. Inoltre, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2017 al n.4192 serie 3T, risolto in data 31/10/2019, di cui si allega interrogazione (All.09).

Si segnala a tal proposito che alla data del suddetto contratto gli immobili oggetto di locazione, facenti parte del fabbricato alla via Tito Schipa in Melendugno censito nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067, risultavano il sub.3 cat.A/3 (facente parte del presente Lotto 2), il sub.4 cat.A/3, il sub.1 cat.C/1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9) ed il sub.2 cat.C/6.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] (quali

terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri, sul terreno in Melendugno su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento tra cui l'unità (sub.3) del presente Lotto 2. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.Illa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (successivamente soppresso e dal quale si sono originati i sub.8 e sub.9).

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno censite nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), e sul bene in Vernole oggetto del Lotto 1.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.Illa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.8 e sub.9.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno oggetto del presente Lotto 2 e dei Lotti 3, 4, 5, 6 e 7, oltre che sul fabbricato in Vernole oggetto del Lotto 1. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese".

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 18 di 79



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:

██████████, sede Vernole (LE), C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 59821/18860 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Lecce ai nn. 10518 reg. gen. e n.7062 reg. par. Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti e dall'atto di compravendita per Notaio ██████████ rep. n.59821 del 16/03/2010, trascritto a Lecce il 22/03/2010 ai nn.7062/10518, risulta che con tale atto il terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, è pervenuto alla ██████████, C.F. ██████████ da ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 28/11/2007 fino al 16/03/2010), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 58252/17545 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Lecce ai nn. 50439 reg. gen. e n.33036 reg. par. (donazione) e 50440 reg. gen. e n.33037 reg. par. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di are 7 ca 99, dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti risulta che con atto di donazione e divisione per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, la quota di proprietà di 2/6 del terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99 (dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento), veniva donata, tra gli altri beni, da ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████ (quota di 1/6 ciascuno). Tale quota di proprietà andava ad aggiungersi alla quota di 2/6 già detenuta da entrambi in virtù di successione in morte di ██████████ nato a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, deceduto il ██████████ (denuncia di successione registrata a Lecce il 04/12/1991 al vol.345, den.84), per la quale, come da documentazione notarile in atti, risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 04/12/2007 al n.33033 di particolare, di cui all'atto di compravendita per Notar ██████████ del 10/10/2007 rep. n.58141, trascritto il 13/10/2007 l n.28322 di particolare. In virtù di divisione relativa al suddetto atto per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, l'intera piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99, veniva assegnato a ██████████ nato a Lecce (LE) il



██████████, C.F. ██████████.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **113/2010**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, presentata il 13/05/2010 con il n. 10218 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 113/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████.

Permesso di Costruire N. **84/2011**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, presentata il 30/03/2011 con il n. 5691 di protocollo, rilasciata il 05/04/2011 con il n. 84/2011 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire veniva autorizzato il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████. Con riferimento al suddetto P.d.C., in data 25/09/2017 veniva presentata con prot. n.21561 Autocertificazione Agibilità Edilizia riferita all'unità avente destinazione commerciale, identificata nel N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1 (unità soppressa per divisione in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6).

C.I.L.A. N. **14616**, intestata a ██████████ con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, P.I. ██████████, legale rappresentante sig. ██████████, per lavori di divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari a destinazione commerciale attraverso la chiusura del vano porta di collegamento, presentata il 31/08/2020 con il n. 14616 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta C.I.L.A., prot. n.14616 del 31/08/2020 (pratica edilizia n.289/2020), aveva ad oggetto la divisione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale a piano rialzato (N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1) "attraverso la chiusura del vano porta di collegamento", come riportato negli elaborati grafici a firma del geom. ██████████. Dalla divisione dell'unità commerciale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6. Si segnala che negli Elaborati grafici e nella Relazione tecnica relativi alla suddetta C.I.L.A., sono menzionate ulteriori due pratiche C.I.L.A. (rispettivamente del 13/11/2017 e del 24/06/2020) di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Melendugno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1691

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 20 di 79



28/11/2001 e variante approvata con Delibera Giunta Regione Puglia n.2148 11/12/2007, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ZONE B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali assentite e la planimetria riportante le modifiche riscontrate nello stato di fatto (All.02), l'immobile non presenta rilevanti difformità edilizie, se non per lo spostamento del varco, di ridotte dimensioni, tra la zona pranzo e il cucinino, verso la muratura di confine, e la presenza di una porta a chiusura del varco tra il soggiorno ed il corridoio di distribuzione della zona notte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per sole modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. per modifiche interne: €.1.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e la planimetria riportante le modifiche riscontrate nello stato di fatto (All.02), l'unica difformità rilevata consiste nello spostamento del varco, di ridotte dimensioni, tra la zona pranzo e il cucinino, verso la muratura di confine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione delle difformità edilizie, presentazione di pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MELENDUGNO VIA TITO SCHIPA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO via Tito Schipa 3, della superficie commerciale di **108,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da un vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) sito al civico 3 di via Tito Schipa, l'abitazione (sub.3) confina a sud-est con altra proprietà (particella 428) e a sud-ovest con il suddetto vano scala comune (sub.6) e con altra abitazione (sub.4), anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3 e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e a nord-est su via G. Di Vittorio.

E' composta da una zona giorno, con ingresso-soggiorno-pranzo e cucina, ed una zona notte, con due vani letto, due bagni ed un ripostiglio, collegate da un corridoio distributivo, e dotata di loggia sul fronte e di scoperto sul retro, per una superficie utile complessiva di circa mq.85 e con altezza interna di circa m.2,75.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,75. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.3) si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa, a nord-est su via G. Di Vittorio, e confina a sud-ovest con vano scala comune (sub.6) e con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Superficie Catastale Totale: 109 mq. Totale escluse aree scoperte: 104 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572977 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114902.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 22 di 79





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali, a due piani fuori terra ed un piano interrato, con accesso da vano scala comune posto in corrispondenza del civico 3 di via Tito Schipa. L'unità affaccia su via Tita Schipa a nord-ovest e su via G. Di Vittorio a nord-est e confina a sud-ovest con il suddetto vano scala comune (sub.6) e con altra abitazione (sub.4, anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3) e a sud-ovest con altra proprietà (particella 428).

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di circa mq.85 ed è internamente composta da un ingresso-soggiorno-pranzo, di circa mq.32,90, e da una cucina di circa mq.6,40, collegate da un corridoio di distribuzione di circa mq.5,30 alla zona notte composta da due vani letto (di circa mq.13,60 e mq.11,60), due bagni di circa mq.3,15 e mq.5,40 e un ripostiglio di circa mq.7,50.

L'altezza utile interna è di circa m.2,75, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

L'abitazione risulta inoltre dotata di loggia sul fronte principale e di scoperto sul retro.

Si fa presente che il lastrico solare di copertura dell'edificio non risulta collegato dal vano scala comune; eventuali interventi manutentivi dovranno pertanto considerare l'accesso temporaneo tramite il suddetto scoperto sul retro o l'area esterna comune (sub.7) ai sub.4 e sub.5, anch'essi oggetto di pignoramento.

Alla data del sopralluogo, l'unità non risulta ancora ultimata, sia dal punto di vista impiantistico, in quanto provvista della sola predisposizione degli impianti elettrico e termico (caldaia ed elementi radianti assenti) e priva di sanitari, sia dal punto di vista di alcune finiture e infissi, è libera e pressoché sgombera, ad eccezione di materiale vario (edile e non) accatastato in alcuni ambienti.

Si segnala infine che il contatore di sottrazione dell'utenza AQP dell'unità immobiliare, così come per le altre unità facenti parte dell'edificio, è posizionato all'interno del garage (sub.2) a piano interrato, anch'esso oggetto di pignoramento.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad anta a battente, portoncino ingresso abitazione.

infissi esterni: ad una o due ante a battente, o a vasistas, realizzati in alluminio con vetro camera.

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio (infissi esterni sul fronte principale).

protezioni infissi esterni: tapparelle ad apertura meccanizzata in PVC (infissi esterni sul retro).

infissi interni: ad anta a battente o scorrevole (varco cucina), realizzati in legno tamburato laccato di colore bianco.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 23 di 79



ceramica, dimensioni cm.36 x 36 (loggia e scoperto retro).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.33 x 33 (bagno).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.12,50 x 33,50 fino ad altezza di circa m.2,16 (bagno 1) e di circa m.2,24 (bagno 2).

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di marmo, dimensioni varie (vano scala comune, sub.6).



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



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
abitazione	103,00	x	100 %	=	103,00
loggia sul fronte	4,30	x	35 %	=	1,51
scoperto sul retro	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	119,30				108,71

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: MELENDUGNO, Fascia/zona: Periferica/RECENTE ESPANSIONE DELL'ABITATO, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 435 €/mq. ad un massimo di 560 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 580 €/mq. ad un massimo di 780 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 680 €/mq. corrispondente al valore medio della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne (superficie commerciale mq.108,71) risulta pari a € 73.922,80, arrotondato a € 73.923,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

73.923,00

tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXX
Pagina 24 di 79





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.923,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.923,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,70	0,00	73.923,00	73.923,00
				73.923,00 €	73.923,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.573,00****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: **€. 10.735,95**

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

tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXX
 Pagina 25 di 79



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:

€. 60.837,05



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 26 di 79





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO via Tito Schipa 3, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale (piano primo), commerciale (piano rialzato e interrato) e garage (piano interrato), distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina. L'abitazione (sub.4) ha accesso da un vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) posto al civico 3 di via Tito Schipa e confina a nord-ovest con il suddetto vano scala comune, a nord-ovest e sud-ovest con altra abitazione (sub.5) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 4, a sud-ovest con area esterna comune (sub.7), a nord-est con altra abitazione (sub.3) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 2 e a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Con altezza interna di circa m.2,75 e una superficie utile complessiva di circa mq.35, si compone di un unico vano adibito a ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, un bagno ed un vano letto dal quale si accede ad un'area esterna (sub.7) comune con l'adiacente abitazione (sub.5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,75. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.4) confina a nord-ovest con vano scala comune (sub.6), a nord-ovest e sud-ovest con altra abitazione (sub.5) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 4, a sud-ovest con area esterna comune (sub.7), a nord-est con altra abitazione (sub.3) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 2, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Superficie Catastale Totale: 44 mq. Totale escluse aree scoperte: 44 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572978 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114903.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 3, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 27 di 79





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,00 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:	€. 26.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.856,50
Data della valutazione:	26/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 3, è utilizzata dagli occupanti dell'adiacente abitazione (sub.5), anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 4, come deposito e lavanderia; l'unità inoltre non risulta ancora ultimata, sia dal punto di vista impiantistico, in quanto provvista di impianto elettrico incompleto e della sola predisposizione dell'impianto termico (caldaia ed elementi radianti assenti) e priva di sanitari, sia dal punto di vista di alcune finiture e infissi.

Come riportato in sede di descrizione ed evincibile anche dall'allegato elaborato planimetrico (All.08), l'abitazione ha accesso diretto verso scoperto posto sul retro, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.7, bene comune non censibile con l'adiacente abitazione (sub.5), segnalando inoltre che tale scoperto è direttamente comunicante e privo di delimitazioni con ulteriore area esterna di esclusiva pertinenza del suddetto sub.5.

Infine, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2017 al n.4192 serie 3T, risolto in data 31/10/2019, di cui si allega interrogazione (All.09).

Si segnala a tal proposito che alla data del suddetto contratto gli immobili oggetto di locazione, facenti parte del fabbricato alla via Tito Schipa in Melendugno censito nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067, risultavano il sub.4 cat.A/3 (facente parte del presente Lotto 3), il sub.3 cat.A/3, il sub.1 cat.C/1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9) ed il sub.2 cat.C/6.

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:

tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXX
Pagina 28 di 79





4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] (quali terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri, sul terreno in Melendugno su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento tra cui l'unità (sub.4) del presente Lotto 3. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.IIa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (successivamente soppresso e dal quale si sono originati i sub.8 e sub.9).

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno censite nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), e sul bene in Vernole oggetto del Lotto 1.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.IIa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.8 e sub.9.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno oggetto del presente Lotto 3 e dei Lotti 2, 4, 5, 6 e 7, oltre che sul fabbricato in Vernole oggetto del Lotto 1. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese".

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 29 di 79





4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████, sede Vernole (LE), C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 59821/18860 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Lecce ai nn. 10518 reg. gen. e n.7062 reg. par. Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti e dall'atto di compravendita per Notaio ██████████ rep. n.59821 del 16/03/2010, trascritto a Lecce il 22/03/2010 ai nn.7062/10518, risulta che con tale atto il terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, è pervenuto alla ██████████, C.F. ██████████ da ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 28/11/2007 fino al 16/03/2010), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 58252/17545 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Lecce ai nn. 50439 reg. gen. e n.33036 reg. par. (donazione) e 50440 reg. gen. e n.33037 reg. par. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di are 7 ca 99, dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti risulta che con atto di donazione e divisione per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, la quota di proprietà di 2/6 del terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99 (dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento), veniva donata, tra gli altri beni, da ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 30 di 79



██████████ (quota di 1/6 ciascuno). Tale quota di proprietà andava ad aggiungersi alla quota di 2/6 già detenuta da entrambi in virtù di successione in morte di ██████████ nato a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, deceduto il ██████████ (denuncia di successione registrata a Lecce il 04/12/1991 al vol.345, den.84), per la quale, come da documentazione notarile in atti, risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 04/12/2007 al n.33033 di particolare, di cui all'atto di compravendita per Notar ██████████ del 10/10/2007 rep. n.58141, trascritto il 13/10/2007 l n.28322 di particolare. In virtù di divisione relativa al suddetto atto per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, l'intera piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99, veniva assegnato a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **113/2010**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, presentata il 13/05/2010 con il n. 10218 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 113/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████.

Permesso di Costruire N. **84/2011**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, presentata il 30/03/2011 con il n. 5691 di protocollo, rilasciata il 05/04/2011 con il n. 84/2011 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire veniva autorizzato il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████. Con riferimento al suddetto P.d.C., in data 25/09/2017 veniva presentata con prot. n.21561 Autocertificazione Agibilità Edilizia riferita all'unità avente destinazione commerciale, identificata nel N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1 (unità soppressa per divisione in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6).

C.I.L.A. N. **14616**, intestata a ██████████ con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, P.I. ██████████, legale rappresentante sig. ██████████, per lavori di divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari a destinazione commerciale attraverso la chiusura del vano porta di collegamento, presentata il 31/08/2020 con il n. 14616 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta C.I.L.A., prot. n.14616 del 31/08/2020 (pratica edilizia n.289/2020), aveva ad oggetto la divisione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale a piano rialzato (N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1) "attraverso la chiusura del vano porta di collegamento", come riportato negli

elaborati grafici a firma del geom. [REDACTED]. Dalla divisione dell'unità commerciale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6. Si segnala che negli Elaborati grafici e nella Relazione tecnica relativi alla suddetta C.I.L.A., sono menzionate ulteriori due pratiche C.I.L.A. (rispettivamente del 13/11/2017 e del 24/06/2020) di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Melendugno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1691 28/11/2001 e variante approvata con Delibera Giunta Regione Puglia n.2148 11/12/2007, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ZONE B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali assentite e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.03), l'immobile non presenta rilevanti difformità edilizie, se non per lo spostamento del varco, tra la zona ingresso-soggiorno e il vano letto, verso la muratura di confine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per sole modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. per modifiche interne: €1.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e la planimetria riportante le modifiche riscontrate nello stato di fatto (All.02), l'unica difformità rilevata consiste nello spostamento del varco, di ridotte dimensioni, tra la zona pranzo e il cucinino, verso la muratura di confine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione delle difformità edilizie, presentazione di pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELENDUGNO VIA TITO SCHIPA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MELENDUGNO via Tito Schipa 3, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale (piano primo), commerciale (piano rialzato e interrato) e garage (piano interrato), distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina. L'abitazione (sub.4) ha accesso da un vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) posto al civico 3 di via Tito Schipa e confina a nord-ovest con il suddetto vano scala comune, a nord-ovest e sud-ovest con altra abitazione (sub.5) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 4, a sud-ovest con area esterna comune (sub.7), a nord-est con altra abitazione (sub.3) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 2 e a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Con altezza interna di circa m.2,75 e una superficie utile complessiva di circa mq.35, si compone di un unico vano adibito a ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, un bagno ed un vano letto dal quale si accede ad un'area esterna (sub.7) comune con l'adiacente abitazione (sub.5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,75. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.4) confina a nord-ovest con vano scala comune (sub.6), a nord-ovest e sud-ovest con altra abitazione (sub.5) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 4, a sud-ovest con area esterna comune (sub.7), a nord-est con altra abitazione (sub.3) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 2, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Superficie Catastale Totale: 44 mq. Totale escluse aree scoperte: 44 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572978 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114903.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 3, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T.



tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 33 di 79





al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali, a due piani fuori terra e un piano interrato, con accesso da vano scala comune posto in corrispondenza del civico 3 di via Tito Schipa. L'unità confina a nord-ovest con vano scala comune (sub.6), a nord-ovest e sud-ovest con altra abitazione (sub.5) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 4, a sud-ovest con area esterna comune (sub.7), a nord-est con altra abitazione (sub.3) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 2, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di circa mq.35 ed è internamente composta da un vano principale per ingresso-soggiorno-pranzo-cucina di circa mq.16,90, un bagno di circa mq.4,95 provvisto di lucernario, ed un vano letto di circa mq.5,50 da cui si accede ad un'area esterna (N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.7), bene comune non censibile anche all'adiacente abitazione (sub.5), come evincibile dall'allegato elaborato planimetrico (All.08).

Si segnala a tal proposito che lo scoperto (sub.7) è direttamente comunicante e privo di delimitazioni con ulteriore area esterna di esclusiva pertinenza dell'adiacente abitazione (sub.5).

L'altezza utile interna è di circa m.2,75, i solai sono piani e le murature intonacate e tinteggiate.

Si fa presente che il lastrico solare di copertura dell'edificio non risulta collegato dal vano scala comune; eventuali interventi manutentivi dovranno pertanto considerare l'accesso temporaneo tramite la suddetta area esterna comune (sub.7) o lo scoperto sul retro del sub.3, anch'esso oggetto di pignoramento.

Alla data del sopralluogo, l'unità non risulta ancora ultimata, sia dal punto di vista impiantistico, in quanto provvista di impianto elettrico incompleto e della sola predisposizione dell'impianto termico (caldaia ed elementi radianti assenti) e priva di sanitari, sia dal punto di vista di alcune finiture e infissi, è utilizzata dagli occupanti dell'adiacente abitazione (sub.5) come deposito e lavanderia.

Si segnala infine che il contatore di sottrazione dell'utenza AQP dell'unità immobiliare, così come per le altre unità facenti parte dell'edificio, è posizionato all'interno del garage (sub.2) a piano interrato, anch'esso oggetto di pignoramento.

Delle Componenti Edilizie:

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 34 di 79





portone di ingresso: ad anta a battente, portoncino ingresso abitazione.

infissi esterni: ad anta a battente, realizzati in alluminio con vetro camera.

protezioni infissi esterni: tapparelle ad apertura meccanizzata in PVC (infissi esterni sul retro).

infissi interni: ad anta a battente o scorrevole (varco vano letto), realizzati in legno tamburato laccato di colore bianco.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.36 x 36 (area esterna comune retro, sub.7).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.33 x 33 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.12,50 x 33,50 fino ad altezza di circa m.2,16 (bagno).

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di marmo, dimensioni varie (vano scala comune, sub.6).

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
abitazione	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: MELENDUGNO, Fascia/zona: Periferica/RECENTE ESPANSIONE DELL'ABITATO, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 435 €/mq. ad un massimo di 560 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 580 €/mq. ad un massimo di 780 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 680 €/mq. corrispondente al valore medio della Tipologia Abitazioni civili.

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 35 di 79



Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione (superficie commerciale mq.43,00) risulta pari a € 29.240,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,00	0,00	29.240,00	29.240,00
				29.240,00 €	29.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.890,00**



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:

€. 4.033,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 22.856,50



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 37 di 79





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO via Tito Schipa 3, della superficie commerciale di **90,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da un vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) sito al civico 3 di via Tito Schipa, l'abitazione (sub.5) confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con area esterna comune (sub.7), a nord-est con il suddetto vano scala comune (sub.6), a nord-est ed a sud-est con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3 e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa.

E' composta da una zona giorno, con ingresso-soggiorno, bagno, pranzo e cucina, ed una zona notte, con due vani letto ed un bagno, collegate da un corridoio distributivo, e dotata di loggia sul fronte e di area esterna sul retro (direttamente comunicante con ulteriore area esterna - sub.7 - comune con l'adiacente abitazione - sub.4 - di cui al Lotto 3), per una superficie utile complessiva di circa mq.67 e altezza interna di circa m.2,75.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,75. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.5) si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con area esterna comune (sub.7), a nord-est con vano scala comune (sub.6), a nord-est ed a sud-est con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3.

Superficie Catastale Totale: 94 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572977 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114902.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 4, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 38 di 79





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,48 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:	€. 65.110,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.343,50
Data della valutazione:	26/11/2024



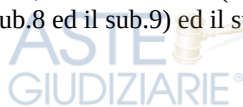
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 4, risulta occupata dal sig. Eugenio Pascali (assieme alla propria famiglia), senza alcun titolo, quale socio della [REDACTED] debitrice ([REDACTED]), nonché figlio dei debitori.

Come riportato in sede di descrizione ed evincibile anche dall'allegato elaborato planimetrico (All.08), l'abitazione ha accesso diretto verso area esterna posta sul retro di esclusiva pertinenza, risultando quest'ultima direttamente collegata e priva di delimitazioni con l'unità identificata nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.7, bene comune non censibile con l'adiacente abitazione (sub.4, anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3).

Inoltre, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2017 al n.4192 serie 3T, risolto in data 31/10/2019, di cui si allega interrogazione (All.09).

Si segnala a tal proposito che alla data del suddetto contratto gli immobili oggetto di locazione, facenti parte del fabbricato alla via Tito Schipa in Melendugno censito nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067, risultavano il sub.3 cat.A/3, il sub.4 cat.A/3, il sub.1 cat.C/1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9) ed il sub.2 cat.C/6.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di



repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] (quali terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri, sul terreno in Melendugno su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento tra cui l'unità (sub.5) del presente Lotto 4. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.lla 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (successivamente soppresso e dal quale si sono originati i sub.8 e sub.9).

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno censite nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), e sul bene in Vernole oggetto del Lotto 1.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.lla 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.8 e sub.9.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno oggetto del presente Lotto 4 e dei Lotti 2, 3, 5, 6 e 7, oltre che sul fabbricato in Vernole oggetto del Lotto 1. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese".

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████, sede Vernole (LE), C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 59821/18860 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Lecce ai nn. 10518 reg. gen. e n.7062 reg. par. Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento. Dalla documentazione notarile in atti e dall'atto di compravendita per Notaio ██████████ rep. n.59821 del 16/03/2010, trascritto a Lecce il 22/03/2010 ai nn.7062/10518, risulta che con tale atto il terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, è pervenuto alla ██████████, C.F. ██████████ da ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 28/11/2007 fino al 16/03/2010), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 58252/17545 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Lecce ai nn. 50439 reg. gen. e n.33036 reg. par. (donazione) e 50440 reg. gen. e n.33037 reg. par. (divisione). Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di are 7 ca 99, dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento. Dalla documentazione notarile in atti risulta che con atto di donazione e divisione per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, la quota di proprietà di 2/6 del terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99 (dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento), veniva donata, tra gli altri beni, da ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████ (quota di 1/6 ciascuno). Tale quota di proprietà andava ad aggiungersi alla

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 41 di 79

quota di 2/6 già detenuta da entrambi in virtù di successione in morte di [REDACTED] nato a Melendugno (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione registrata a Lecce il 04/12/1991 al vol.345, den.84), per la quale, come da documentazione notarile in atti, risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 04/12/2007 al n.33033 di particolare, di cui all'atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 10/10/2007 rep. n.58141, trascritto il 13/10/2007 l n.28322 di particolare. In virtù di divisione relativa al suddetto atto per Notaio [REDACTED] rep. n.58252 del 04/12/2007, l'intera piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99, veniva assegnato a [REDACTED] nato a Lecce (LE) il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 113/2010, intestata a [REDACTED], amministratore unico sig. [REDACTED], con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, presentata il 13/05/2010 con il n. 10218 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 113/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. [REDACTED].

Permesso di Costruire N. 84/2011, intestata a [REDACTED], amministratore unico sig. [REDACTED], con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, presentata il 30/03/2011 con il n. 5691 di protocollo, rilasciata il 05/04/2011 con il n. 84/2011 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire veniva autorizzato il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. [REDACTED]. Con riferimento al suddetto P.d.C., in data 25/09/2017 veniva presentata con prot. n.21561 Autocertificazione Agibilità Edilizia riferita all'unità avente destinazione commerciale, identificata nel N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1 (unità soppressa per divisione in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6).

C.I.L.A. N. 14616, intestata a [REDACTED] con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, P.I. [REDACTED], legale rappresentante sig. [REDACTED], per lavori di divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari a destinazione commerciale attraverso la chiusura del vano porta di collegamento, presentata il 31/08/2020 con il n. 14616 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta C.I.L.A., prot. n.14616 del 31/08/2020 (pratica edilizia n.289/2020), aveva ad oggetto la divisione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale a piano rialzato (N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1) "attraverso la chiusura del vano porta di collegamento", come riportato negli elaborati grafici a firma del geom. [REDACTED]. Dalla divisione dell'unità commerciale si sono

originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6. Si segnala che negli Elaborati grafici e nella Relazione tecnica relativi alla suddetta C.I.L.A., sono menzionate ulteriori due pratiche C.I.L.A. (rispettivamente del 13/11/2017 e del 24/06/2020) di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Melendugno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1691 28/11/2001 e variante approvata con Delibera Giunta Regione Puglia n.2148 11/12/2007, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ZONE B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali assentite e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.04), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.04), il vano letto posto verso il confine sud del fabbricato è risultato di superficie inferiore, con conseguente spostamento del varco di accesso dal disimpegno e arretramento della loggia sul fronte principale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), si dovrà presentare pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali assentite e la

planimetria riportante lo stato di fatto (All.04), sono state riscontrate le seguenti difformità: minore dimensione del vano letto 2 con relativo arretramento della loggia sul filo esterno del prospetto principale e spostamento del varco di accesso al vano dal disimpegno di distribuzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità riscontrate consistono essenzialmente in una riduzione sia di superficie che di volume del fabbricato e rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, pertanto le stesse sono regolarizzabili ai sensi dell'art.37 del suddetto Decreto con presentazione di un'unica pratica di S.C.I.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: €1.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €1.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELENDUGNO VIA TITO SCHIPA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO via Tito Schipa 3, della superficie commerciale di **90,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da un vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) sito al civico 3 di via Tito Schipa, l'abitazione (sub.5) confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con area esterna comune (sub.7), a nord-est con il suddetto vano scala comune (sub.6), a nord-est ed a sud-est con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3 e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa.

E' composta da una zona giorno, con ingresso-soggiorno, bagno, pranzo e cucina, ed una zona notte, con due vani letto ed un bagno, collegate da un corridoio distributivo, e dotata di loggia sul fronte e di area esterna sul retro (direttamente comunicante con ulteriore area esterna - sub.7 - comune con l'adiacente abitazione - sub.4 - di cui al Lotto 3), per una superficie utile complessiva di circa mq.67 e altezza interna di circa m.2,75.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m.2,75. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-1, intestato a - sede in VERNOLE (LE), C.F. , proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.5) si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con area esterna comune (sub.7), a nord-est con vano scala comune (sub.6), a nord-est ed a sud-est con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e



facente parte del Lotto 3.

Superficie Catastale Totale: 94 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572977 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114902.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. [REDACTED] ed in ditta [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 4, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali, a due piani fuori terra ed un piano interrato, con accesso da vano scala comune posto in corrispondenza del civico 3 di via Tito Schipa. L'unità affaccia su via Tita Schipa a nord-ovest e confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con area esterna comune (sub.7), a nord-est con vano scala comune (sub.6), a nord-est ed a sud-est con altra abitazione (sub.4) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 3. L'abitazione ha una superficie utile complessiva di circa mq.67 ed è internamente composta da una zona giorno - con ingresso-soggiorno di circa mq.13,85, direttamente collegato ad un bagno di circa mq.3 e ad un pranzo di circa mq.12,45 e all'adiacente cucina di circa mq.5 - e da un zona notte, cui si accede tramite un disimpegno di distribuzione di circa mq.3,30, con due vani letto (di circa mq.14,30 e mq.10,35) ed un bagno di circa mq.5,50.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balcone e loggia sul fronte principale e di area esterna sul retro, quest'ultima direttamente comunicante e priva di delimitazioni con ulteriore area esterna (N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.7), bene comune non censibile anche all'adiacente abitazione (sub.4), come evincibile dall'allegato elaborato planimetrico (All.08).

L'altezza utile interna è di circa m.2,75, i solai sono piani e le murature intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta priva di caldaia ed elementi radianti, con installazione di scaldacqua alimentato a gas, a mezzo di bombole, a parete nell'area esterna comune (sub.7).

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 45 di 79



del sopralluogo è stata riscontrata la minore dimensione del vano letto 2 con relativo arretramento della loggia sul filo esterno del prospetto principale e spostamento del varco di accesso al vano dal disimpegno di distribuzione, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione della difformità riscontrata, rientrando, la difformità rilevata, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Si fa presente inoltre che il lastrico solare di copertura dell'edificio non risulta collegato dal vano scala comune; eventuali interventi manutentivi dovranno pertanto considerare l'accesso temporaneo tramite la suddetta area esterna comune (sub.7) o lo scoperto sul retro del sub.3, anch'esso oggetto di pignoramento.

Si segnala infine che il contatore di sottrazione dell'utenza AQP dell'unità immobiliare, così come per le altre unità facenti parte dell'edificio, è posizionato all'interno del garage (sub.2) a piano interrato, anch'esso oggetto di pignoramento.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: ad anta a battente, portoncino ingresso abitazione.

infissi esterni: ad una o due ante a battente, o a vasistas, realizzati in alluminio con vetro camera.

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio (infissi esterni sul fronte principale).

protezioni infissi esterni: tapparelle ad apertura meccanizzata in PVC (infissi esterni sul retro).

infissi interni: ad anta a battente o scorrevole (varco cucina), realizzati in legno tamburato laccato di colore bianco.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.36 x 36 (balcone e loggia fronte, area esterna retro).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.33 x 33 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.12,50 x 33,50 fino ad altezza di circa m.2,16 (bagno 1) e di circa m.2,24 (bagno 2).

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di marmo, dimensioni varie (vano scala comune, sub.6).

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
abitazione	84,00	x	100 %	=	84,00
loggia sul fronte	4,50	x	35 %	=	1,58
balcone sul fronte	14,00	x	25 %	=	3,50

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 46 di 79



area esterna di pertinenza sul retro	4,00	x	35 %	=	1,40
Totale:	106,50				90,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: MELENDUGNO, Fascia/zona: Periferica/RECENTE ESPANSIONE DELL'ABITATO, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 435 €/mq. ad un massimo di 560 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 580 €/mq. ad un massimo di 780 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 750 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio calcolato tra quello medio e quello massimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne (superficie commerciale mq.90,48) risulta pari a € 67.860,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **67.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.860,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXX
Pagina 47 di 79



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,48	0,00	67.860,00	67.860,00
				67.860,00 €	67.860,00 €

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

€. 2.750,00

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

€. 65.110,00

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:

€. 9.766,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 55.343,50



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 48 di 79





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale commerciale a MELENDUGNO via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **212,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale commerciale sito al piano rialzato e interrato di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da via Tito Schipa snc, l'unità (sub.8) confina a sud-ovest con il vano scala comune (sub.6) del fabbricato e con altra unità (sub.9) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 6, a sud-est con altra proprietà (particella 428) e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e a nord-est su via G. Di Vittorio.

L'immobile è planimetricamente distribuito su due livelli collegati internamente a mezzo di scala metallica, ha una superficie utile complessiva di circa mq.222 e murature intonacate e tinteggiate. A piano rialzato l'unità ha un'altezza utile di circa m.3,50 ed è composta da un'ampia sala adibita a bar dalla quale si accede, da un lato, ad un laboratorio con annessi servizi igienici per il personale, e dall'altro ai servizi igienici per il pubblico, provvisti di areazione forzata; il piano interrato è costituito da un unico ampio vano, con servizi igienici suddivisi in antibagno e bagno, e uno scoperto laterale ad ulteriore illuminazione naturale alla quota interrata del locale. L'altezza utile è di circa m.3,00 nel vano principale con un ribassamento a circa m.2,30 lungo la muratura perimetrale sul fronte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m.3,50 - m.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 227 mq, rendita 3.669,48 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-S1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: il locale commerciale (sub.8) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a nord-est con via G. Di Vittorio, a sud-ovest con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.9) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 6, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Superficie Catastale Totale: 275 mq. Variazione nel classamento del 14/07/2021 pratica n.LE0103383 in atti dal 14/07/2021 variazione di classamento (n.50624.1/2021). Divisione del 10/09/2020 pratica n.LE0107958 in atti dal 11/09/2020 divisione (n.50060.1/2020), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 50 particella 1067 sub.1, e costituito, tra gli altri, l'attuale sub.8, planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 5, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 49 di 79





are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2020.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,80 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:	€. 157.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.662,50
Data della valutazione:	26/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 5, avente categoria catastale C/1, risulta libera, con all'interno arredi e materiali vari, parte dei quali riconducibili verosimilmente ad attività commerciale precedente, attualmente in disuso.

Inoltre, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2017 al n.4192 serie 3T, risolto in data 31/10/2019, di cui si allega interrogazione (All.09).

Si segnala a tal proposito che alla data del suddetto contratto gli immobili oggetto di locazione, facenti parte del fabbricato alla via Tito Schipa in Melendugno censito nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067, risultavano il sub.1 cat.C/1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8, facente parte del presente Lotto 5, ed il sub.9), il sub.3 cat.A/3, il sub.4 cat. A/3 ed il sub.2 cat.C/6.

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:

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 50 di 79



4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] (quali terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri, sul terreno in Melendugno su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento tra cui l'unità (sub.8) del presente Lotto 5. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.IIa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (successivamente soppresso e dal quale si sono originati i sub.8 e sub.9).

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno censite nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), e sul bene in Vernole oggetto del Lotto 1.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.IIa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.8 e sub.9.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno oggetto del presente Lotto 5 e dei Lotti 2, 3, 4, 6 e 7, oltre che sul fabbricato in Vernole oggetto del Lotto 1. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese".

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 51 di 79



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████, sede Vernole (LE), C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 59821/18860 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Lecce ai nn. 10518 reg. gen. e n.7062 reg. par. Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti e dall'atto di compravendita per Notaio ██████████ rep. n.59821 del 16/03/2010, trascritto a Lecce il 22/03/2010 ai nn.7062/10518, risulta che con tale atto il terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, è pervenuto alla ██████████, C.F. ██████████ da ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 28/11/2007 fino al 16/03/2010), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 58252/17545 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Lecce ai nn. 50439 reg. gen. e n.33036 reg. par. (donazione) e 50440 reg. gen. e n.33037 reg. par. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di are 7 ca 99, dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti risulta che con atto di donazione e divisione per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, la quota di proprietà di 2/6 del terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99 (dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento), veniva donata, tra gli altri beni, da ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 52 di 79



██████████ (quota di 1/6 ciascuno). Tale quota di proprietà andava ad aggiungersi alla quota di 2/6 già detenuta da entrambi in virtù di successione in morte di ██████████ nato a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, deceduto il ██████████ (denuncia di successione registrata a Lecce il 04/12/1991 al vol.345, den.84), per la quale, come da documentazione notarile in atti, risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 04/12/2007 al n.33033 di particolare, di cui all'atto di compravendita per Notar ██████████ del 10/10/2007 rep. n.58141, trascritto il 13/10/2007 l n.28322 di particolare. In virtù di divisione relativa al suddetto atto per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, l'intera piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99, veniva assegnato a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **113/2010**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, presentata il 13/05/2010 con il n. 10218 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 113/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████.

Permesso di Costruire N. **84/2011**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, presentata il 30/03/2011 con il n. 5691 di protocollo, rilasciata il 05/04/2011 con il n. 84/2011 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire veniva autorizzato il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████. Con riferimento al suddetto P.d.C., in data 25/09/2017 veniva presentata con prot. n.21561 Autocertificazione Agibilità Edilizia riferita all'unità avente destinazione commerciale, identificata nel N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1 (unità soppressa per divisione in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6).

C.I.L.A. N. **14616**, intestata a ██████████ con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, P.I. ██████████, legale rappresentante sig. ██████████, per lavori di divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari a destinazione commerciale attraverso la chiusura del vano porta di collegamento, presentata il 31/08/2020 con il n. 14616 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta C.I.L.A., prot. n.14616 del 31/08/2020 (pratica edilizia n.289/2020), aveva ad oggetto la divisione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale a piano rialzato (N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1) "attraverso la chiusura del vano porta di collegamento", come riportato negli

elaborati grafici a firma del geom. [REDACTED]. Dalla divisione dell'unità commerciale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6. Si segnala che negli Elaborati grafici e nella Relazione tecnica relativi alla suddetta C.I.L.A., sono menzionate ulteriori due pratiche C.I.L.A. (rispettivamente del 13/11/2017 e del 24/06/2020) di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Melendugno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1691 28/11/2001 e variante approvata con Delibera Giunta Regione Puglia n.2148 11/12/2007, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ZONE B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011 ed alla C.I.L.A. prot. n.14616 del 31/08/2020, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.05), l'immobile non presenta rilevanti difformità edilizie, se non per la chiusura, con tamponatura muraria, dell'apertura verso l'antibagno a piano interrato, con contestuale apertura di varco con infisso tra la muratura realizzata e quella di confine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per sole modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. per modifiche interne: €1.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.05), le uniche difformità rilevate riguardano la porzione di locale a piano interrato e consistono nella chiusura, con tamponatura muraria, dell'apertura verso l'antibagno, con contestuale apertura di varco con infisso tra la muratura realizzata e quella di confine. Inoltre nella planimetria catastale non è indicato il varco verso il filtro comune di collegamento al vano scala comune.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione delle difformità edilizie, si dovrà presentare pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di



istruttoria): € 50,00

- spese tecniche per la redazione della pratica: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELENDUGNO VIA TITO SCHIPA S.N.C.

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a MELENDUGNO via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **212,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale commerciale sito al piano rialzato e interrato di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da via Tito Schipa snc, l'unità (sub.8) confina a sud-ovest con il vano scala comune (sub.6) del fabbricato e con altra unità (sub.9) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 6, a sud-est con altra proprietà (particella 428) e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa e a nord-est su via G. Di Vittorio.

L'immobile è planimetricamente distribuito su due livelli collegati internamente a mezzo di scala metallica, ha una superficie utile complessiva di circa mq.222 e murature intonacate e tinteggiate. A piano rialzato l'unità ha un'altezza utile di circa m.3,50 ed è composta da un'ampia sala adibita a bar dalla quale si accede, da un lato, ad un laboratorio con annessi servizi igienici per il personale, e dall'altro ai servizi igienici per il pubblico, provvisti di areazione forzata; il piano interrato è costituito da un unico ampio vano, con servizi igienici suddivisi in antibagno e bagno, e uno scoperto laterale ad ulteriore illuminazione naturale alla quota interrata del locale. L'altezza utile è di circa m.3,00 nel vano principale con un ribassamento a circa m.2,30 lungo la muratura perimetrale sul fronte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di m.3,50 - m.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 227 mq, rendita 3.669,48 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T-S1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: il locale commerciale (sub.8) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a nord-est con via G. Di Vittorio, a sud-ovest con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.9)

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 55 di 79



anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 6, a sud-est con altra proprietà (particella 428). Superficie Catastale Totale: 275 mq. Variazione nel classamento del 14/07/2021 pratica n.LE0103383 in atti dal 14/07/2021 variazione di classamento (n.50624.1/2021). Divisione del 10/09/2020 pratica n.LE0107958 in atti dal 11/09/2020 divisione (n.50060.1/2020), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 50 particella 1067 sub.1, e costituito, tra gli altri, l'attuale sub.8, planimetria catastale a firma del geom. [REDACTED] ed in ditta [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 5, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale sito al piano rialzato e interrato di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali, a due piani fuori terra ed un piano interrato, con accesso diretto da via Tito Schipa.

L'unità affaccia su via Tito Schipa a nord-ovest e su via G. Di Vittorio a nord-est e confina a sud-ovest con il vano scala comune (sub.6) del fabbricato di cui è parte e con altra unità (sub.9) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 6, a sud-est con altra proprietà (particella 428).

Il locale commerciale è disposto su due livelli per una superficie utile complessiva di circa mq.222; il piano rialzato ha un'altezza utile di circa m.3,50 ed è internamente composto da un'ampia porzione di circa mq.82 adibita a bar, sui cui lati sono posti un laboratorio (di circa mq.13) con annessi servizi igienici (antibagno e bagno) di circa mq.5,50, e dall'altro i servizi igienici (antibagno e due bagni artificialmente aerati e di circa mq.8) per gli avventori. Il piano interrato ha altezza utile di circa m.3,00 nel vano principale e di circa m.2,30 lungo la muratura perimetrale sul fronte e consiste in un ampio locale di circa mq.110 con annessi servizi igienici (antibagno e bagno) di circa mq.4.

Si segnala inoltre che il contatore di sottrazione dell'utenza AQP dell'unità immobiliare, così come per le altre unità facenti parte dell'edificio, è posizionato all'interno del garage (sub.2) a piano interrato, anch'esso oggetto di pignoramento.

Infine, si fa presente che il lastrico solare di copertura dell'edificio non risulta collegato dal vano



scala comune; eventuali interventi manutentivi dovranno pertanto considerare l'accesso temporaneo tramite le aree esterne sul retro delle abitazioni (anch'esse oggetto di pignoramento) a piano primo, ed in particolare tramite l'area comune (sub.7) ai sub.4 e sub.5, o lo scoperto sul retro del sub.3.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad una o due ante a battente, o a vasistas, o fissi, realizzati in alluminio con vetro camera.

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio (infissi esterni sul fronte laterale a piano rialzato).

infissi interni: ad una o due ante a battente, realizzati in legno tamburato laccato di colore bianco o in alluminio (servizi igienici piano interrato).

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (area esterna piano interrato).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 fino ad altezza di circa m.2,40 (laboratorio e servizi igienici piano rialzato) e di circa m.2,00 (servizi igienici piano interrato).

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di marmo, dimensioni varie (vano scala comune, sub.6).

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale (porzione piano rialzato)	132,00	x	100 %	=	132,00
locale commerciale (porzione piano interrato)	133,00	x	60 %	=	79,80
area esterna a piano interrato	10,00	x	10 %	=	1,00
Totale:	275,00				212,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: MELENDUGNO, Fascia/zona: Periferica/RECENTE ESPANSIONE DELL'ABITATO, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Negozi va da un minimo di 600 €/mq. ad un massimo di 790 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 750 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio tra a quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del locale commerciale (superficie commerciale mq.212,80) risulta pari a € 159.600,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

159.600,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 159.600,00

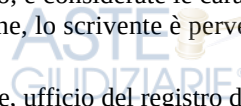
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 159.600,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

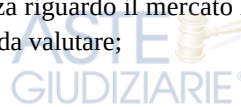
Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXX
Pagina 58 di 79





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale commerciale	212,80	0,00	159.600,00	159.600,00
				159.600,00 €	159.600,00 €

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

€. 2.350,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 157.250,00****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:

€. 23.587,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 133.662,50**

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 59 di 79





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale commerciale a MELENDUGNO via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale commerciale sito al piano rialzato e interrato di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da via Tito Schipa, l'unità (sub.8) confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5 e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa.

L'unità ha una superficie utile complessiva di circa mq.118 ed un'altezza utile di circa m.3,50; è composta da un'ampia sala dalla quale su un lato, tramite disimpegno, si accede ad un'ulteriore sala, e sull'altro ai servizi igienici per il pubblico con antibagno e bagno. Le murature risultano intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,50. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 113 mq, rendita 1.826,66 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: il locale commerciale (sub.9) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

Superficie Catastale Totale: 137 mq. Variazione nel classamento del 14/07/2021 pratica n.LE0103383 in atti dal 14/07/2021 variazione di classamento (n.50624.1/2021). Divisione del 10/09/2020 pratica n.LE0107958 in atti dal 11/09/2020 divisione (n.50060.1/2020), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 50 particella 1067 sub.1, e costituito, tra gli altri, l'attuale sub.9, planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 6, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2020.

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 60 di 79





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 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:	€. 96.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.812,50
Data della valutazione:	26/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 6, avente categoria catastale C/1, risulta adibita ad agenzia di scommesse.

A tal proposito si segnala che, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2017 al n.4192 serie 3T, risolto in data 31/10/2019, di cui si allega interrogazione (All.09).

Inoltre, con riferimento alla data di registrazione del suddetto contratto, gli immobili oggetto di locazione, facenti parte del fabbricato alla via Tito Schipa in Melendugno censito nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067, risultavano il sub.1 cat.C/1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.9, facente parte del presente Lotto 6, ed il sub.8), il sub.3 cat.A/3, il sub.4 cat. A/3 ed il sub.2 cat.C/6.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] (quali



terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri, sul terreno in Melendugno su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento tra cui l'unità (sub.9) del presente Lotto 6. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.Illa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (successivamente soppresso e dal quale si sono originati i sub.8 e sub.9).

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno censite nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), e sul bene in Vernole oggetto del Lotto 1.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.Illa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.8 e sub.9.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno oggetto del presente Lotto 6 e dei Lotti 2, 3, 4, 5 e 7, oltre che sul fabbricato in Vernole oggetto del Lotto 1. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese".

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 62 di 79



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:

██████████, sede Vernole (LE), C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 59821/18860 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Lecce ai nn. 10518 reg. gen. e n.7062 reg. par. Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti e dall'atto di compravendita per Notaio ██████████ rep. n.59821 del 16/03/2010, trascritto a Lecce il 22/03/2010 ai nn.7062/10518, risulta che con tale atto il terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, è pervenuto alla ██████████, C.F. ██████████ da ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 28/11/2007 fino al 16/03/2010), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 58252/17545 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Lecce ai nn. 50439 reg. gen. e n.33036 reg. par. (donazione) e 50440 reg. gen. e n.33037 reg. par. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di are 7 ca 99, dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti risulta che con atto di donazione e divisione per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, la quota di proprietà di 2/6 del terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99 (dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento), veniva donata, tra gli altri beni, da ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████ (quota di 1/6 ciascuno). Tale quota di proprietà andava ad aggiungersi alla quota di 2/6 già detenuta da entrambi in virtù di successione in morte di ██████████ nato a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, deceduto il ██████████ (denuncia di successione registrata a Lecce il 04/12/1991 al vol.345, den.84), per la quale, come da documentazione notarile in atti, risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 04/12/2007 al n.33033 di particolare, di cui all'atto di compravendita per Notar ██████████ del 10/10/2007 rep. n.58141, trascritto il 13/10/2007 l n.28322 di particolare. In virtù di divisione relativa al suddetto atto per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, l'intera piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99, veniva assegnato a ██████████ nato a Lecce (LE) il



██████████, C.F. ██████████.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **113/2010**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, presentata il 13/05/2010 con il n. 10218 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 113/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████.

Permesso di Costruire N. **84/2011**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, presentata il 30/03/2011 con il n. 5691 di protocollo, rilasciata il 05/04/2011 con il n. 84/2011 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire veniva autorizzato il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████. Con riferimento al suddetto P.d.C., in data 25/09/2017 veniva presentata con prot. n.21561 Autocertificazione Agibilità Edilizia riferita all'unità avente destinazione commerciale, identificata nel N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1 (unità soppressa per divisione in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6).

C.I.L.A. N. **14616**, intestata a ██████████ con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, P.I. ██████████, legale rappresentante sig. ██████████, per lavori di divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari a destinazione commerciale attraverso la chiusura del vano porta di collegamento, presentata il 31/08/2020 con il n. 14616 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta C.I.L.A., prot. n.14616 del 31/08/2020 (pratica edilizia n.289/2020), aveva ad oggetto la divisione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale a piano rialzato (N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1) "attraverso la chiusura del vano porta di collegamento", come riportato negli elaborati grafici a firma del geom. ██████████. Dalla divisione dell'unità commerciale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6. Si segnala che negli Elaborati grafici e nella Relazione tecnica relativi alla suddetta C.I.L.A., sono menzionate ulteriori due pratiche C.I.L.A. (rispettivamente del 13/11/2017 e del 24/06/2020) di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Melendugno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1691

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 64 di 79



28/11/2001 e variante approvata con Delibera Giunta Regione Puglia n.2148 11/12/2007, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ZONE B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011 ed alla C.I.L.A. prot. n.14616 del 31/08/2020, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.06), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.06), la sala collocata verso il confine sud-ovest del fabbricato è risultata di superficie maggiore, con conseguente avanzamento della muratura perimetrale sul fronte principale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), si dovrà presentare pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.84/2011 del 05/04/2011 ed alla C.I.L.A. prot. n.14616 del 31/08/2020, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.06), è stata riscontrata la maggiore dimensione della sala slot, con conseguente avanzamento della muratura perimetrale sul fronte principale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità riscontrate consistono essenzialmente in un aumento sia di superficie che di volume del fabbricato e rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, pertanto le stesse sono regolarizzabili ai sensi dell'art.37 del suddetto Decreto con presentazione di un'unica pratica di S.C.I.A. in sanatoria.

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



Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria.: €1.000,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €1.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MELENDUGNO VIA TITO SCHIPA S.N.C.

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a MELENDUGNO via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Locale commerciale sito al piano rialzato e interrato di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso da via Tito Schipa, l'unità (sub.8) confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5 e si affaccia a nord-ovest su via Tito Schipa.

L'unità ha una superficie utile complessiva di circa mq.118 ed un'altezza utile di circa m.3,50; è composta da un'ampia sala dalla quale su un lato, tramite disimpegno, si accede ad un'ulteriore sala, e sull'altro ai servizi igienici per il pubblico con antibagno e bagno. Le murature risultano intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,50. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 113 mq, rendita 1.826,66 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: T, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: il locale commerciale (sub.9) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

Superficie Catastale Totale: 137 mq. Variazione nel classamento del 14/07/2021 pratica n.LE0103383 in atti dal 14/07/2021 variazione di classamento (n.50624.1/2021). Divisione del 10/09/2020 pratica n.LE0107958 in atti dal 11/09/2020 divisione (n.50060.1/2020), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 50 particella 1067 sub.1, e costituito, tra gli altri, l'attuale sub.9, planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 6, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica

tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 66 di 79





n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale sito al piano rialzato di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali, a due piani fuori terra ed un piano interrato, con accesso diretto da via Tito Schipa.

L'unità affaccia su via Tito Schipa a nord-ovest e confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

Il locale commerciale ha una superficie utile complessiva di circa mq.118 ed è internamente composto da un ampio vano (di circa mq.83) adibito a sala scommesse, sui cui lati sono posti, da una parte un disimpegno di circa mq.2 da cui si accede ad una sala slot (di circa mq.30) e dall'altra i servizi igienici (antibagno e bagno) per gli avventori, di circa mq.3 e con sola areazione forzata.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata la maggiore dimensione della sala slot, con conseguente avanzamento della muratura perimetrale sul fronte principale, risultando pertanto necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione della difformità riscontrata, rientrando, la difformità rilevata, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Si segnala inoltre che il contatore di sottrazione dell'utenza AQP dell'unità immobiliare, così come per le altre unità facenti parte dell'edificio, è posizionato all'interno del garage (sub.2) a piano interrato, anch'esso oggetto di pignoramento.

Infine si fa presente che il lastrico solare di copertura dell'edificio non risulta collegato dal vano scala comune; eventuali interventi manutentivi dovranno pertanto considerare l'accesso temporaneo tramite le aree esterne sul retro delle abitazioni (anch'esse oggetto di pignoramento) a piano primo, ed in particolare tramite l'area comune (sub.7) ai sub.4 e sub.5, o lo scoperto sul retro del sub.3.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante a battente, o a vasistas, o fissi, realizzati in alluminio con vetro camera.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ad anta a battente, realizzati in

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 67 di 79





legno o alluminio.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di marmo, dimensioni varie (vano scala comune, sub.6).



nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale (porzione piano rialzato)	132,00	x	100 %	=	132,00
Totale:	132,00				132,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: MELENDUGNO, Fascia/zona: Periferica/RECENTE ESPANSIONE DELL'ABITATO, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Negozi va da un minimo di 600 €/mq. ad un massimo di 790 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 750 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio tra a quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del locale commerciale (superficie commerciale mq.132,00) risulta pari a € 99.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

99.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 99.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 99.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 68 di 79



Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale commerciale	132,00	0,00	99.000,00	99.000,00
				99.000,00 €	99.000,00 €

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

€. 2.750,00

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

€. 96.250,00

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:

€. 14.437,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 81.812,50

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 69 di 79



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A garage a MELENDUGNO via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Garage sito al piano interrato di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso tramite rampa carrabile da via Tito Schipa, l'unità (sub.2) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

L'unità ha una superficie utile complessiva di circa mq.129 ed un'altezza utile di circa m.3,00 ed è composta da un'unica area di manovra e parcheggio, con murature intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 238,81 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: S1, intestato a ██████████ - ██████████ sede in VERNOLE (LE), C.F. ██████████, proprietà 1/1.

Coerenze: il garage (sub.2) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

Superficie Catastale Totale: 152 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572977 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114902.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. ██████████ ed in ditta ██████████, C.F. ██████████.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 7, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



tecnico incaricato: Ing. ██████████

Pagina 70 di 79



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,00 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:	€. 66.880,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.848,00
Data della valutazione:	26/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.10), l'unità immobiliare del presente Lotto 7, risulta libera e pressoché sgombera.

Inoltre, a seguito dell'accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, risulta esservi contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo registrato in data 14/06/2017 al n.4192 serie 3T, risolto in data 31/10/2019, di cui si allega interrogazione (All.09).

Si segnala a tal proposito che alla data del suddetto contratto gli immobili oggetto di locazione, facenti parte del fabbricato alla via Tito Schipa in Melendugno censito nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067, risultavano il sub.2 cat.C/6, facente parte del presente Lotto 7, il sub.1 cat.C/1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), il sub.3 cat.A/3, il sub.4 cat. A/3.

Si segnala, infine, come riportato anche in sede di descrizione, che all'interno della presente unità sono posizionati i contatori di sottrazione relativi alle utenze aqp delle abitazioni e dei locali commerciali del fabbricato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 60281/19262 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Lecce ai nn. 48902 rep. gen. e n.9136 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], e [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] (quali

terzi datori di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 560.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva iscritta ipoteca, tra gli altri, sul terreno in Melendugno su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento tra cui l'unità (sub.2) del presente Lotto 7. Con riferimento alla suddetta iscrizione, si segnala l'esistenza di domanda di annotazione (quietanza e conferma) del 21/11/2011 nn.39820/5626 nascente da atto per Notar [REDACTED] del 17/11/2011 rep. n.60709/19631.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 886/2017 di repertorio, trascritta il 15/02/2017 a Lecce ai nn. 5449 rep. gen. e n.4218 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.Illa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (successivamente soppresso e dal quale si sono originati i sub.8 e sub.9).

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno censite nel N.C.E.U. al Foglio 50 particella 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5 e sub.1 (unità soppressa in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati per divisione il sub.8 ed il sub.9), e sul bene in Vernole oggetto del Lotto 1.

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 4418/2023 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a Lecce ai nn. 38310 rep. gen. e n.31450 rep. par., a favore di [REDACTED], sede Parabita (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], sede Vernole (LE), C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità censite nel N.C.E.U. Melendugno al Foglio 50 part.Illa 1067 sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.8 e sub.9.

Come da certificazione notarile e documentazione in atti e da ispezione ipotecaria (All.09), con tale nota veniva trascritto pignoramento sulle unità immobiliari in Melendugno oggetto del presente Lotto 7 e dei Lotti 2, 3, 4, 5 e 6, oltre che sul fabbricato in Vernole oggetto del Lotto 1. Nella sezione D della suddetta nota è riportato che l'atto di pignoramento immobiliare si chiede "per il credito di € 220.745,17 oltre interessi e spese".

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 72 di 79



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:

██████████, sede Vernole (LE), C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 59821/18860 di repertorio, trascritto il 22/03/2010 a Lecce ai nn. 10518 reg. gen. e n.7062 reg. par. Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 di are 3 ca 84, passata all'urbano e su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti e dall'atto di compravendita per Notaio ██████████ rep. n.59821 del 16/03/2010, trascritto a Lecce il 22/03/2010 ai nn.7062/10518, risulta che con tale atto il terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui si è originata la particella 1067 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, è pervenuto alla ██████████, C.F. ██████████ da ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 28/11/2007 fino al 16/03/2010), con atto stipulato il 28/11/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 58252/17545 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Lecce ai nn. 50439 reg. gen. e n.33036 reg. par. (donazione) e 50440 reg. gen. e n.33037 reg. par. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di are 7 ca 99, dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione notarile in atti risulta che con atto di donazione e divisione per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, la quota di proprietà di 2/6 del terreno in Melendugno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99 (dalla quale si è originata per frazionamento, tra le altre, la particella 1051 di are 3 ca 84, successivamente soppressa e da cui è scaturita la particella 1067 di are 3 ca 84 su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento), veniva donata, tra gli altri beni, da ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, a ██████████ nato a Lecce (LE) il ██████████, C.F. ██████████, e ██████████ nata a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████ (quota di 1/6 ciascuno). Tale quota di proprietà andava ad aggiungersi alla quota di 2/6 già detenuta da entrambi in virtù di successione in morte di ██████████ nato a Melendugno (LE) il ██████████, C.F. ██████████, deceduto il ██████████ (denuncia di successione registrata a Lecce il 04/12/1991 al vol.345, den.84), per la quale, come da documentazione notarile in atti, risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 04/12/2007 al n.33033 di particolare, di cui all'atto di compravendita per Notar ██████████ del 10/10/2007 rep. n.58141, trascritto il 13/10/2007 l n.28322 di particolare. In virtù di divisione relativa al suddetto atto per Notaio ██████████ rep. n.58252 del 04/12/2007, l'intera piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. al Foglio 50 particella 513 di 7 ca 99, veniva assegnato a ██████████ nato a Lecce (LE) il





██████████, C.F. ██████████.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **113/2010**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, presentata il 13/05/2010 con il n. 10218 di protocollo, rilasciata il 23/06/2010 con il n. 113/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire venivano autorizzati i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████.

Permesso di Costruire N. **84/2011**, intestata a ██████████, amministratore unico sig. ██████████, con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, per lavori di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato, piano rialzato da destinare a locale commerciale e tre civili abitazioni a piano primo, presentata il 30/03/2011 con il n. 5691 di protocollo, rilasciata il 05/04/2011 con il n. 84/2011 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire veniva autorizzato il progetto di variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, sul terreno sito in Melendugno (LE) alla via Tito Schipa, distinto in catasto al Foglio 50 particella 1051 della superficie di mq.384, progetto a firma del geom. ██████████. Con riferimento al suddetto P.d.C., in data 25/09/2017 veniva presentata con prot. n.21561 Autocertificazione Agibilità Edilizia riferita all'unità avente destinazione commerciale, identificata nel N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1 (unità soppressa per divisione in data 11/09/2020, dalla quale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6).

C.I.L.A. N. **14616**, intestata a ██████████ con sede in sede Vernole (LE) alla via Sant'Anna n.61, P.I. ██████████, legale rappresentante sig. ██████████, per lavori di divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari a destinazione commerciale attraverso la chiusura del vano porta di collegamento, presentata il 31/08/2020 con il n. 14616 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta C.I.L.A., prot. n.14616 del 31/08/2020 (pratica edilizia n.289/2020), aveva ad oggetto la divisione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale a piano rialzato (N.C.E.U. al F.50 part.lla 1067 sub.1) "attraverso la chiusura del vano porta di collegamento", come riportato negli elaborati grafici a firma del geom. ██████████. Dalla divisione dell'unità commerciale si sono originati gli attuali sub.8 e sub.9, entrambi oggetto di pignoramento e facenti parte rispettivamente del Lotto 5 e del Lotto 6. Si segnala che negli Elaborati grafici e nella Relazione tecnica relativi alla suddetta C.I.L.A., sono menzionate ulteriori due pratiche C.I.L.A. (rispettivamente del 13/11/2017 e del 24/06/2020) di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione in sede di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Melendugno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regione Puglia n.1691



28/11/2001 e variante approvata con Delibera Giunta Regione Puglia n.2148 11/12/2007, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: "ZONE B2 di completamento nei centri interni già disciplinate con studi particolareggiati" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELENDUGNO VIA TITO SCHIPA S.N.C.

Garage

DI CUI AL PUNTO A

garage a MELENDUGNO via Tito Schipa s.n.c., della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Garage sito al piano interrato di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano primo, locali commerciali a piano rialzato e interrato e garage a piano interrato, distante circa 600 metri dal centro storico di Melendugno ed ubicato nella zona di espansione sud-est della cittadina.

Con accesso tramite rampa carrabile da via Tito Schipa, l'unità (sub.2) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

L'unità ha una superficie utile complessiva di circa mq.129 ed un'altezza utile di circa m.3,00 ed è



composta da un'unica area di manovra e parcheggio, con murature intonacate e integgrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1067 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 238,81 Euro, indirizzo catastale: via Tito Schipa s.n.c., piano: S1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] sede in VERNOLE (LE), C.F. [REDACTED], proprietà 1/1.

Coerenze: il garage (sub.2) confina a nord-ovest con via Tito Schipa, a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

Superficie Catastale Totale: 152 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n.LE0572977 in atti dal 14/12/2011 variazione di classamento (n.114902.1/2011). Costituzione del 04/08/2011 pratica n.LE0332422 in atti dal 04/08/2011 costituzione (n.6268.1/2011), con cui veniva presentata l'attuale planimetria catastale a firma del geom. [REDACTED] ed in ditta [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 7, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 50 part.lla 1067 di are 3 ca 84, area di enti urbani e promiscui dal 20/05/2011 - Tipo Mappale del 20/05/2011 pratica n.LE0236221 in atti dal 20/05/2011 per nuova costruzione (n.236221.1/2011), con cui veniva soppressa la particella 1051 di are 3 ca 84 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno. Quest'ultima scaturiva, tra le altre, dal frazionamento del 09/03/2010, pratica n.LE0091754 in atti dal 09/03/2010 presentato il 05/03/2010 (n.91754.1/2010), relativo alla particella 513 di are 7 ca 99 del Foglio 50 del N.C.T. di Melendugno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Garage sito al piano interrato di un fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali, a due piani fuori terra ed un piano interrato, con accesso diretto da via Tito Schipa.

L'unità affaccia su via Tito Schipa a nord-ovest e confina a sud-ovest con particella 512, a sud-est con particella 428, a nord-est con vano scala comune (sub.6) e con altra unità (sub.8) anch'essa pignorata e facente parte del Lotto 5.

Con accesso tramite rampa carrabile da via Tito Schipa s.n.c., il garage ha una superficie utile complessiva di circa mq.129 ed è internamente composto da un'unica area di manovra e parcheggio;

tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 76 di 79



è collegato, tramite varco di accesso verso il filtro comune, al vano scala comune (N.C.E.U. F.50 p.1067 s.6) dell'edificio di cui è parte.

Si segnala che all'interno del garage sono alloggiati i contatori di sottrazione dell'utenza AQP di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

Si fa presente infine che il lastrico solare di copertura dell'edificio non risulta collegato dal vano scala comune; eventuali interventi manutentivi dovranno pertanto considerare l'accesso temporaneo tramite le aree esterne poste sul retro delle abitazioni (anch'esse oggetto di pignoramento) a piano primo, ed in particolare tramite l'area comune (sub.7) ai sub.4 e sub.5, o lo scoperto sul retro del sub.3.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante a battente, o a vasistas, o fissi, realizzati in alluminio con vetro camera.

nella media ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.

nella media ★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in lastre di marmo, dimensioni varie (vano scala comune, sub.6).

nella media ★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	152,00	x	100 %	=	152,00
Totale:	152,00				152,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: GALATONE, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 365 €/mq. ad un massimo di 465 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 440 €/mq. corrispondente al valore intermedio tra a quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del garage (superficie commerciale mq.152,00) risulta pari a € 66.880,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

66.880,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	garage	152,00	0,00	66.880,00	66.880,00
				66.880,00 €	66.880,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.880,00**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.032,00**

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

tecnico incaricato: Ing. XXXXXXXXXX
Pagina 78 di 79



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:

€. 56.848,00

data 26/11/2024



il tecnico incaricato

Ing. [REDACTED]



tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]

Pagina 79 di 79

