



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 366/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonio Barbetta

CUSTODE:

Avv. Angela Està

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024



TECNICO INCARICATO:



tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 1 di 73



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

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

**A** negozio a MAGLIE Via Gallipoli 106/108, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locale commerciale sito a MAGLIE, in via Gallipoli nn. 106/108 (ang. con via Gioacchino Toma) . 120,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato pluripiano edificato tra il 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato, ed è costituito da un vano, già adibito ad esposizione e vendita, di mq. 72,70 , dotato di quattro accessi, due dei quali ubicati lungo il lato di prospetto frontistante via Gallipoli, uno ubicato lungo di prospetto frontistante via Gioacchino Toma ed uno dal vano scala condominiale, cui si accede dal civico n. 2 di via G. Toma, da una zona, già adibita a laboratorio, di mq. 9,73 , di un bagno, con antibagno - spogliatoio, già utilizzato dal personale del locale, di complessivi mq. 4,73 , di bagni, suddivisi per sesso, uno dei quali utilizzabile anche dalle persone diversamente abili, con antibagno comune, di complessivi mq. 11,12 , dotato di scoperto anteriore, lungo via Gallipoli e via G. Toma, di mq. 85,50 , e di scoperto posteriore di mq. 46,20 e, quindi, della superficie commerciale di 120,00 mq. .

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 870 subalterno 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 120 mq., rendita 2.280,67 Euro Via Gallipoli intestato a

la quale ha realizzato il fabbricato al cui piano terra è l'immobile su lotto costituito dall'area di sedime di un fabbricato, demolito, e dal suo scoperto di ervenutogli in virtù di atto di compravendita rogato dalla notaio in Martano, in data 16.03.2011, numero 11.975 di repertorio e numero 5.280 della raccolta, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 01.04.2011 al numero di registro generale 11934 ed al numero 8317 del registro particolare.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 piani fuori terra ed 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 3,41. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 03, consistenza 120 mq, rendita 2.280,67 Euro, indirizzo catastale: MAGLIE(LE), via Gallipoli, snc, piano: Terra, intestato a , derivante da Dichiarazione protocollo n. LE0123840 del 16/05/2017

Coerenze: Nord: propr. rampa carrabile condominiale; Sud: via Gioacchino Toma, vano scala condominiale; Est: via Gallipoli; Ovest: propr. vano scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 107.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.460,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2024</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Notaio Sabia Maria Teresa ai nn. 12497/5694 di repertorio, iscritta il 14/05/2012 a Lecce ai nn. 16163 del registro generale ed al numero 1284 del registro particolare , a favore di

derivante da Contratto di mutuo condizionato..

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare , a favore di





, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115 e trascritto a Lecce l'8.1.2024 ai al n. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare

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:	€. 192,23
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 871,05
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.097,82
Millesimi condominiali:	137,03



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita. (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio Maria Teresa Sabia ai nn. 11.975/5.280 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Lecce ai nn. 11934 del registro generale e 8317 del registro particolare.



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile di divisione. ( fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio nn. 71950 di repertorio di repertorio, registrato il 05/10/1993 a Maglie ai nn. 1336, trascritto il 09/10/1993 a Lecce ai nn. 28420 del registro generale e 23472 del registro particolare.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 37/2011 (pratica edilizia n. 19/2010), intestata a per lavori di Costruzione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto alla via Gallipoli angolo via Toma., presentata il 10/03/2010 con il n. 6601 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2011

Permesso di costruire N. 50/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), intestata a per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di costruire n. 37/2011 del 30.06.2011 per la realizzazione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto. Via Gallipoli angolo Via Toma., presentata il 30/07/2014 con il n. 16148 di protocollo di protocollo, rilasciata il 06/10/2016





Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. N. **5523**, intestata a \_\_\_\_\_ presentata il 08/03/2017 con il n. 5523 di protocollo

Comunicazione Di Inizio Lavori Asseverata. N. **19818**, intestata a \_\_\_\_\_, presentata il 19/09/2017 con il n. 19818 di protocollo

Segnalazione Certificata agibilità parziale locale commerciale sito in via Gallipoli ang. via Toma N. **20853**, intestata a \_\_\_\_\_, agibilità del 27/09/2017 con il n. 20853 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a locale commerciale oggetto di perizia

Integrazione Segnalazione Certificata agibilità parziale locale commerciale sito in via Gallipoli ang. via Toma N. **22985**, intestata a \_\_\_\_\_, presentata il 24/10/2017 con il n. 22985 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locale commerciale oggetto di perizia



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale di Maglie n. 28 dell'08/10/1999 e di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1426 del 04.08.2009 ., l'immobile ricade in zona B2/1 - di completamento urbano (edilizia di sostituzione).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 3 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 15.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevata rispetto alla pianta di progetto allegato alla C.I.L.A. depositata al Comune di Maglie il 14.09.2017 con prot. n. 19818 consistono nell'assenza di un setto in cartongesso di altezza pari ad 1m. sormontato da vetro alto 1m. all'interno del vano principale, della lunghezza di ml. 3,80 , senza porte ai lati, realizzato per dividere in due ambienti il vano, e nella differente altezza utile dell'immobile, pari a ml. 3,43 invece di ml. 3,50 prevista in progetto allegato alla C.I.L.A. prot. 19818 del 14.09.2017 . (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - art. 34-bis (inserito dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76).)

L'immobile risulta **conforme**..

Relativamente alla difformità riguardante il setto, si ritiene che essa non debba essere oggetto di pratica di regolarizzazione in quanto lo stesso può essere considerato elemento di arredo, mentre la difformità relativa all'altezza non costituisce violazione edilizia in quanto, ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/01, inserito dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76) la differenza è contenuta entro il limite del 2 per cento della misura prevista nel titolo abilitativo.





### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevata rispetto alla planimetria catastale dell'immobile tuttora depositata all'Ufficio Provincia di Lecce dell'Agenzia delle Entrate consistono nell'assenza di un setto in cartongesso di altezza pari ad 1m. sormontato da vetro alto 1m. all'interno del vano principale, della lunghezza di ml. 3,80 , senza porte ai lati, realizzato per dividere in due ambienti il vano, e nella differente altezza utile dell'immobile, pari a ml. 3,43 invece di ml. 3,50 indicata nella planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito di DOCFA.: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Entrambe le difformità possono essere regolarizzate, presso l'Agenzia delle Entrate, mediante deposito della nuova planimetria catastale con la causale "Esatta rappresentazione grafica".



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI 106/108





## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MAGLIE Via Gallipoli 106/108, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locale commerciale sito a MAGLIE, in via Gallipoli nn. 106/108 (ang. con via Gioacchino Toma . 120,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato pluripiano edificato tra il 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato, ed è costituito da un vano, già adibito ad esposizione e vendita, di mq. 72,70 , dotato di quattro accessi, due dei quali ubicati lungo il lato di prospetto frontistante via Gallipoli, uno ubicato lungo di prospetto frontistante via Gioacchino Toma ed uno dal vano scala condominiale, cui si accede dal civico n. 2 di via G. Toma, da una zona, già adibita a laboratorio, di mq. 9,73 , di un bagno, con antibagno – spogliatoio, già utilizzato dal personale del locale, di complessivi mq. 4,73 , di bagni, suddivisi per sesso, uno dei quali utilizzabile anche dalle persone diversamente abili, con antibagno comune, di complessivi mq. 11,12 , dotato di scoperto anteriore, lungo via Gallipoli e via G. Toma, di mq. 85,50 , e di scoperto posteriore di mq. 46,20 e, quindi, della superficie commerciale di 120,00 mq. .

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 870 subalterno 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 120 mq., rendita 2.280,67 Euro  
Via  
Galli intestato a

la quale ha realizzato il fabbricato al cui piano terra è l'immobile su lotto costituito dall'area di sedime di un fabbricato, demolito, e dal suo scoperto di li in virtù di atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa in data 16.03.2011, numero 11.975 di repertorio e numero 5.280 della raccolta, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 01.04.2011 al numero di registro generale 11934 ed al numero 8317 del registro particolare.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 piani fuori terra ed 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 3,41. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 03, consistenza 120 mq, rendita 2.280,67 Euro, indirizzo catastale: MAGLIE(LE), via Gallipoli, snc, piano: Terra, intestato a , derivante da Dichiarazione protocollo n. LE0123840 del 16/05/2017

Coerenze: Nord: propr. rampa carrabile condominiale; Sud: via Gioacchino Toma, vano scala condominiale; Est: via Gallipoli; Ovest: propr. vano scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano D'Otranto, Scorrano, Cutrofiano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km.



nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- nella media ★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Ad anta e fissi. realizzati in Realizzati con tubolari in alluminio anodizzato e vetri antisfondamento.

*infissi interni:* Ad anta. realizzati in In legno, del tipo tamburato.



nella media ★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★





*pareti esterne:* costruite in realizzate con blocchi forati di cemento vibrato. con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile dato a due mani con finitura eseguita con intonaco plastico dato a rasato.

*pavimentazione esterna:* realizzata in Gres porcellanato

*pavimentazione interna:* realizzata in Gres porcellanato.

*portone di ingresso:* Ad anta. realizzato in In tubolari di alluminio anodizzato e vetri antisfondamento.

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico dato a rasato.

*rivestimento interno:* realizzato in Intonaco di cemento e malta di calce dato a tre mani, bagni ed antibagni rivestiti con ceramica smaltata.

Degli Impianti:

*condizionamento:* a split interni ed unità esterne singole. con alimentazione a elettrica con diffusori in split interni ed unità esterne. Alla data del sopralluogo sono risultate assenti le unità interne e le unità esterne.

*elettrico:* Realizzato sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Realizzato in conformità alla Legge 46/90.. Alla data del sopralluogo tutti i quadri elettrici sono risultati privi di interruttori magnetotermici e dei differenziali.

*fognatura:* allacciata all'impianto di smaltimento condominiale. la reti di smaltimento è realizzata in rete fognante pubblica. con recapito in impianto di depurazione comunale. conformità: impianto realizzato in conformità alla legge 46/90.

*idrico:* allacciato all'impianto condominiale. con alimentazione in AQP , la rete di distribuzione è realizzata in realizzata sottotraccia con tubazioni di ferro zincato conformità: realizzato in conformità alla Legge 46/90.

*termico:* del tipo elettrico, a ventilconvettori (alla data del sopralluogo risultati assenti). con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split (alla data del sopralluogo risultati assenti) conformità: realizzato in conformità alla legge 46/90

Delle Strutture:

*copertura:* appartamento sito a primo piano.

*fondazioni:* plinti isolati costruite in calcestruzzo armato.



nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

mediocre ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★



al di sotto della media ★★★★★★

mediocre ★★★★★★



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★





**solai:** laterocementizio a travetti precompressi e soletta collaborante in calcestruzzo armato.

**strutture verticali:** costruite in pilastri in calcestruzzo armato.

**travi:** costruite in in calcestruzzo armato.



nella media

nella media

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano esposizione e vendita	72,70	x	100 %	=	72,70
Zona laboratorio.	9,73	x	100 %	=	9,73
Bagno personale e spogliatoio.	4,73	x	100 %	=	4,73
Bagni clienti ed antibagno comune.	11,12	x	100 %	=	11,12
Scoperto di pertinenza anteriore ad angolo tra via Gallipoli e via Gioacchino Toma.	85,50	x	20 %	=	17,10
Scoperto di pertinenza posteriore.	46,20	x	10 %	=	4,62
<b>Totale:</b>	<b>229,98</b>				<b>120,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso commerciale ricadenti



nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 760/mq. ed € 1250/mq.;

alla luce dello stato di conservazione delle finiture e tenendo conto che, alla data del sopralluogo, i quadri elettrici sono risultati tutti privi di interruttori e che sono risultati asportati i faretti dell'impianto di illuminazione incassati nel cartongesso e le unità esterne ed interne dell'impianto di climatizzazione, si ritiene che all'immobile possa essere attribuito un valore di € 900/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 900,00 = **108.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso commerciale ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 760/mq. ed € 1250/mq.;

alla luce dello stato di conservazione delle finiture e tenendo conto che, alla data del sopralluogo, i quadri elettrici sono risultati tutti privi di interruttori e che sono risultati asportati i faretti dell'impianto di illuminazione incassati nel cartongesso e le unità esterne ed interne dell'impianto di climatizzazione, si ritiene che all'immobile possa essere attribuito un valore di € 900/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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: Brizio Campanelli

Pagina 11 di 73



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	120,00	0,00	108.000,00	108.000,00
				<b>108.000,00 €</b>	<b>108.000,00 €</b>

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

**€. 400,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 107.600,00****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:

**€. 16.140,00**

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:**€. 91.460,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **tettoia** a MAGLIE Via Gioacchino Toma 2, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Portico sito a MAGLIE, in via Giacchino Toma n. 2 (IV piano), di complessivi mq. 64,72 lordi (mq. 55,21 netti), con terrazza a livello, di complessivi mq. 120,39, di cui mq. 74,24 coperti con travetti e mq. 46,15 scoperti, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una copertura, chiusa con murature lungo i lati Sud ed Est e dal vano scala e da muratura lungo il lato Nord, dotata del solo infisso costituito dalla porta di accesso, dal vano scala.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Gli infissi, in particolar modo quelli della zona deposito sono in legno provvisti di vetro semplice, anche questi

Il lastricato è coperto con lastre di materiale lapideo ("chianche" di Cursi").

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 20 categoria C/2, classe 3<sup>a</sup>, consistenza mq. 83, rendita Euro 244,34, indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via G. Toma n. 2, piano: Quarto, intestato a , la quale lo ha costruito in proprio.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra, .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3<sup>a</sup>, consistenza 83 mq, rendita 244,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, snc, piano: quarto, intestato a derivante da

Dichiarazione protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: propr. vano scala condominiale; Sud: propr. (subalterno 14); Est: rampa carrabile per accesso ai box auto, vano scala condominiale; Ovest: propr. (subalterno 14).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**83,00 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.767,00
Data della valutazione:	24/05/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Notaio ai nn. 12497/5694 di repertorio, iscritta il 14/05/2012 a Lecce ai nn. al numero 16163 del registro generale ed al numero 1284 del registro particolare , a favore di

derivante da Contratto di mutuo condizionato..

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare , a favore di

derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115 e trascritto a Lecce l'8.1.2024 ai al n. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare

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:	€. 392,17
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 423,55
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.776,17
Millesimi condominiali:	66,63



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio ai nn. n. 11.975 di repertorio e n. 5.280 della raccolta, di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Lecce ai nn. 11934 del registro generale e 8317 del registro particolare.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile di divisione. ( fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio ai nn. 71950 di repertorio. di repertorio, registrato il 05/10/1993 a Maglie ai nn. 1336, trascritto il 09/10/1993 a Lecce ai nn. 28420 del registro generale e 23472 del registro particolare.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 37/2011 (pratica edilizia n. 19/2010), intestata a per lavori di costruzione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto alla via Gallipoli angolo via Toma., presentata il 10/03/2010 con il n. 6601 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2011

Permesso di costruire. N. n. 50/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), intestata a per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di costruire n. 37/2011 del 30.06.2011 per la realizzazione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto. Via Gallipoli angolo Via Toma., presentata il 30/07/2014 con il n. 16148 di protocollo di protocollo, rilasciata il 06/01/2016

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale di Maglie n. 28 dell'08/10/1999 e di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1426 del 04.08.2009 ., l'immobile ricade in zona B2/1 - di completamento urbano (edilizia di sostituzione).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 3 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice





di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 15.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014) sono risultate assenti le tramezzature interne, previste in progetto, per la realizzazione di due “centrali idriche”, del “locale centralina ascensore”, di quattro centrali termiche e di un corridoio, e la parete perimetrale Ovest, parallela a via G. Toma, ed, inoltre, l'altezza utile netta è di ml. 2,45 rispetto all'altezza prevista in progetto di ml. 2,40 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito al Comune di Maglie di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Alternativa al Permesso di costruire.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese per la redazione della Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Alternativa al Permesso di costruire e degli elaborati ad essa allegati.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria catastale depositata all'Ufficio provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile è risultato privo delle tramezzature





interne e della parete perimetrale Ovest ed, inoltre, l'altezza utile netta è di ml. 2,45 rispetto all'altezza prevista in progetto di ml. 2,40.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese per redazione DOCFA e nuova planimetria catastale.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MAGLIE VIA GIOACCHINO TOMA 2

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO A

**tettoia** a MAGLIE Via Gioacchino Toma 2, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Portico sito a MAGLIE, in via Giacchino Toma n. 2 (IV piano), di complessivi mq. 64,72 lordi (mq. 55,21 netti), con terrazza a livello, di complessivi mq. 120,39, di cui mq. 74,24 coperti con travetti e mq. 46,15 scoperti, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di una copertura, chiusa con murature lungo i lati Sud ed Est e dal vano scala e da muratura lungo il lato Nord, dotata del solo infisso costituito dalla porta di accesso, dal vano scala.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Gli infissi, in particolar modo quelli della zona deposito sono in legno provvisti di vetro semplice, anche questi

Il lastricato è coperto con lastre di materiale lapideo ("chianche" di Cursi").

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 20 categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 83, rendita Euro 244,34, indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via G. Toma n. 2, piano: Quarto, intestato a , la quale lo ha costruito in proprio.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra, .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 83 mq, rendita 244,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, snc, piano: quarto, intestato a derivante da

Dichiarazione protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: propr.

vano scala condominiale; Sud: propr.

(subalterno 14); Est: rampa carrabile per accesso ai box auto, vano scala

condominiale; Ovest: propr.

(subalterno 14).





L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano D'Otranto, Scorrano, Cutrofiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Porta di accesso all'immobile dal vano scala, realizzati in tubolati di alluminio anodizzato e vetro

nella media



*manto di copertura:* realizzato in lastre di materiale lapideo.

nella media



*pareti esterne:* costruite in blocchi forati di cemento vibrato. , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media



*pavimentazione esterna:* realizzata in gres porcellanato

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in gres

nella media





porcellanato  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemeneto  
*scaie:* scala condominiale con rivestimento in marmo.

Degli Impianti:

*elettrico:* realizzato sottotraccia , la tensione è di 220V

Delle Strutture:

*solai:* laterocementizio piano a travetti precompressi e soletta collaborante in c.a. .  
*strutture verticali:* costruite in pilastri in calcestruzzo armato  
*travi:* costruite in in calcestruzzo armato.



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

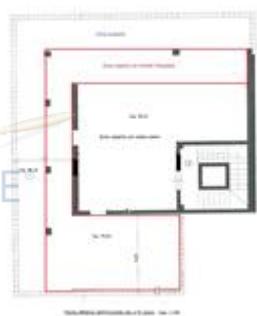
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

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
porzione coperta con solaio laterocementizio pieno	55,21	x 100 %	= 55,21
porzione coperta con travetti frangisole	74,24	x 25 %	= 18,56
porzione scoperta	46,15	x 20 %	= 9,23
<b>Totale:</b>	<b>175,60</b>		<b>83,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore qualora fosse completo e conforme alla pianta di progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014) e detraendo, dal valore come sopra determinato, i costi ritenuti necessaria per la realizzazione della parete perimetrale Ovest, delle tramezzature e per l'installazione delle porte interne ed esterne previste nel progetto sudetto.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, e nella Banca Dati di Nomisma, per gli immobili ad uso deposito ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 455/mq. ed € 620/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce dello stato d'avanzamento dei lavori di costruzione, della conservazione delle finiture e della dotazione impiantistica, a data del sopralluogo, e dei costi ritenuti necessari per il suo completamento (i prezzi unitari utilizzati sono rilevati dal LISTINO PREZZI REGIONE PUGLIA al mese di MARZO 2023 (allegato alla DGR LLP/DEL/2023/00012) [cioè realizzazione della muratura perimetrale Ovest (€ 1.046,10: mq. 20,16 x € 51,89/mq. – voce E.06.15e) – realizzazione delle tramezzature (€ 1.378,95: mq. 46,32 x € 29,77/mq. – voce E.06.12a) – intonacatura delle tramezzature e del lato interno della parete Ovest (€ 5.632,05: mq. 239,56 x € 23,51/mq. – voce E.16.11a) – intonacatura esterna (€ 471,53: mq. 19,68 x € 23,96/mq. – voce E.16.12a) – f.p.o. di porte interne ed esterne in profilati di alluminio (€ 4.752: mq. 8x2,20 x € 270/mq. – n.prezzo) – totale € 13.280 (in c.t.)].

alla luce dell'importo ritenuto necessario per l'esecuzione dei lavori mancanti, si ritiene che all'immobile possa essere attribuito un valore di € 440/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,00	x	440,00	=	<b>36.520,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 36.520,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 36.520,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore qualora fosse completo e conforme alla pianta di progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014) e detraendo, dal valore come sopra determinato, i costi ritenuti necessaria per la realizzazione della parete perimetrale Ovest, delle tramezzature e per l'installazione delle porte interne ed esterne previste nel progetto sudetto.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso deposito ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 455/mq. ed € 620/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce dello stato d'avanzamento dei lavori di costruzione, della conservazione delle finiture e della dotazione impiantistica, a data del sopralluogo, e dei costi ritenuti necessari per il suo completamento (i prezzi unitari utilizzati sono rilevati dal LISTINO PREZZI REGIONE PUGLIA al mese di MARZO 2023 (allegato alla DGR LLP/DEL/2023/00012) [cioè realizzazione della muratura perimetrale Ovest (€ 1.046,10: mq. 20,16 x € 51,89/mq. – voce E.06.15e) – realizzazione delle tramezzature (€ 1.378,95: mq. 46,32 x € 29,77/mq. – voce E.06.12a) – intonacatura delle tramezzature e del lato interno della parete Ovest (€ 5.632,05: mq. 239,56 x € 23,51/mq. – voce E.16.11a) – intonacatura esterna (€ 471,53: mq. 19,68 x € 23,96/mq. – voce E.16.12a) – f.p.o. di porte interne ed esterne in profilati di alluminio (€ 4.752: mq. 8x2,20 x € 270/mq. – n.prezzo) – totale € 13.280 (in c.t.)]:

alla luce dell'importo ritenuto necessario per l'esecuzione dei lavori mancanti, si ritiene che all'immobile possa essere attribuito un valore di € 440/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: di Maglie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

#### 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	tettoia	83,00	0,00	36.520,00	36.520,00
				<b>36.520,00 €</b>	<b>36.520,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.020,00**

#### 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 **€. 5.253,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

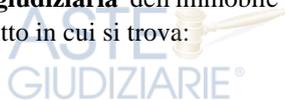
€. 0,00

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:

€. 29.767,00





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **17,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale al quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è il terzo, da sinistra verso destra, della schiera a confine con via Gallipoli, e, alla data del sopralluogo, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 8 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza q. 21, rendita Euro 61,82, indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: Quarto, intestato a la quale lo ha costruito in proprio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: interrato, intestato a derivante da Dichiarazione

protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: spazio di manovra; Sud: intercapedine lungo via Gallipoli; Est: propr. ; Ovest: propr.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.596,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.606,60
Data della valutazione:	24/05/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Notaio ai nn. 12497/5694 di repertorio, iscritta il 14/05/2012 a Lecce ai nn. 16163 del registro generale e 1284 del registro particolare., a favore di

derivante da Contratto di

mutuo condizionato..

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 648 del registro particolare e 727 del registro generale., a favore di

derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115 e trascritto a Lecce l'8.1.2024 ai al n. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare

##### 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:	€. 19,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 90,33
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 113,07
Millesimi condominiali:	14,21



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita. (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio ai nn. 11.975 di repertorio e numero 5.280 della raccolta, di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Lecce ai nn. 11.934 del registro generale ed 8.317 del registro particolare.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile di divisione. ( fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio ai nn. 71950 di repertorio. di repertorio, registrato il 05/10/1993 a Maglie ai nn. 1336, trascritto il 09/10/1993 a Lecce ai nn. 28420 del registro generale e 23472 del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 37/2011 (pratica edilizia n. 19/2010), intestata a per lavori di costruzione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto alla via Gallipoli angolo via Toma., presentata il 10/03/2010 con il n. 6601 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2011

Permesso di costruire. N. n. 50/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), intestata a per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di costruire n. 37/2011 del 30.06.2011 per la realizzazione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto. Via Gallipoli angolo Via Toma., presentata il 30/07/2014 con il n. 16148 di protocollo di protocollo, rilasciata il 06/01/2016

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale di Maglie n. 28 dell'08/10/1999 e di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1426 del 04.08.2009 ., l'immobile ricade in zona B2/1 - di completamento urbano (edilizia di sostituzione).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 3 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 15.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), il box è mancante dell'infisso basculante, e di altro infisso, a protezione dell'accesso, la parete di sinistra, a confine con l'immobile censito con il subalterno n. 9, è lunga ml. 5,40 invece di ml. 6,14 (misura netta interna) previsti in progetto, mentre la parete di destra è lunga ml. 6,00, la larghezza minima è di ml. 3,02, invece dei ml. 3,40 previsti in progetto e la larghezza massima è di ml. 3,45 invece dei ml. 3,70 previsti in progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, al Comune di Maglie, di Comunicazione Inizio lavori Asseverata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per redazione pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.: €700,00
- Onere da versare al Comune di Maglie a titolo di oblazione.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate riguardano la lunghezza della parete di confine di sinistra, con il subalterno n. 9 e la larghezza minima e massima.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA e della nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese per redazione e deposito DOCFA e nuova planimetria catastale.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI 104

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **17,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale al quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è il terzo, da sinistra verso destra, della schiera a confine con via Gallipoli, e, alla data del sopralluogo, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 8 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza q. 21, rendita Euro 61,82, indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: Quarto, intestato a , la quale lo ha costruito in proprio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 61,82 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: spazio di manovra; Sud: intercapedine lungo via Gallipoli; Est: propr. Ovest: propr.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano D'Otranto, Scorrano, Cutrofiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km.

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in Realizzata con battuto di cemento liscio ed additivata con prodotto indurente antiusura.

nella media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

nella media



*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento

nella media



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Si

nella media



Delle Strutture:

*copertura:* pavimentazione esterna costruita in gres porcellanato

nella media



*fondazioni:* a plinti isolati costruite in calcestruzzo armato

nella media



*solai:* laterocementizio piano

nella media



*strutture verticali:* costruite in pilastri in calcestruzzo armato.

nella media



*travi:* costruite in calcestruzzo armato.

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto.	17,30	x	100 %	=	17,30



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale:

17,30

17,30

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore, qualora fosse completo dell'infisso basculante, in relazione alla superficie calcolata a filo della parete di sinistra, ovvero dove sarebbe possibile fissare, oggi, il montante dell'infisso basculante, e detraendo, dal valore come sopra determinato, il costo ritenuto necessario per l'installazione del basculante.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e nella Banca Dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce del costo corrente di mercato nella zona di Maglie per l'installazione del basculante, pari ad € 1.200,00, in relazione alle dimensioni (mq. 7,00), si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 520,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,30	x	520,00	=	<b>8.996,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 8.996,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 8.996,00</b>
---	-------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 29 di 73

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore, qualora fosse completo dell'infisso basculante, in relazione alla superficie calcolata a filo della parete di sinistra, ovvero dove sarebbe possibile fissare, oggi, il montante dell'infisso basculante, e detraendo, dal valore come sopra determinato, il costo ritenuto necessario per l'installazione del basculante.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, e nella Banca Dati Nomisma, per gli immobili ad uso deposito ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce del costo corrente di mercato nella zona di Maglie per l'installazione del basculante, pari ad € 1.200,00, in relazione alle dimensioni (mq. 7,00), si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 520,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Nomisma.

#### 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	box singolo	17,30	0,00	8.996,00	8.996,00
				<b>8.996,00 €</b>	<b>8.996,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.596,00**

#### 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 **€. 989,40**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:

€. 5.606,60





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **17,13** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale al quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è il secondo, da sinistra verso destra, della schiera a confine con via Gallipoli, ed il suo ingresso, alla data del sopralluogo, è risultato protetto da infisso a tre ante realizzato con tubolari di ferro e pannelli del tipo "sandwich", realizzati con lamiera di ferro verniciata ed interposta schiuma poliuretana.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 9 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 22, rendita Euro 64,76 indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 64,76 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: Interrato, intestato a derivante da Dichiarazione

protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: spazio di manovra; Sud: intercapedine lungo via Gallipoli; Est: propr. Ovest: propr.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 32 di 73



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.878,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.696,30

Data della valutazione: 24/05/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Notaio ai nn. 12497/5694. di repertorio, iscritta il 14/05/2012 a Lecce ai nn. 16163 del registro generale e 1284 del registro particolare., a favore di

derivante da Contratto di

mutuo condizionato..

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 648 del registro particolare e 727 del registro generale., a favore di

, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115 e trascritto a Lecce l'8.1.2024 ai al n. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare

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:	<b>€. 19,34</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 87,66</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 109,71</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,79</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita. (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio ai nn. 11.975 di repertorio e numero 5.280 della raccolta, di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Lecce ai nn. 11.934 del registro generale ed 8.317 del registro particolare.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile di divisione. ( fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 01/01/1993 a firma di Notaio ai nn. 71950 di repertorio di repertorio, registrato il 05/10/1993 a Maglie ai nn. 1336, trascritto il 09/10/1993 a Lecce ai nn. 28420 del registro generale e 23472 del registro particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **37/2011 (pratica edilizia n. 19/2010)**, intestata a per lavori di costruzione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto alla via Gallipoli angolo via Toma., presentata il 10/03/2010 con il n. 6601 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2011

Permesso di costruire. N. n. **50/2016 (pratica edilizia n. 76/2014)**, intestata a per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di costruire n. 37/2011 del 30.06.2011 per la realizzazione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto. Via Gallipoli angolo Via Toma., presentata il 30/07/2014 con il n. 16148 di protocollo di protocollo, rilasciata il 06/01/2016

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale di Maglie n. 28 dell'08/10/1999 e di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1426 del 04.08.2009 ., l'immobile ricade in zona B2/1 - di completamento urbano (edilizia di sostituzione).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 3 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 15.



**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), la lunghezza del box è di ml. 5,42, invece di ml. 6,14 (misura netta interna) previsti in progetto, mentre la larghezza è di ml. 3,16 invece di ml. 3,60 previsti in progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, al Comune di Maglie, di Comunicazione Inizio lavori Asseverata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere da versare al Comune di Maglie a titolo di oblazione.: €1.000,00
- Onorario per redazione pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate riguarda la lunghezza e la larghezza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, della nuova planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi effettivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese per redazione e deposito DOCCA e nuova planimetria catastale.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI 104



**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **17,13** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli  
quota di 1/1 di piena proprietà

er la

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale al quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è il secondo, da sinistra verso destra, della schiera a confine con via Gallipoli, ed il suo ingresso, alla data del sopralluogo, è risultato protetto da infisso a tre ante realizzato con tubolari di ferro e pannelli del tipo "sandwich", realizzati con lamiera di ferro verniciata ed interposta schiuma poliuretanic.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 9 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 22, rendita Euro 64,76 indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: intestato a \_\_\_\_\_ la quale lo ha costruito in proprio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 64,76 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: Interrato,

derivante da Dichiarazione

protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: spazio di manovra; Sud: intercapedine lungo via Gallipoli; Est: propr. \_\_\_\_\_; Ovest: propr. \_\_\_\_\_

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano D'Otranto, Scorrano, Cutrofiano). Il





traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Ad anta. realizzati in Tubolari metallici con pannelli "sandwich".

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento liscio ed additivato con prodotto indurente antiusura.

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Si

Delle Strutture:

*fondazioni:* a plinti isolati costruite in calcestruzzo armato

*copertura:* pavimento esterno costruita in gres porcellanato

*solai:* laterocementizio piano a travetti precompressi

*strutture verticali:* costruite in pilastri in calcestruzzo armato.

*travi:* costruite in in calcestruzzo armato

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 37 di 73





Box auto.	17,13	x	100 %	=	17,13
<b>Totale:</b>	<b>17,13</b>				<b>17,13</b>

**VALUTAZIONE:**

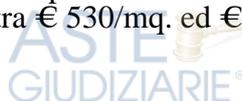
## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e nella Banca Dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq. .



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,13 x 600,00 = **10.278,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.278,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.278,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni





immobiliari dell'Agenzia delle entrate, e nella Banca Dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto deposito ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq. .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie: di Maglie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

#### 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	box singolo	17,13	0,00	10.278,00	10.278,00
				<b>10.278,00 €</b>	<b>10.278,00 €</b>

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

**€. 2.400,00**

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

**€. 7.878,00**

#### 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:

**€. 1.181,70**

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:

**€. 6.696,30**





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **16,53** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale alla quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è il primo, da sinistra verso destra, della schiera a confine con via Gallipoli, e, alla data del sopralluogo, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 10 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza q. 22, rendita Euro 64,76, indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: spazio di manovra; Sud: intercapedine lungo via Gallipoli; Est: propr. Ovest: rampa carrabile per accesso ai box.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,53 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.195,60</b>



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

€. 5.266,26

Data della valutazione:

24/05/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Notaio ai nn. 12497/5694. di repertorio, iscritta il 14/05/2012 a Lecce ai nn. 16163 del registro generale e 1284 del registro particolare., a favore di

, derivante da Contratto di mutuo condizionato..

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 648 del registro particolare e 727 del registro generale., a favore di

, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115 e trascritto a Lecce l'8.1.2024 ai al n. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare

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:	€. 18,14
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 82,19
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 102,89
Millesimi condominiali:	12,93



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita. (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio ai nn. 11.975 di repertorio e numero 5.280 della raccolta, di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Lecce ai nn. 11.934 del registro generale ed 8.317 del registro particolare.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile di divisione. ( fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio ai nn. 71950 di repertorio di repertorio, registrato il 05/10/1993 a Maglie ai nn. 1336, trascritto il 09/10/1993 a Lecce ai nn. 28420 del registro generale e 23472 del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire. N. **37/2011 (pratica edilizia n. 19/2010)**, intestata a per lavori di costruzione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto alla via Gallipoli angolo via Toma., presentata il 10/03/2010 con il n. 6601 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2011

Permesso di costruire. N. n. **50/2016 (pratica edilizia n. 76/2014)**, intestata a per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di costruire n. 37/2011 del 30.06.2011 per la realizzazione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto. Via Gallipoli angolo Via Toma., presentata il 30/07/2014 con il n. 16148 di protocollo di protocollo, rilasciata il 06/01/2016

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale di Maglie n. 28 dell'08/10/1999 e di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1426 del 04.08.2009 ., l'immobile ricade in zona B2/1 - di completamento urbano (edilizia di sostituzione).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 3 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 15.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), il box è mancante dell'infisso basculante, e di altro infisso, a protezione dell'accesso, e la sua lunghezza è pari a ml. 5,42 invece di ml. 6,14 (misura netta interna) previsti in progetto, mentre la sua larghezza è di ml. 3,05, invece dei ml. 3,38 previsti in progetto e la larghezza massima è di ml. 3,45 invece dei ml. 3,70 previsti in progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, al Comune di Maglie, di Comunicazione Inizio lavori Asseverata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere da versare al Comune di Maglie a titolo di oblazione.: €1.000,00
- Onorario per redazione pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate riguardano la lunghezza e la larghezza del box auto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Ufficio Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, della nuova planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi effettivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese per redazione e deposito DOCFA e nuova planimetria catastale.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI 104

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **16,53** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la  
quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale alla quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è il primo, da sinistra verso destra, della schiera a confine con via Gallipoli, e, alla data del sopralluogo, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 10 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza q. 22, rendita Euro 64,76, indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,32. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n. LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: spazio di manovra; Sud: intercapedine lungo via Gallipoli; Est: propr. Ovest: rampa carrabile per accesso ai box.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano D'Otranto, Scorrano, Cutrofiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento liscio ed additivato con prodotto indurente antiusura.

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Si

Delle Strutture:

*copertura:* pavimento esterno. costruita in gres porcellanato.

*fondazioni:* a plinti isolati. costruite in calcestruzzo armato

*solai:* laterocementizio piano a travetti precompressi

*strutture verticali:* costruite in pilastri in calcestruzzo armato.

*travi:* costruite in in calcestruzzo armato



nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Box auto.	16,53	x	100 %	= 16,53
<b>Totale:</b>	<b>16,53</b>			<b>16,53</b>





### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

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



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore, qualora fosse completo dell'infisso basculante, e detraendo, dal valore come sopra determinato, il costo ritenuto necessario per l'installazione del basculante.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e nella Banca Dati di Nomisma per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce del costo corrente di mercato nella zona di Maglie per l'installazione del basculante, pari ad € 1.200,00, in relazione alle dimensioni (mq. 7,00), si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 520,00/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,53	x	520,00	=	<b>8.595,60</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 8.595,60</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 8.595,60</b>
---	--------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 46 di 73



Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore, qualora fosse completo dell'infisso basculante, in relazione alla superficie calcolata a filo della parete di sinistra, ovvero dove sarebbe possibile fissare, oggi, il montante dell'infisso basculante, e detraendo, dal valore come sopra determinato, il costo ritenuto necessario per l'installazione del basculante.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso deposito ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce del costo corrente di mercato nella zona di Maglie per l'installazione del basculante, pari ad € 1.200,00, in relazione alle dimensioni (mq. 7,00), si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 520,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie di Maglie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

#### 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	box singolo	16,53	0,00	8.595,60	8.595,60
				<b>8.595,60 €</b>	<b>8.595,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.195,60**

#### 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 **€ 929,34**

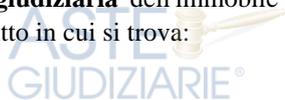


spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 5.266,26



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **box doppio** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **28,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale alla quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è l'immobile compreso tra il vano scala condominiale e via G. Toma, e, alla data del sopralluogo, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 11 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 22, rendita Euro 64,76 indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli SNC piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di ml. 2,31. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: Interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: propr. Sud: spazio di manovra; Est: vano scala condominiale; Ovest: intercapedine lungo via Gioacchino Toma.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28,51 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.425,20</b>



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

€. 10.561,42

Data della valutazione:

24/05/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2012 a firma di Notaio Maria Teresa Sabia ai nn. 12497/5694. di repertorio, iscritta il 14/05/2012 a Lecce ai nn. 16163 del registro generale e 1284 del registro particolare., a favore di

, derivante da Contratto di mutuo condizionato..

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 648 del registro particolare e 727 del registro generale., a favore di

derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115 e trascritto a Lecce l'8.1.2024 ai al n. 727 del registro generale ed al n. 648 del registro particolare

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:	€. 24,79
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 112,32
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 140,60
Millesimi condominiali:	17,67



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio ai nn. 11.975 di repertorio e numero 5.280 della raccolta, di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Lecce ai nn. 11.934 del registro generale ed 8.317 del registro particolare.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile di divisione. ( fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 01/10/1993 a firma di Notaio ai nn. 71950 di repertorio di repertorio, registrato il 05/10/1993 a Maglie ai nn. 1336, trascritto il 09/10/1993 a Lecce ai nn. 28420 del registro generale e 23472 del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire. N. 37/2011 (pratica edilizia n. 19/2010), intestata a per lavori di costruzione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto alla via Gallipoli angolo via Toma., presentata il 10/03/2010 con il n. 6601 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/06/2011

Permesso di costruire N. n. 50/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), intestata a per lavori di Varianti in corso d'opera al Permesso di costruire n. 37/2011 del 30.06.2011 per la realizzazione di edificio da destinare a civili abitazioni, negozi e box auto. Via Gallipoli angolo Via Toma., presentata il 30/07/2014 con il n. 16148 di protocollo di protocollo, rilasciata il 06/01/2016

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale di Maglie n. 28 dell'08/10/1999 e di Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1426 del 04.08.2009 ., l'immobile ricade in zona B2/1 - di completamento urbano (edilizia di sostituzione).. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto 3 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 15.



**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il box auto staggiato è conforme al progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014); esso, tuttavia, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto allegato al Permesso di costruire n. 50/2016 rilasciato dal Comune di Maglie il 06/10/2016 (pratica edilizia n. 76/2014), il box è mancante dell'infisso basculante, e di altro infisso, a protezione dell'accesso, la sua larghezza interna netta (lato ortogonale alla spazio di manovra) è di ml. 4,30, invece di ml. 4,00 (misura netta interna) previsti in progetto, mentre la lunghezza (ovvero il lato parallelo allo spazio di manovra) è pari a ml. 6,63 invece dei ml. 6,91 previsti in progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, al Comune di Maglie, di Comunicazione Inizio lavori Asseverata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere da versare al Comune di Maglie a titolo di oblazione.: €1.000,00
- Onorario per redazione pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rispetto alla planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale di Lecce dell' Agenzia delle Entrate riguardano la lunghezza e la larghezza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Ufficio Provinciale di Lecce dell' Agenzia delle Entrate, della nuova planimetria catastale, conforme allo stato dei luoghi effettivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese per redazione e deposito DOcFA e nuova planimetria catastale.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MAGLIE VIA GALLIPOLI 104

ASTE  
GIUDIZIARIE® **BOX DOPPIO**  
DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a MAGLIE Via Gallipoli 104, della superficie commerciale di **28,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MAGLIE, in via Galli er la  
quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2011 ed il 2014, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via Gallipoli e mediante la scala condominiale alla quale si accede dal civico n. 2 di via Gioacchino Toma, è l'immobile compreso tra il vano scala condominiale e via G. Toma, e, alla data del sopralluogo, è risultato privo del basculante, o di altro infisso, a protezione dell'accesso.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MAGLIE:

foglio 15 particella 870 subalterno 11 categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 22, rendita Euro 64,76 indirizzo catastale: MAGLIE (LE), Via Gallipoli snc piano S1: intestato a , la quale lo ha costruito in proprio

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 1 piano entro terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di ml. 2,31. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 870 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 82,43 Euro, indirizzo catastale: Via Gallipoli, piano: Interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0194560 del 23/06/2014.

Coerenze: Nord: propr.

Sud: spazio di manovra; Est: vano scala

condominiale; Ovest: intercapedine lungo via Gioacchino Toma.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano D'Otranto, Scorrano, Cutrofiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in Immobile sito a piano terra - pavimento esterno.  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento liscio ed additivato con prodotto indurente antiusura.  
*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 200V  
 conformità: Si



Delle Strutture:

*copertura:* Immobile sito a piano terra - pavimento esterno. costruita in gres porcellanato  
*fondazioni:* a plinti isolati. costruite in calcestruzzo armato.  
*solai:* laterocementizio piano a travetti precompressi.  
*strutture verticali:* costruite in pilastri in calcestruzzo armato.  
*travi:* costruite in calcestruzzo armato.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto.	28,51	x	100 %	=	28,51
<b>Totale:</b>	<b>28,51</b>				<b>28,51</b>

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 54 di 73





### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

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



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando, preventivamente, il suo valore, qualora fosse completo dell'infisso basculante e detraendo, dal valore come sopra determinato, il costo ritenuto necessario per la realizzazione delle murature per l'installazione del basculante e per l'installazione del basculante.



In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce del costo corrente di mercato nella zona di Maglie per l'installazione del basculante, pari ad € 1.200,00, in relazione alle dimensioni (mq. 7,00), si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 520,00/mq.



#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,51	x	520,00	=	<b>14.825,20</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 14.825,20</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 14.825,20</b>
---	---------------------



### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato stimando,



preventivamente, il suo valore, qualora fosse completo dell'infisso basculante e detraendo, dal valore come sopra determinato, il costo ritenuto necessario per la realizzazione delle murature per l'installazione del basculante e per l'installazione del basculante.

In relazione alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadrebbe l'immobile qualora fosse stato completato, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, e nella Banca Dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone periferiche di Maglie, il valore unitario attribuibile all'immobile sarebbe ricompreso tra € 530/mq. ed € 630/mq. e, quindi, pari, ad € 600/mq.;

alla luce del costo corrente di mercato nella zona di Maglie per l'installazione del basculante, pari ad € 1.200,00, in relazione alle dimensioni (mq. 7,00), si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 520,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie, agenzie di Maglie, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

#### 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	box doppio	28,51	0,00	14.825,20	14.825,20
				<b>14.825,20 €</b>	<b>14.825,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.425,20**

#### 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: **€. 1.863,78**

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

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 56 di 73



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:

€. 10.561,42





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a MELENDUGNO Via Vincenzo Gioberti 51, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MELENDUGNO, in via Vincenzo Gioberti n. 51  
17 er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2004 ed il 2007, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via V. Gioberti, è il primo, da destra verso sinistra, della schiera destra della corsia dipartente dall'apertura ubicata sul lato destro del fabbricato, guardando lo stesso da via Gioberti.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MELENDUGNO:

foglio 31 particella 912 subalterno 11 categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza q. 17, rendita Euro 64,76, indirizzo catastale: MELENDUGNO (LE), Via Vincenzo Gioberti, snc piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 912 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0168331 del 21/07/2006

Coerenze: Nord: rampa carrabile per accesso ai box auto; Sud: propr. ; Est: spazio di manovra; Ovest: propr.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 6.502,50</b>

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 58 di 73



trova:



Data della valutazione:

24/05/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 15.02.2024, nel corso del sopralluogo esperito negli immobili, sta costituendo i Lotti n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 – n. 6 il Geom. legale rappresentante e liquidatore della , Società esecutata, ha dichiarato che, a tale data, non era possibile accedere all'immobile oggetto di valutazione, che costituirà il Lotto n. 7 in onibilità di terzi e, quindi, l'Avv.

chiedeva un rinvio per l'accesso all'immobile e, pertanto, veniva fissata la data dell'01.03.2024 per il sopralluogo.

Alla data dell'01.03.2024, nella quale è stato esperito il sopralluogo, ell'immobile, staggito, che costituirà il Lotto n. 7, sono risultati presenti espositori di orologi che il Sig. ha dichiarato essere privi di valore.

Al termine del sopralluogo il Sig. ha consegnato le chiavi dell'immobile al Professionista Delegato, Avv. Angela Està.

### 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 sita nel comune MELENDUGNO identificata al Catasto Terreni - foglio 31 particella 912 della superficie di mq. 1.290,00, stipulato il 31/05/2024 a firma di Notaio ai nn. 7557 di repertorio, di repertorio, registrato il 01/06/2004 a Maglie ai nn. 266, a favore di

derivante da Atto di asservimento di area per concessione edilizia ai sensi e per gli effetti della legge dello Stato n. 10 del 18.1.1977 e legge Regione Puglia n. 56 del 31.5.1980, art. 29 comma 2°.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 648 del registro particolare e 727 del registro generale., a favore di

derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115.

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:

per la quota di 1000/1000 (dal 31/05/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Notaio ai nn. 7.556 di repertorio e numero 2.548 della raccolta, di repertorio, registrato il 16/06/2004 a Maglie ai nn. 673, trascritto il 17/06/2004 a Lecce ai nn. 24.307 del registro generale e 18.155 del registro particolare.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 500/1000, in forza di Dichiarazione di Successione di ( fino al 31/05/2004), registrato il 26/09/1975 a Lecce ai nn. n. 48 del Volume n. 45, trascritto il 05/01/1976 a Lecce ai nn. 274 del registro generale e 251 del registro particolare.

per la quota di 500/1000, in forza di Dichiarazione di Successione di ( fino al 31/05/2004), registrato il 26/09/1975 a Lecce ai nn. n. 48 del Volume n. 45, trascritto il 05/01/1976 a Lecce ai nn. 274 del registro generale e 251 del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. n. **84/2004**, intestata a , per lavori di costruzione di un fabbricato composto da civili abitazioni, negozi, uffici e garages in Melendugno alla via Mazzini e via Gioberti., presentata il 22/02/2002 con il n. 679 di protocollo (del 16/05/2002) di protocollo, rilasciata il 10/06/2004

Permesso di costruire N. n. **11/2007**, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da civili abitazioni, negozio, ufficio e garages,



autorizzato con Permesso di costruire n. 84/04 del 10.06.2004, a Melendugno alla Via Mozart, Via Da Denominarsi e Via Gioberti., presentata il 09/05/2005 con il n. 7745 di protocollo di protocollo, rilasciata il 18/01/2007

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1691 del 28.11.2001., l'immobile ricade in zona ZONE B2 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI GIÀ DISCIPLINATE CON STUDI PARTICOLAREGGIATI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto III. 3.2 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 8,50 - Numero piani fuori terra 2 compreso il piano terra.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MELENDUGNO VIA VINCENZO GIOBERTI 51

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MELENDUGNO Via Vincenzo Gioberti 51, della superficie commerciale di **17,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto a MELENDUGNO, in via Vincenzo Gioberti n. 51  
17 er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2004 ed il 2007, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via V. Gioberti, è il primo, da destra verso sinistra, della schiera destra della corsia dipartente dall'apertura ubicata sul lato destro del fabbricato, guardando lo stesso da via Gioberti.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.





Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MELENDUGNO:

foglio 31 particella 912 subalterno 11 categoria C/6, classe 2<sup>a</sup>, consistenza q. 17, rendita Euro 64,76, indirizzo catastale: MELENDUGNO (LE), Via Vincenzo Gioberti, snc piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 912 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, piano: interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0168331 del 21/07/2006

Coerenze: Nord: rampa carrabile per accesso ai box auto; Sud: propr. ; Est: spazio di manovra; Ovest: propr.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Calimera.). 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:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* del tipo basculante. realizzati in in lamiera di ferro zincato.



*pareti esterne:* costruite in in blocchi forati di cemento vibrato.





*pavimentazione interna:* realizzata in gres  
porcellanato

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di  
cemento

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di  
cemento

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V  
conformità: Si

Delle Strutture:

*fondazioni:* plinti isolati costruite in calcestruzzo  
armato

*solai:* del tipo laterocementizio piano

*strutture verticali:* costruite in blocchi forati di  
cemento vibrato

*travi:* costruite in calcestruzzo armato



al di sotto della media



al di sotto della media



molto scarso



mediocre



al di sotto della media



nella media  
mediocre



al di sotto della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto.	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



Pianta effettiva del box auto costituente il Lotto n. 2

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato, con il criterio sintetico comparativo, utilizzando le quotazioni di mercato dei box auto rilevate nel Comune di Melendugno e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone semicentrali dell'abitato;

le indagini esperite hanno consentito di verificare che le quotazioni dei box auto, a Melendugno, sono ricomprese tra € 400/mq. ed € 500/mq., per cui si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 450,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 450,00 = **7.650,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.650,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.650,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato, con il criterio sintetico comparativo, utilizzando le quotazioni di mercato dei box auto rilevate nel Comune di Melendugno e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone semicentrali dell'abitato;

le indagini esperite hanno consentito di verificare che le quotazioni dei box auto, a Melendugno, sono ricomprese tra € 400/mq. ed € 500/mq., per cui si ritiene che al Box auto possa essere attribuito un valore di € 450,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, agenzie di Melendugno, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

## 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	box singolo	17,00	0,00	7.650,00	7.650,00
				<b>7.650,00 €</b>	<b>7.650,00 €</b>

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:**€. 7.650,00****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:

**€. 1.147,50**

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:**€. 6.502,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 366/2023

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a MELENDUGNO Via Gioberti 51, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MELENDUGNO, in via Vincenzo Gioberti n. 51  
26 er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2004 ed il 2007, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via V. Gioberti, è il terzo, da sinistra verso destra, della schiera sinistra della corsia dipartente dall'apertura ubicata sul lato destro del fabbricato, guardando lo stesso da via Gioberti.

L'immobile è dotato delle sole tubazioni dell'impianto elettrico.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MELENDUGNO:

foglio 31 particella 912 subalterno 19 categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza q. 26, rendita Euro 45,65, indirizzo catastale: MELENDUGNO (LE), Via Vincenzo Gioberti, snc piano S1: intestato a la quale lo ha costruito in proprio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 912 sub. 19 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: MELENDUGNO, via Gioberti, n. snc, piano: Interrato, intestato a derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0168331 del 21/07/2006

Coerenze: Nord: propr. ; Sud: propr. , vano scala; Est: propr. Ovest: spazio di manovra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.180,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 9.503,00</b>

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 66 di 73



trova:



Data della valutazione:

24/05/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 15.02.2024, nel corso del sopralluogo esperito negli immobili, sta costituente i Lotti n. 1 – n. 2 – n. 3 – n. 4 – n. 5 – n. 6 il Geom. legale rappresentante e liquidatore della

Società esecutata, ha dichiarato che, a tale data, non era possibile accedere all'immobile oggetto di valutazione, che costituirà il Lotto n. 8 in onibilità di terzi e, quindi,

chiedeva un rinvio per l'accesso all'immobile e, pertanto, veniva fissata la data dell'01.03.2024 per il sopralluogo.

Alla data dell'01.03.2024, nella quale è stato esperito il sopralluogo, nell'immobile, staggito, che costituirà il Lotto n. 8 sono risultati presenti scatole di cartone ed espositori che il Sig. ha dichiarato essere privi di valore.

Al termine del sopralluogo il Sig. ha consegnato le chiavi dell'immobile al Professionista Delegato, Avv. Angela Està.

### 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 sita nel comune MELENDUGNO identificata al Catasto Terreni – foglio 31 particella 912 della superficie di mq. 1290,00, stipulato il 31/05/2004 a firma di Notaio ai nn. 7557 di repertorio, di repertorio, registrato il 01/06/2004 a Maglie ai nn. 266, a favore di Comune di Melendugno, contro , derivante da Atto di asservimento di area per concessione edilizia ai sensi e per gli effetti della legge dello Stato n. 10 del 18.1.1977 e legge Regione Puglia n. 56 del 31.5.1980. art. 29 comma 2°.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2024 a Lecce ai nn. 648 del registro particolare e 727 del registro



generale., a favore di



derivante da Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Lecce in data 12.12.2023, repertorio n. 6115.

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:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita. (dal 31/05/2004), con atto stipulato il 31/05/2004 a firma di Notaio ai nn. 7.556 di repertorio e numero 2.548 della raccolta, di repertorio, registrato il 16/06/2004 a Lecce ai nn. 673, trascritto il 17/06/2004 a Lecce ai nn. 24.307 del registro generale e 18.155 del registro particolare.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 500/1000, in forza di Dichiarazione di Successione di ( fino al 31/05/2004), registrato il 26/09/1975 a Lecce ai nn. n. 48 del Volume n. 45, trascritto il 05/01/1976 a Lecce ai nn. 274 del registro generale e 251 del registro particolare.

per la quota di 500/1000 ( fino al 31/05/2004), registrato il 05/01/1976 a Lecce ai nn. n. 48 del Volume n. 45, trascritto il 05/01/1976 a Lecce ai nn. 274 del registro generale e 251 del registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire. **N. n. 84/2004**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione di un fabbricato composto da civili abitazioni, negozi, uffici e garages in Melendugno alla via Mazzini e via Gioberti., presentata il 22/02/2002 con il n. 679 di protocollo (del 16/05/2002) di protocollo, rilasciata il 16/05/2002

Permesso di costruire **N. n. 11/2007**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Variante in corso d'opera per la realizzazione di un fabbricato composto da civili abitazioni, negozio, ufficio e garages,



autorizzato con Permesso di costruire n. 84/04 del 10.06.2004, a Melendugno alla Via Mozart, Via Da Denominarsi e Via Gioberti., presentata il 09/05/2005 con il n. 7745 di protocollo di protocollo, rilasciata il 18/01/2007

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1691 del 28.11.2001., l'immobile ricade in zona ZONE B2 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI INTERNI GIÀ DISCIPLINATE CON STUDI PARTICOLAREGGIATI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Punto III. 3.2 delle NN.TT.AA.: rapporto di copertura 70% - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq. - Altezza massima edificio mt. 8,50 - Numero piani fuori terra 2 compreso il piano terra.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MELENDUGNO VIA GIOBERTI 51

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MELENDUGNO Via Gioberti 51, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Box auto sito a MELENDUGNO, in via Vincenzo Gioberti n. 51  
26 er la quota di 1/1 di piena proprietà

Il box auto è sito al piano interrato di un fabbricato pluripiano edificato tra 2004 ed il 2007, con strutture intelaiate realizzate con travi e pilastri in calcestruzzo armato, vi si accede mediante rampa carrabile dipartente da via V. Gioberti, è il terzo, da sinistra verso destra, della schiera sinistra della corsia dipartente dall'apertura ubicata sul lato destro del fabbricato, guardando lo stesso da via Gioberti.

L'immobile è dotato delle sole tubazioni dell'impianto elettrico.





Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di MELENDUGNO:

foglio 31 particella 912 subalterno 19 categoria C/6, classe 2<sup>^</sup>, consistenza q. 26, rendita Euro 45,65, indirizzo catastale: MELENDUGNO (LE), Via Vincenzo Gioberti, snc piano S1: intestato a , la quale lo ha costruito in proprio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 912 sub. 19 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: MELENDUGNO, via Gioberti, n. snc, piano: Interrato, intestato a , derivante da Dichiarazione protocollo n.

LE0168331 del 21/07/2006

Coerenze: Nord: propr. Sud: propr. , vano scala; Est: propr. Ovest: spazio di manovra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Martano, Calimera.). 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:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: del tipo basculante realizzati in lamiera di ferro zincato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

al di sotto della media





*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media



*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia. L'impianto è risultato privo dei conduttori e degli organi di comando.

molto scarso



Delle Strutture:

*fondazioni:* a plinti isolati costruite in calcestruzzo armato

mediocre



*solai:* del tipo laterocementizio piano a travetti precompressi.

al di sotto della media



*strutture verticali:* costruite in blocchi forati di cemento vibrato.

al di sotto della media



*travi:* costruite in calcestruzzo armato

al di sotto della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto.	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



Pianta effettiva del box auto contenente il Luddo n. 1

**VALUTAZIONE:**

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 71 di 73



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato, con il criterio sintetico comparativo, utilizzando le quotazioni di mercato dei box auto rilevate nel Comune di Melendugno e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone semicentrali dell'abitato;

le indagini esperite hanno consentito di verificare che le quotazioni dei box auto, a Melendugno, sono ricomprese tra € 400/mq. ed € 500/mq., per cui si ritiene che al Box auto, tenendo presente che l'impianto elettrico in esso presente è privo dei conduttori e degli organi di comando, possa essere attribuito il valore € 430,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 430,00 = **11.180,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.180,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.180,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore attuale dell'immobile costituente il lotto può essere determinato, con il criterio sintetico comparativo, utilizzando le quotazioni di mercato dei box auto rilevate nel Comune di Melendugno e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e nella Banca dati di Nomisma, per gli immobili ad uso box auto ricadenti nelle zone semicentrali dell'abitato;

le indagini esperite hanno consentito di verificare che le quotazioni dei box auto, a Melendugno, sono ricomprese tra € 400/mq. ed € 500/mq., per cui si ritiene che al Box auto, tenendo presente che l'impianto elettrico in esso presente è privo dei conduttori e degli organi di comando, possa essere attribuito il valore € 430,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, agenzie: di Melendugno, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

## 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;

tecnico incaricato: Brizio Campanelli

Pagina 72 di 73



- 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	box singolo	26,00	0,00	11.180,00	11.180,00
				<b>11.180,00 €</b>	<b>11.180,00 €</b>

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: **€. 11.180,00**

#### 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: **€. 1.677,00**

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: **€. 9.503,00**

data 24/05/2024

il tecnico incaricato  
Brizio Campanelli