

-----  
**TRIBUNALE CIVILE DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**

---

c/

N. Gen. Rep. **407/2021**

**Giudice Dell'Esecuzione Dr. Giancarlo MAGGIORE**

-----  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
-----

**LECCE, 30/01/2023**

**II C. T. U.**

**Arch. Mauro CUPPONE**

• Premessa	pag. 3
• Verifica Preliminare	pag. 3
• Documentazione Acquisita con elenco allegati	pag. 4
• Accertamento preliminare	pag. 4
• LOTTO n. 1	pag. 6
• Identificazione dei beni	pag. 6
• Descrizione sommaria del bene	pag. 6
• Stato di possesso del bene	pag. 9
• Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 9
• Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	pag. 9
• Pratiche edilizie	pag. 10
• Valutazione del Lotto n. 1	pag. 10
• LOTTO n. 2	pag. 13
• Identificazione dei beni	pag. 13
• Descrizione sommaria del bene	pag. 13
• Stato di possesso del bene	pag. 14
• Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 15
• Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	pag. 15
• Pratiche edilizie	pag. 15
• Valutazione del Lotto n. 2	pag. 16
• Riepilogo valutazione Immobile	pag. 18

**PREMESSA**

Con Ordinanza del 28.10.2022, l'Ill.mo Giudice Dott. Giancarlo MAGGIORE, nominava il sottoscritto Arch. Mauro Cuppone, nato a Lecce (LE) il 06.12.1963, C.F. CPPMRA63T06E506S, P.IVA n°04077840751, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lecce col numero d'ordine 1.025, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Lecce, domiciliato in Lecce alla Via G. Presta n° 11, tel. 0832.350083, cell. 348.3366042, quale consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del Processo Esecutivo Immobiliare individuato con il n. 407/2021 del R. G. Esec. del Tribunale di Lecce.

Accettato l'incarico e sottoscritto il verbale di accettazione in data 04.11.2022, lo scrivente C.T.U., si atteneva scrupolosamente ai quesiti di verifica preliminare e ai quesiti da 1) a 9) contenuti nel Decreto del G.E. del 28.10.2022 (c.f.r. agli Atti del P. E. 407/2021), alle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

**VERIFICA PRELIMINARE**

Preliminarmente, il C.T.U. ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., riscontrandola completa e idonea.

A tal proposito, il C.T.U. precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Detta certificazione risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Il C.T.U. precisa inoltre che, in atti non è presente documentazione catastale attuale e storica, riferita all'immobile esecutato. Dalla suddetta Certificazione Notarile si evincono i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

In secondo luogo, il C.T.U. ha proceduto all'acquisizione del Certificato di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine in data 07/12/2022, (cfr. All.to 1), verificando che l'esecutata ha contratto Matrimonio nel Comune di GALLIPOLI (LE), il giorno 11/05/2002, con atto n. 14, Serie "A", Parte "2", Anno 2002, nel quale viene riportata la seguente annotazione: *"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Atto sottoscritto in Gallipoli alla data del 13/05/2002"*.

Inoltre, lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'acquisizione del Certificato di Stato Civile (cfr. All.to 2).

Ultimata la verifica preliminare, lo scrivente C.T.U., nello svolgimento dell'incarico ricevuto, ha comunicato al debitore, con R.R. del 03.01.2023 n. 20047344483-3, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.01.2023.

Alla data prefissata per il primo sopralluogo, puntualmente, all'orario concordato, l'esecutata, si presentava sui luoghi oggetto di valutazione, rendendo possibile al C.T.U. l'accesso all'immobile di proprietà e dare corso ai rilievi di rito, riscontrando che attualmente l'immobile di che trattasi è OCCUPATO dalla Madre della proprietaria,

**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico e prestato il giuramento di rito in data 04.11.2022, acquisiva ed analizzava nel dettaglio tutta documentazione, in parte già presente agli Atti della Procedura Esecutiva 407/2021, in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata nei seguenti allegati:

**ELENCO ALLEGATI:**

- 01 – Certificato di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine;
- 02 – Certificato Anagrafico di Stato Civile;
- 03 – Documentazione Catastale
  - 03.01 – Particellare;
  - 03.02 – Planimetrie Catastali Immobile Esecutato;
  - 03.03 – Visura Storica Immobile Esecutato.
- 04 – Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977;
- 05 – Certificato Sindaco di Gallipoli per Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977
- 06 – Pratica Edilizia n. 2513 - Autorizzazione di Abitabilità del 13/02/1981;
- 07 – Denuncia inizio lavori;
- 08 – Certificato di Collaudo dell'opera;
- 09 – Stralcio Piano di Zona 167 – Delibera n. 222 C.C. del 09/07/1981 - Zonizzazione Parere Favorevole CEC del 13/01/1982;
- 10 – Stralcio del P.R.G. vigente e relativa zonizzazione – Delibera Giunta Regionale n. 1613 del 09/10/2007, in vigore dal 07/12/2007;
- 11 – Verbale delibera Commissario Straordinario – L.549/95, Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà. “Coop. Salvo D'Acquisto”;
- 12 – Planimetria di rilievo C.T.U. (piano 4°);
- 13 – Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità a favore e contro il soggetto debitore;
- 14 – Rilievo Fotografico;
- 15 – Grafici di progetto autorizzato con C.E. n. 2513 del 02/04/1977;
- 16 – Spese Certificate;

Acquisita ed analizzata la documentazione sopra indicata, il sottoscritto C.T.U., dopo aver effettuate le opportune indagini finalizzate alla valutazione dei beni, ha redatto la presente perizia rispondendo alla richiesta di accertamento preliminare ed ai successivi quesiti contenuti nel Decreto del G.E. del 28.10.2022.

**ACCERTAMENTO PRELIMINARE**

*(Preliminarmente, accertare la titolarità del bene pignorato in capo al debitore, verificando la completezza della documentazione depositata dal creditore di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.).*

Per adempiere al compito ricevuto, lo scrivente C.T.U. acquisiva i necessari dati sull'immobile oggetto del P.E.I. n. 407/2021, presso i seguenti uffici:

- Comune di Gallipoli (Le);
- Comune di Cavallino (Le);

- Ufficio l'agenzia delle Entrate e del territorio di Lecce, Catasto di Lecce.  
Acquisita la documentazione necessaria ed esperite le ricerche di rito, per quanto accertato direttamente e riportato in "VERIFICA PRELIMINARF". il C.T.U., verificava e confermava la titolarità del bene pignorato in capo al debitore, Sig.ra \_\_\_\_\_, e la completezza della documentazione depositata dal creditore.

### **1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

- **Lotto n.1 – alloggio** al NCEU di Gallipoli, al foglio 10, p.lla 61, sub 39, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12, piano 4°, interno 7, scala "A" (cfr. All.to 03.02).
- **Lotto n.2 – box auto** al NCEU di Gallipoli, al foglio 10, p.lla 61, sub 28, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita € 83,67, piano terra, interno 6, scala "A" (cfr. All.to 03.02).

### **IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO IN GALLIPOLI ALLA VIA MODENA CIV. 2 E 4, NELLA SUA INTEREZZA, CONFINI E AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.**

Premesso che l'immobile in Gallipoli, oggetto dell'E.I. 407/2021, sito in Via Modena (ex Via Bologna) al civ. 2, è compreso, nella sua interezza, in un fabbricato ad uso civile abitazione, facente parte di un complesso residenziale realizzato in zona P.E.E.P. (cfr. All.to 09).

Detto complesso residenziale è costituito da due distinti corpi di fabbrica di uguale fattura, denominati "scala A" e "scala B", per un totale di n. 20 alloggi sociali, n. 10 alloggi per palazzina, con annessi box auto a piano terra e locali centrali termiche a piano interrato.

Gli immobili sono stati realizzati dalla Soc. Coop. "Salvo D'Acquisto", in forza della Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977, ottenendo Autorizzazione di Abitabilità in data 13/02/1981 (cfr. All.ti 04 – 05 – 06).

I corpi di fabbrica, di forma rettangolare, sono stati realizzati con struttura portante in c.c.a. e orizzontamenti latero-cementizi, costituiti da cinque livelli fuori terra e locali tecnici a piano interrato.

Al piano terra, oltre agli ingressi delle rispettive palazzine, sono collocati i vari box auto, mentre, dal primo piano al quinto piano sono collocate le residenze, n. 2 appartamenti per piano.

Gli ingressi al lotto sono ricavati come di seguito riportato:

- L'ingresso carrabile è posto a nord del lotto, su via Imperia;
- Gli ingressi pedonali sono posti su Via Modena ai civici: n. 2 "Scala A" e n. 4 "Scala B".

I fabbricati sono riportati al NCEU al fg.10, p.lla 61, su un lotto della superficie complessiva di 2.650,00 mq. e fanno fronte a Nord e ad Ovest sulle seguenti pubbliche vie:

- Fabbricato con "Scala A" fa fronte ad Ovest su Via Modena;
- Fabbricato con "Scala B" fa fronte a nord su Via Imperia e ad Ovest su Via Modena.

Inoltre, detto lotto di terreno, consistente nella p.lla 61, confina ad Est con P.lla 616, in Catasto Terreni riportata in proprietà alla Esmeralda Società Cooperativa Edilizia a.r.l. mentre, a Sud confina con la P.lla 589, riportata in Catasto Terreni come Corte Urbana intestata a Comune di Gallipoli, atto del 17/12/1982, Rep. 1050 – Sindaco di Gallipoli – Reg. Volume 112 n. 133, registrato il 24/01/1983 – Voltura n. 668683 – Ufficio Registro di Gallipoli.

Di seguito si risponde ai quesiti formulati dal Giudice Dott. Giancarlo Maggiore, per ogni singolo lotto.

## LOTTO n. 1

**Immobile Residenziale in Gallipoli (Le) nella zona tipizzata B10 dal vigente P.R.G., alla Via MODENA civ. 2, in Catasto Fabbricati al Foglio 10, p.lla 61, sub. 39 - piano quarto.**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile Residenziale in Gallipoli (Le), nella zona tipizzata dal vigente P.R.G. come zona "B 10": Residenziali urbane miste esistenti (cfr. All.to 10).

L'immobile confina con i seguenti subalterni:

#### **Piano Terzo - int. 5**

Con la sottostante

- Sub. n. 37 (Proprietà e Nuda Proprietà Sig.ra ..... - Usufruttuaria Sig.ra .....).

#### **Piano Quarto - int. 8**

Con la frontale

- Sub. n. 40 (Proprietà Sig. ....).

#### **Piano Quinto - int. 9**

Con la soprastante

- Sub. n. 41 (Proprietà 1/2 Sig.ri .....

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobile facente parte di un Complesso di Edilizia residenziale, in Gallipoli (Le), nella zona tipizzata "Semintensiva", dalla variante all'originario Piano di zona 167 - legge n. 865/71.

- Caratteristiche zona: area tipizzata "B 10 - zone residenziali miste urbane esistenti" dal vigente P.R.G..
- Caratteristiche zone limitrofe: Urbanizzata.
- Servizi offerti dalla zona: asse stradale di collegamento a doppia carreggiata.

L'Immobile oggetto di P.E. è identificato al NCEU al fg. 10, p.lla 61, Sub n. 39, categoria A/3, classe 4, interno 7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 152,00 mq; superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 143,00 mq; rendita € 639,12, piano quarto.

L'immobile di che trattasi consiste in una abitazione al piano quarto, interno n.7, della palazzina scala "A", denominata Condominio "Salvo D'Acquisto", con ingresso da Via Modena al civico n. 2, compreso in un fabbricato di cinque piani fuori terra e locali tecnici al piano interrato, costruito all'inizio degli anni 80 in forza della Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977, con Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Gallipoli in data 13/02/1981 (cfr. All.ti 04 - 05 - 06 - 15).

Si accede all'immobile dalla Via Modena al civico n. 2, e il collegamento verticale ai vari alloggi avviene attraverso un vano scala e un ascensore, tutto ad uso comune con le varie proprietà.

La struttura del fabbricato è composta da intelaiatura in c.c.a. e muratura di tompagno dello spessore massimo di cm. 50, orizzontamenti latero-cementizi e tramezzature interne dell'appartamento costituite da mattoni di tufo delle dimensioni di cm. 10 e di cm. 15.

Esternamente, le facciate speculari delle due palazzine sono improntate su uno stile lineare, interrotto dalla verticalità dettata dal posizionamento delle terrazze e dei balconi dei singoli corpi di fabbrica. La presenza del parapetto balconi, rifiniti da corrimano in ferro e livellini di coronamento, accentuano l'orizzontalità del fabbricato.

Sul prospetto laterale – palazzina “B”, prospiciente Via Imperia, è collocato l'ingresso carrabile che, attraverso la viabilità interna al lotto, consente l'accesso dei veicoli ai box auto dei due corpi di fabbrica collocati al Piano Terra.

Le pareti di dette facciate sono intonacate a civile con rivestimento al quarzo.

L'immobile oggetto del P.E.I. è compreso nella palazzina scala “A”, avente accesso dal civico n. 2 di Via Modena, posto al piano quarto, interno n. 7, composto dai seguenti vani: Ingresso, Cucina – tinello, soggiorno – pranzo, disimpegno, n. 3 Camere da Letto e n. 2 Bagni.

Dalla porta-finestra dei vani principali (Cucina-Tinello e n. 3 Stanze da Letto) si accede ai balconi posti sui tre prospetti del corpo di fabbrica, mentre, dal vano soggiorno – pranzo, si accede sul balcone chiuso con ampia vetrata con infisso scorrevole in alluminio.

L'immobile descritto si presenta nelle seguenti condizioni:

- parte esterna: presenta un Buono stato di conservazione;
- parte interna: presenta un Buono stato di conservazione.

Il grado di rifinitura dell'appartamento è del tipo normale e con le caratteristiche di seguito riportate:

- muratura intonacata a civile di differenti colorazioni e dipintura a tempera;
- pavimenti di gres porcellanato effetto marmo;
- rivestimenti (bagni e cucina) in piastrelle di ceramica fino all'altezza dal pavimento di mt. 2,80;
- Infissi interni ed esterni di Legno e porta di accesso all'appartamento del tipo “blindata”;
- Vetrata esterna in alluminio (cfr. All.to 14).
- Sistema di oscuramento per gli infissi esterni con tapparelle di pvc e sistema avvolgibile.

Il riscaldamento è del tipo autonomo attraverso radiatori di ghisa con caldaia a gas posta nel vano esterno all'abitazione e alimentata dalla rete cittadina.

L'impianto elettrico e idrico sono sotto-traccia ed allacciati alle rispettive reti cittadine, mentre l'impianto fognante convoglia le acque nere nella pubblica rete.

Dal sopralluogo effettuato, la planimetria dell'appartamento oggetto di P.E. risulta difforme dalle planimetrie autorizzate con la Concessione Edilizia su riportata.

Dalla proprietà sono state apportate le seguenti modifiche interne prive di autorizzazione Comunale (cfr. All.to 12):

- Il vano Cucina è stato accorpato al vano Tinello, realizzando un unico ambiente, attraverso la rimozione della tramezzatura divisoria;
- Il balcone del vano Soggiorno-Pranzo è stato chiuso con ampia vetrata con infisso scorrevole in alluminio, creando così ulteriore volume non autorizzato.
- L'originario vano lavanderia è stato trasformato in W.C. di servizio e lavanderia.

I servizi igienici sono dotati di idonea finestra che garantisce il rispetto dei parametri aeroilluminanti.

Detto immobile sviluppa una superficie utile totale di mq. 112,72, una superficie totale lorda di mq. 143,17 e superficie a balconi per un totale di mq. 41,90.

L'altezza interna dei vani dell'immobile, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio è pari a mt. 3,00.

Di seguito si riportano i dati metrici dei vari vani:

**LOTTO N.1 - P.E.I. n. 407/2021**  
**APPARTAMENTO VIA MODENA, 2 - GALLIPOLI (LE)**

Ingresso	mq.	5,58
Cucina - Tinello	mq.	19,10
Soggiorno - Pranzo	mq.	22,28
Disimpegno 1	mq.	3,88
Disimpegno 2	mq.	3,94
Bagno	mq.	7,65
W.C. Lavanderia	mq.	5,85
Letto 1	mq.	11,25
Letto 2	mq.	19,46
Letto 3	mq.	13,73

Superficie Utile IMMOBILE	mq.	112,72
---------------------------	-----	--------

<b>SUPERFICIE LORDA Appartamento Int. 7 Sub. 39</b>	<b>mq.</b>	<b>143,17</b>
---	------------	---------------

Balcone 1	mq.	8,12
Balcone 2	mq.	10,92
Balcone 3	mq.	13,23
Balcone 4	mq.	9,63

Superficie Totale BALCONI	mq.	41,90
---------------------------	-----	-------

Balcone (Superficie Commerciale valutata al 25% della Sup.Tot. Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%: Tot. mq. 41,90)	<b>mq.</b>	<b>7,94</b>
--	------------	-------------

<b>TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE</b>	<b>mq.</b>	<b>151,11</b>
---	------------	---------------

Dalla verifica dell'immobile in oggetto sono emerse lievi difformità rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie autorizzate con Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977, che di seguito si riportano:

- Difformità relative all'accorpamento del vano cucina al vano tinello, creando un unico ambiente attraverso la rimozione della tramezzatura divisoria;
- Difformità nella creazione di un W.C. di servizio nel vano originariamente destinato a lavanderia;
- Realizzazione di volume non autorizzato con la chiusura completa del Balcone n. 1 prospiciente il vano Soggiorno-Pranzo attraverso l'installazione di vetrata con infisso in alluminio e finestre scorrevoli.

Per detto immobile, il Comune di Gallipoli ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità del 13/02/1981.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Da una disamina congiunta degli Atti del P. E. 407/2021, della visura catastale storica (cfr. All.to), nonché dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce (cfr. All.to 08), la proprietà dell'immobile sito nel Comune di GALLIPOLI (LE), alla Via MODENA n. 2, distinto in Catasto al Foglio n. 10, Part. n. 61, Sub. 39, risulta essere ascritta ai seguenti intestatari:

1)

( – Proprietà per la quota di 1/1 – In regime di SEPARAZIONE DI BENI (1. Atto del 09/08/2013 Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Sede TAVIANO (LE) Repertorio n. 81697 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20141.1/2013 Reparto PI di LECCE in atti dal 28/08/2013).

Attualmente, l'immobile risulta essere ABITATO dalla Madre della proprietaria, ^

### 4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (cfr. All.to 13):

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

### 5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE (cfr. All.to 13):

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.1.1. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 28/08/2013 – ai nn. Reg. Generale n. 26201 – Reg. Particolare n. 2339 – a favore di

atto E. Ferrara 09/08/2013 - per montante ipotecario pari a € 320.000,00 di cui € 160.000,00 capitale da rimborsare in anni 25 mediante n. 300 rate mensili – grava sull'intera proprietà delle unità urbane, riportate nel NCEU di Gallipoli al Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 39, Cat. A/3, vani 7,5 e Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 28, Cat. C/6, mq. 18.

5.1.2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascrizione del 03/01/2022 – ai nn. Reg. Generale n. 1 – Reg. Particolare n. 1 – Verbale pignoramento immobili – Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Lecce, rep. n. 5034 del 01/12/2021, sino alla concorrenza di € 129.000,10 oltre interessi e spese - grava sull'intera proprietà delle unità urbane, riportate nel NCEU di Gallipoli al Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 39, Cat. A/3, vani 7,5 e Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 28, Cat. C/6, mq. 18.

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di P.E. è ricompresa in un fabbricato realizzato tra la fine degli anni 70' e gli inizi degli anni 80'.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Gallipoli (Le), l'immobile è stato edificato originariamente in forza della Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977 (cfr. All.to 04 - 15), ottenendo Autorizzazione di Abitabilità in data 13/02/1981 (cfr. All.to 06).

Entrambe le Autorizzazioni Edilizie sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di Gallipoli (Le) alla Coop. Edilizia "Salvo D"Acquisto", con

I Calcoli delle opere in c.a. sono stati presentati all'Ufficio del Genio Civile in data 15/12/1977 al n. 4277 (cfr. All.to 07).

Il collaudo delle palazzine è stato eseguito dall'Ing. [redacted] e presentato all'Ufficio del Genio Civile in data 11/02/1981 al n. 4277 (cfr. All.to 08).

**6.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**6.1.1. Conformità urbanistico edilizia:** Dalla verifica dell'immobile in oggetto sono emerse lievi difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie autorizzate con Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977, che di seguito si riportano:

- Difformità relative all'accorpamento del vano cucina al vano tinello, creando un unico ambiente attraverso la rimozione della tramezzatura divisoria;
- Difformità nella creazione di un W.C. di servizio nel vano originariamente destinato a lavanderia;
- Realizzazione di volume non autorizzato con la chiusura completa del Balcone n. 1 prospiciente il vano Soggiorno-Pranzo attraverso l'installazione di vetrata con infisso in alluminio e finestre scorrevoli.

**6.1.2. Conformità catastale:** Si sono riscontrate difformità della planimetria catastale rispetto alle risultanze del sopralluogo. Dette difformità, riguardano l'aggiornamento planimetrico e la variazione della destinazione d'uso del nuovo vano w.c.- lavanderia, rispetto alle pratiche edilizie autorizzate.

**6.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n. 1:****6.2.1 Criterio di Stima**

Lo scrivente C.T.U., in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di stima sintetica comparativa, facendo riferimento alle seguenti fonti di informazione: Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di appartenenza dell'immobili oggetto di stima, Agenzie immobiliari ed Osservatorio Mercato Immobiliare (valori aggiornati al primo semestre del 2022), indagini eseguite presso Imprese operanti nel settore edile e tecnici progettisti.

In particolare, si è considerato l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene così come evidenziati nell'attuale stato di fatto. La valutazione è stata basata sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, al lordo delle murature di contorno, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o

necessità dell'immobile).

Pertanto, nell'assegnazione dell'attuale valore si sono considerate tutte le caratteristiche della suddetta unità immobiliare e si è giunti a stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, che di seguito si riporta:

- Locale Residenziale a piano quarto (Categoria "A3");
- Valore Commerciale: **€. 1.650,00 al mq.**, diconsi euro Milleseicentocinquanta/00;

### 6.2.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli (Le), imprese di costruzioni, tecnici locali e quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (valori aggiornati al primo semestre del 2022).

### 6.3 Valutazioni delle superfici

La consistenza delle superfici dell'Immobile rivengono dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile con il supporto della planimetria catastale e di rilievo.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
<b>RESIDENZIALE - Cat. A/3</b>	<b>151,11</b>	<b>€. 249.331,50</b>	<b>€. 249.331,50</b>

### 6.4 Adeguamenti e correzioni della stima

6.4.1. 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:

6.4.2. Oblazioni per sanatoria (contributo minimo per Legge - ai sensi dell'art.6 comma 7 del dpr 380 del 2001): **€. 37.399,73**  
**€. 1.000,00**

6.4.3. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

6.4.4. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

6.4.5. Spese di regolarizzazione catastale **€. 50,00**

6.3.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€. 3.500,00**

#### 6.3.7. Prezzo base d'asta dell'immobile "LOTTO n. 1":

€. 207.381,77 arrotondato per difetto a

**€. 207.000,00** - diconsi euro duecentosettemila/00.

**7.0 Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015:**

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

**8.0 Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale:**

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

**9.0 Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili:**

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

**Immobile Box Auto in Gallipoli (Le) nella zona tipizzata B10 dal vigente P.R.G., in Catasto Fabbricati al Foglio 10, p.lla 61, sub. 28 – interno 6 - piano terra.**

**4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Immobile Box Auto in Gallipoli (Le), nella zona tipizzata dal vigente P.R.G. come zona “B 10”: Residenziali urbane miste esistenti.

L’immobile confina con i seguenti subalterni:

**Piano Primo - int. 2**

Abitazione soprastante

- Sub. n. 34 (Proprietà Sig. ....).

**Piano Terra – int. 5**

Confine lato Nord

- Sub. n. 29 (Proprietà Sig. ....).

**Piano Terra – int. 7**

Confine lato Sud

- Sub. n. 27 (Proprietà Sig. ....).

**Piano Terra – int. 9**

Confine lato Nord-Ovest

- Sub. n. 25 (Proprietà Sig. ....).

**Piano Terra – int. 10**

Confine lato Sud-Est

- Sub. n. 26 (Proprietà e Nuda Proprietà Sig.ra ..... - Usufruttuaria

**5. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Immobile facente parte di un Complesso di Edilizia residenziale, in Gallipoli (Le), nella zona tipizzata “Semintensiva”, dalla variante all’originario Piano di zona 167 – legge n. 865/71 (cfr. All.to 09).

- Caratteristiche zona: area tipizzata “B 10 - zone residenziali miste urbane esistenti” dal vigente P.R.G. (cfr. All.to 10).
- Caratteristiche zone limitrofe: Urbanizzata.
- Servizi offerti dalla zona: asse stradale di collegamento a doppia carreggiata.

L’Immobile oggetto di P.E. è identificato al NCEU al fg. 10, p.lla 61, Sub n. 28, categoria C/6, classe 4, Scala “A”, Piano Terra, interno 6, consistenza mq. 18,00, superficie catastale Totale: 20,00 mq. (cfr. All.to 03 - 12).

L’immobile di che trattasi consiste in un vano con destinazione d’uso Box auto, con ingresso da Via Imperia (ex Via Bologna), compreso in un fabbricato, scala “A”, denominato Condominio “Salvo D’Acquisto”, di cinque piani fuori terra, Box auto a piano terra e locali tecnici al piano interrato, costruito all’inizio degli anni 80 in forza della Concessione Edilizia

n. 2513 del 02/04/1977, con Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Gallipoli in data 13/02/1981 (cfr. All.ti 04 – 05 - 06).

L'accesso carrabile si ha dalla Via Imperia (ex Via Bologna) e, attraverso la viabilità interna del lotto di cui alla P.lla n.61, si raggiungono le varie proprietà compreso l'immobile oggetto di P.E. mentre, l'accesso pedonale si ha dal civico n. 2 di Via Modena (ex Via Bologna).

La struttura del fabbricato è composta da intelaiatura in c.c.a. e muratura di tomagno dello spessore massimo di cm. 30, orizzontamenti latero-cementizi e tramezzature divisorie delle dimensioni di cm. 10.

Sul prospetto al piano terra è collocato l'ingresso al box auto attraverso un portale basculante di ferro zincato (cfr. All.to 14).

Le pareti esterne sono intonacate a civile con rivestimento al quarzo e alla base della muratura è presente una zoccolatura di marmo dell'altezza di cm. 80,00.

L'immobile descritto si presenta nelle seguenti condizioni:

- parte esterna: presenta un Buono stato di conservazione;
- parte interna: presenta un Buono stato di conservazione.

Il grado di rifinitura dell'immobile è del tipo normale e con le caratteristiche di seguito riportate:

- muratura intonacata a civile e dipintura a tempera;
- soppalco di legno posto ad una altezza intermedia tra pavimento e intradosso di solaio a circa mt. 1,50, con ingombro pari alla metà della superficie dell'intero vano;
- Infissi basculante di ferro zincato;

L'impianti elettrico è sotto-traccia e collegato alla pubblica rete.

Detto immobile sviluppa una superficie utile totale di mq. 17,23, una superficie totale lorda di mq. 20,00.

L'altezza interna dell'immobile, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio è pari a mt. 3,15.

Dalla verifica dell'immobile in oggetto sono emerse lievi difformità rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie autorizzate con Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977, che di seguito si riportano:

Dalla proprietà sono state apportate le seguenti modifiche interne prive di autorizzazione Comunale:

- Realizzazione di soppalco di legno posto ad una altezza intermedia tra pavimento e intradosso di solaio a circa mt. 1,50, con ingombro pari alla metà della superficie dell'intero vano (cfr. All.to 14).

Per detto immobile, il Comune di Gallipoli ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità del 13/02/1981.

## 6. STATO DI POSSESSO:

Da una disamina congiunta degli Atti del P. E. 407/2021, della visura catastale storica (cfr. All.to), nonché dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce (cfr. All.to 08), la proprietà dell'immobile sito nel Comune di GALLIPOLI (LE), alla Via MODENA n. 2, distinto in Catasto al Foglio n. 10, Part. n. 61, Sub. 39, risulta essere ascritta ai seguenti intestatari:

2)

I (1. Atto del 09/08/2013 Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Sede TAVIANO (LE) Repertorio n. 81697 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20141.1/2013 Reparto PI di LECCE in atti dal 28/08/2013).

Attualmente, l'immobile risulta essere ABITATO dalla Madre della proprietaria, Sig.ra

**4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

**7. FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

5.1.1. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 28/08/2013 – ai nn. Reg. Generale n. 26201 – Reg. Particolare n. 2339 – a favore di

per montante ipotecario pari a € 320.000,00 di cui € 160.000,00 capitale da rimborsare in anni 25 mediante n. 300 rate mensili – grava sull'intera proprietà delle unità urbane, riportate nel NCEU di Gallipoli al Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 39, Cat. A/3, vani 7,5 e Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 28, Cat. C/6, mq. 18.

5.1.2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascrizione del 03/01/2022 – ai nn. Reg. Generale n. 1 – Reg. Particolare n. 1 – Verbale pignoramento immobili – Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Lecce, rep. n. 5034 del 01/12/2021, sino alla concorrenza di € 129.000,10 oltre interessi e spese - grava sull'intera proprietà delle unità urbane, riportate nel NCEU di Gallipoli al Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 39, Cat. A/3, vani 7,5 e Foglio n. 10, Particella n. 61, Sub. 28, Cat. C/6, mq. 18.

**8. PRATICHE EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di P.E. è ricompresa in un fabbricato realizzato tra la fine degli anni 70' e gli inizi degli anni 80'.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Gallipoli (Le), l'immobile è stato edificato originariamente in forza della Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977 (cfr. All.to 04), ottenendo Autorizzazione di Abitabilità in data 13/02/1981 (cfr. All.to 06).

Entrambe le Autorizzazioni Edilizie sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di Gallipoli (Le) alla Coop. Edilizia "Salvo D'Acquisto", con Presidente

I Calcoli delle opere in c.a. sono stati presentati all'Ufficio del Genio Civile in data 15/12/1977 al n. 4277 (cfr. All.to 07).

Il collaudo delle palazzine è stato eseguito dall'Ing. \_\_\_\_\_ e presentato all'Ufficio del Genio Civile in data 11/02/1981 al n. 4277 (cfr. All.to 08).

## **6.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

**6.1.1. Conformità urbanistico edilizia:** Dalla verifica dell'immobile in oggetto sono emerse lievi difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie autorizzate con Concessione Edilizia n. 2513 del 02/04/1977, che di seguito si riportano:

- Realizzazione di soppalco di legno posto ad una altezza intermedia tra pavimento e intradosso di solaio a circa mt. 1,50, con ingombro pari alla metà della superficie dell'intero vano.

**6.1.3. Conformità catastale:** Dovendo rimuovere la difformità riscontrata non sarà necessario l'aggiornamento planimetrico catastale.

## **6.7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n. 2:**

### **6.7.1 Criterio di Stima**

Lo scrivente C.T.U., in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di stima sintetica comparativa, facendo riferimento alle seguenti fonti di informazione: Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di appartenenza dell'immobili oggetto di stima, Agenzie immobiliari ed Osservatorio Mercato Immobiliare (valori aggiornati al primo semestre del 2022), indagini eseguite presso Imprese operanti nel settore edile e tecnici progettisti.

In particolare, si è considerato l'età, la qualità, l'ubicazione, il fabbisogno del bene in zona, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene così come evidenziati nell'attuale stato di fatto. (cfr. All.to 12 - 14).

La valutazione è stata basata sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, al lordo delle murature di contorno, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità dell'immobile).

Pertanto, nell'assegnazione dell'attuale valore si sono considerate tutte le caratteristiche della suddetta unità immobiliare e si è giunti a stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, che di seguito si riporta:

- Locale Box auto a piano terra (Categoria "C/6");
- Valore Commerciale: **€. 1.250,00 al mq.**, diconsi euro Milleduecentocinquanta/00;

### **6.7.2 Fonti di informazione**

Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli (Le), imprese di costruzioni, tecnici locali e quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (valori aggiornati al primo semestre del 2022).

## **6.8 Valutazioni delle superfici**

La consistenza delle superfici dell'Immobile rivengono dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile con il supporto della planimetria catastale e di rilievo.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile in oggetto:

Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
<b>BOX AUTO - Cat. C/6</b>	<b>MQ. 20,00</b>	<b>€. 25.000,00</b>	<b>€. 25.000,00</b>

## 6.9 Adeguamenti e correzioni della stima

6.4.1. 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:	<b>€. 3.750,00</b>
6.4.2. Oblazioni per sanatoria (non dovuto – da rimuovere abuso):	<b>€. 0,00</b>
6.4.3. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
6.4.4. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
6.4.5. Spese di regolarizzazione catastale – VARIAZIONE VIARIA	<b>€. 250,00</b>
6.3.6. Spese rimozione e smaltimento a rifiuto di soppalco non regolare:	<b>€. 1.000,00</b>
<b>6.3.7. Prezzo base d'asta dell'immobile " LOTTO n. 2":</b>	

**€. 20.000,00** - diconsi euro ventimila/00.

## 7.0 Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

## 8.0 Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

## 9.0 Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

**RIEPILOGO VALUTAZIONE IMMOBILI OGGETTO DEL P. E.I. 407/2021**

**LOTTO n. 1 e LOTTO n.2**

**GALLIPOLI (Le)** – Immobile oggetto dell'E.I. 407/2021, sito alla Via MODENA civ. 2 (ex Via Bologna), identificato dalla seguente unità edilizia al NCEU: foglio 10, p.lla 61, sub. 39;

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTO n. 1

**Importo al LORDO di riduzioni e oneri vari: €. 249.331,50**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

9.1. 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:	<b>€. 37.399,73</b>
9.2. Oblazioni per sanatoria (contributo minimo per Legge):	<b>€. 1.000,00</b>
9.3. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
9.4. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
9.5. Spese di regolarizzazione catastale	<b>€. 50,00</b>
9.6. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<b>€. 3.500,00</b>

**Importo arrotondato al NETTO di riduzioni e oneri vari: €. 207.000,00.**

**GALLIPOLI (Le)** – Immobile oggetto dell'E.I. 407/2021, sito alla Via MODENA civ. 2 (ex Via Bologna), identificato dalla seguente unità edilizia al NCEU: foglio 10, p.lla 61, sub. 28;

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTO n. 2

**Importo al LORDO di riduzioni e oneri vari: €. 25.000,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

9.1. 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:	<b>€. 3.750,00</b>
9.2. Oblazioni per sanatoria (non dovuto – da rimuovere abuso):	<b>€. 0,00</b>
9.3. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
9.4. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
9.5. Spese di regolarizzazione catastale – VARIAZIONE VIARIA	<b>€. 250,00</b>
9.6. Spese rimozione e smaltimento a rifiuto di soppalco non regolare:	<b>€. 1.000,00</b>

Fermo restando, dunque, a giudizio del sottoscritto il valore dei rispettivi lotti, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici, che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti ritenessero opportuni.

Ritiene il sottoscritto di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto.

Lecce, 30/01/2023

Il C.T.U.

Arch. Mauro CUPPONE