TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE

Esecuzione Immobiliare
n. 375/2024 R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Leonardantonio Fumarola
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TA al n. 8 1 7

con studio in Crispiano (TA)
via Piave n. 16
telefono: 339.7744761
email: fumarola.ing@libero.it

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323

Unità Immobiliare in Galatina (LE) – Via Marche n. 33
Lotto 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. FABBRICATO ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in Galatina (LE), al piano terra di Via Marche n. 33 (in Catasto Via G. Pascoli n. 33); composto da ingresso dalla strada pubblica, corridoio, soggiorno-pranzo, cucina-cucinino, due camere da letto, due bagni , un deposito, un ripostiglio, due pozzi-luce e vano-scala di collegamento al lastrico solare.
La superficie coperta risulta di 189,00 mq oltre a 7,50 mq di porticato su strada e 29,00 mq di superficie scoperta per i pozzi-luce.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:
- Abitazione di tipo popolare nel N.C.E.U. del Comune di Galatina (LE) , Foglio 77 Particella 889, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale di 167 mq, Piano Terra di Via Giovanni Pascoli n. 33, rendita di 330,53euro.
- Intestata a:

[redacted]

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**
- Consistenza commerciale complessiva equivalente unità principale: **189,00 mq**
- Consistenza commerciale complessiva equivalente sup. accessorie: **36,50 mq**
- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: …… **€ 136.500,00==**
- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della riduzione e delle spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: ……. **€ 107.525,00==**

3. **STATO DI POSSESSO:**
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato d[redacted], coniugi esecutati.

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:*
Trascrizione del 28.12.2006 ai nn. [redacted] nascente da ***atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19.12.2006*** *in notar Vinci Roberto di Parabita (LE) rep. N. 21718, a favore del Comune di Galatina* con sede in Galatina (LE) - codice fiscale 80008170757 e contro

[redacted]

quota dell'intero in piena proprietà di:
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Galatina foglio 77 particella 889
Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:
L'atto che si trascrive riguarda l'ampliamento ex art.34 del d.p.r. 380/01 del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Galatina alla via Marche n.33, secondo il progetto presentato ed approvato, ed eventuali successive varianti e nuovi progetti, anche se dovessero esprimere maggior volume.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

[redacted]

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323

[redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

[redacted]

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico- edilizia:

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e gli elaborati relativi al Permesso di Costruire n. 194/06 (in sanatoria ex art. 34 D.P.R. 6/6/2001 n. 380), rilasciato dal Comune di Galatina in data 29.12.2006, risulta che non è stata eseguita la demolizione della centrale termica (h=1.87 m) ubicata nel pozzo-luce a Nord del fabbricato.
Le spese necessarie per regolarizzare quanto previsto nel Permesso di Costruire n. 194/06, con costi di demolizione del vano centrale termica, oneri di trasporto e conferimento a discarica controllata dei materiali di risulta, compreso pratica edilizia e onorario tecnico, ammontano a circa **3000,00 €.**
Si rileva, inoltre, che è stata demolita la tramezzatura di divisione tra l'ex ripostiglio con accesso dal vano scala e il vano wc. Le spese necessarie per regolarizzare tale "modifica interna", compreso oblazione, pratica edilizia e onorario tecnico, ammontano a circa **1500,00 €.**
Per la conformità edilizia, in particolare per il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie, è necessario modificare la finestra della camera da "letto 1" che ha dimensioni non sufficienti per il rispetto del rapporto aero-illuminante di 1/8 (rapporto tra la superficie delle finestre vetrate ed apribili e la superficie del pavimento di un locale); tale finestra dovrà essere modificata in porta-finestra. Le spese necessarie per regolarizzare tale "modifica igienico-sanitaria", con costi di demolizione e rifacimento infisso, compreso pratica edilizia e onorario tecnico, ammontano a circa **1500,00 €.**

In totale le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia ammontano a € 3000,00+1500,00+1500,00 = € 6000,00_

4.3.2. Conformità catastale:

Tenuto conto di quanto rilevato in loco e quanto riportato in visura catastale, in mappa e in planimetria agli atti, l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta catastalmente conforme. Per regolarizzare la situazione occorre inoltrare le seguenti pratiche catastali:
- Procedura Pregeo al fine di aggiornare la mappa catastale non conforma allo stato attuale dei luoghi;
- Procedura Docfa al fine di aggiornare la planimetria catastale che non riporta il porticato adiacente la strada pubblica ed il vano wc modificato, nonché variazione toponomastica per introdurre Via Marche n. 33 al posto di Via Pascoli.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale, compreso oneri e onorario tecnico ammontano a circa 2500,00 €.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Situazione degli intestati dal 30/01/2007

[redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Progetto di completamento fabbricato urbano in Galatina alla Via Marche, intestato [redacted]; approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 09.06.1967.

- Permesso di Costruire n. 194/06 (in sanatoria ex art. 34 D.P.R. 6/6/2001 n. 380), rilasciato in data 29.12.2006 ai richiedenti [redacted], per **Ampliamento a piano terra di un fabbricato ad uso civile abitazione in Galatina alla Via Marche n. 33 – sanatoria ex art. 34 D.P.R. 380/01;** richiesta inoltrata in data 28.11.2006; Grafici di Progetto datati Novembre 2006 redatti dal Geom. [redacted] con studio in [redacted] 24; Atto Unilaterale d'Obbligo dei [redacted] per Dichiarazione di Vincolo Urbanistico redatto dal Notaio [redacted] in data 19.12.2006, Rep. n. [redacted] – Raccolta n. [redacted] Certificato Agibilità non esistente.

8. ULTERIORI DATI RICHIESTI CON DECRETO DI NOMINA

In riferimento all'immobile pignorato:

- la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e non ha depositato l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), ma ha riportato, nel certificato notarile depositato, la situazione dell'unità immobiliare nei vari cambiamenti avvenuti nel corso degli ultimi venti anni dal pignoramento;
- vista la certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- la vendita immobiliare non risulta essere soggetta ad I.V.A.;
- l'immobile ricade nella categoria catastale con possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323

Descrizione **FABBRICATO**
AD USO RESIDENZIALE IN VIA MARCHE N. 33
di cui al punto **A**

9. Piena proprietà del fabbricato ad uso residenziale sito in Galatina (LE), al piano terra di Via Marche n. 33, composto da ingresso dalla strada pubblica, corridoio, soggiorno-pranzo, cucina-cucinino, due camere da letto, due bagni , un deposito, un ripostiglio, due pozzi-luce e vano-scala di collegamento al lastrico solare; il tutto confinante nell'insieme con Via Marche, P.lla 331, P.lla 942 (edificio scolastico) e P.lla 890 salvo altri; nel N.C.E.U. del Comune di Galatina (LE) al Foglio 77 Particella 889, zona censuari 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 8 vani, sup. totale catastale di 167 mq e sup. catastale escluse aree scoperte di di 164 mq, Rendita € 330,53, P.T. di Via G. Pascoli n. 33 (ora Via Marche n. 33).
Il fabbricato è ubicato in zona semi-periferica dell'abitato con presenza di attività commerciali e terziarie e negozi al dettaglio, adiacente ad edificio scolastico in fase di ristrutturazione.
L'abitazione è stata realizzata in aderenza a due fabbricati adiacenti ad Est e Ovest, nonché una parete cieca sul confine Nord. Si evidenzia la presenza di due pozzi luce su cui affacciano alcuni ambienti con limitata illuminazione naturale. In molti ambienti, inoltre, sono evidenti macchie di umidità e condensa ai soffitti.
Le opere di finitura sono di tipo medio-economico con pavimenti in mosaico di marmo, pareti e soffitti intonacati , bagni rivestiti con piastrelle in gres ceramico, infissi esterni in anticorodal bronzato e tapparelle avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburrato, vano scala privo di pavimentazione. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-fognante collegato alla rete urbana, impianto di gas metano e di riscaldamento; tutti gli impianti sono privi di certificazioni di conformità.
Il fabbricato, probabilmente ampliato e ristrutturato nel 2006-2007, si presenta in mediocre stato di manutenzione con necessità di interventi per riportarlo a condizioni accettabili.

Destinazione urbanistica:
Nel vigente P.U.G. del Comune di Galatina, l'area su cui insiste l'intero fabbricato oggetto di perizia, ricade nella "*Zona B1-zone sature"con: Sup lotto =235,00 mq; Sup. coperta consentita (Rc 60%) =141,00 mq; Sup. coperta già utilizzata= 190.88 mq; Volume consentito(5,00 mc/mq) = 1175,00 mc; Volume utilizzato= 686,45 mc_*

Superficie Commerciale Totale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	189,00	1,00	189,00
Porticato su strada	Sup. reale lorda	7,50	0,25	1,88
Pozzi-luce	Sup. reale lorda	29,00	0,142	4,12
	Sup. reale lorda			**195,00**

Caratteristiche descrittive

Abitazione:
Caratteristiche strutturali:
- Strutture verticali: Muratura in conci di tufo
- Strutture orizzontali: Solaio in latero-cemento
- Pareti interne: Tramezzature in conci di tufo
- Copertura: Lastrico solare, impermeabilizzato e pavimentato

Componenti edilizie e costruttive
- Infissi esterni: Ante a battenti in alluminio e vetro, condizioni discrete
- Porta ingresso: Anta a battente in legno, condizioni discrete
- Pavimentazione interna: Mosaico in marmo e gres ceramico, condizioni discrete
- Rivestimenti interni: Piastrelle in gres ceramico, condizioni discrete
- Impianto elettrico: Tipo sottotraccia, condizioni non rilevabili
- Impianto idrico-fognante: Tipo sottotraccia, condizioni non rilevabili
- Impianto termico/gas: Tipo sottotraccia, condizioni non rilevabili.

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo sintetico-comparativo. In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al fine di acquisire i valori unitari applicati nelle compravendite di immobili similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima. I valori ottenuti sono stati riferiti all'unità di consistenza commerciale ovvero al metro quadrato di superficie lorda coperta.

10.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Sportello Unico Edilizia del Comune di Galatina, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

10.3 Valutazione complessiva del lotto

A. FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	195,00 mq	€ 700,00 €/mq	€ 136.500,00

- Valore a corpo: **€ 136.500,00**
- Valore complessivo intero: **€ 136.500,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 136.500,00**

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore complessivo	Valore diritto e quota
Abitazione	**195,00** mq	700,00 €/mq	**€ 136.500,00**	**€ 136.500,00**

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore di circa il 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:	**€ 20.475,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	**€ 6.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	**€ 2.500,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**€ 0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€ 0.00**
sommano	**€ 28.975,00**

10.5 Prezzo base d'asta del lotto

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 136.500,00**
- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della riduzione e delle spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 136.500,00-€ 28.975,00 =	**€ 107.525,00**

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- atto di provenienza
- grafici di rilievo stato di fatto e da realizzare
- progetto di ampliamento del 09.06.1967
- progetto in sanatoria del PdC 194/06
- permesso di costruire 194/06
- atto di vincolo urbanistico del 19.12.2006
- visure storiche catastali
- planimetria catastale
- estratto di Mappa Catastale
- estratto di Mappa da Google Maps
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- estratto di Matrimonio e cert. Stato Civile
- documentazione fotografica

Firmato Da: LEONARDANTONIO FUMAROLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1aac89fb9dca482b3c0643caa1f0e323