



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

Il Giudice Esecutore: **dott. Antonio Barbetta**

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°418/2019:

[REDACTED]

d/

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA
e relativi allegati



Il Consulente del Giudice

Dott. Ing. Antonio De Vitis

(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)

(Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice n.205)

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

mobile.329/5639070

MAGGIO 2024



Lotto Unico

500/1000 della p.p. dell'abitazione (p.S+p.R+1°p+2°p) e relativo scoperto di pertinenza esclusiva siti in Gallipoli (LE) alla Via Milelli, n°9

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. 500/1000 della p.p. della casa di civile abitazione (p.S+p.R+1°p+2°p) e relativo scoperto di pertinenza esclusiva siti in Gallipoli alla Via Milelli, n°9

L'immobile pignorato è situato nel quartiere San Gabriele dell'Addolorata in un'area situata nella semiperiferia est del Comune di Gallipoli a circa 1000m dall'Ospedale Sacro Cuore di Gesù ed a circa 100m dalla S.P. n.318, che collega Gallipoli con Alezio. L'immobile in oggetto fa parte del lotto 53 di un Piano di Lottizzazione sul quale sono state edificate n.4 villette pluripiano, ognuna dotata di scoperto di esclusiva pertinenza.

Durante i sopralluoghi lo scrivente ha eseguito l'accesso all'immobile esecutato attraverso il cancello metallico sito al civico 9 di Via Milelli, posto a protezione del vialetto carrabile di circa **53mq**, e della successiva rampa inclinata, anch'essa carrabile (con scaletta laterale), di circa **24mq**, conducente al p.S.

Attraversato il predetto scoperto di pertinenza esclusiva, il consulente ha visitato la villetta esecutata, che è risultata composta da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo.

PIANO SEMINTERRATO

Secondo le indicazioni del progetto autorizzato, esso avrebbe dovuto ospitare il garage, invece al momento dei sopralluoghi si mostrava trasformato in un ampio locale taverna, disimpegno, n.2 vani deposito, angolo cottura, bagno, scala interna e ripostiglio per una superficie coperta complessiva pari a circa 140mq, di cui solo circa 45mq autorizzati. Il piano seminterrato presentava un'altezza interna maggiore (h=3,45m) rispetto a quella autorizzata (h=2,40m).

PIANO RIALZATO

Secondo le indicazioni del progetto autorizzato esso avrebbe dovuto ospitare ingresso, soggiorno, bagno e angolo cottura, oltre ad una parte scoperta destinata a terrazzo a livello.

In realtà al momento dei sopralluoghi la parte scoperta adiacente il fabbricato si presentava in parte trasformata in un ampio soggiorno abitabile ed in parte in una veranda coperta.

Tale modifiche sono state eseguite mediante l'installazione di apposite coperture in legno con tetto a falde inclinate; la veranda, oltre alla copertura, presentava anche la struttura portante in legno.

Motivo per cui al momento del sopralluogo sono stati rilevati:

- 42mq circa coperti con solaio latero-cementizio (autorizzati);
- 5,10mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) (porzione di bagno e angolo cottura);
- 32mq circa coperti con copertura in legno (NON autorizzati) destinati all'ampliamento del soggiorno;
- 42mq circa coperti con copertura in legno (NON autorizzati) destinati a veranda esterna;
- 20mq circa destinati a balcone e piccola scala esterna adiacente l'abitazione (autorizzati).

E' bene precisare che dal soggiorno del p.R. era possibile raggiungere il piano seminterrato.

PIANO PRIMO

Ad esso è stato possibile accedervi dal piano rialzato mediante scala interna a rampe diritte, al momento del sopralluogo era costituito da porzione di scala interna, disimpegno, n.2 letto, soggiorno e bagno.

Le operazioni di rilievo in loco hanno evidenziato la presenza di:

- 47,50mq circa coperti con solaio latero-cementizio (autorizzati);
- 4,00mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) destinati all'ampliamento del guardaroba;
- 15,40mq circa destinati a balcone (autorizzati);
- 8,40mq circa destinati a balcone (NON autorizzati).

PIANO SECONDO (PIANO DELLE COPERTURE)

Ad esso è stato possibile accedervi dal piano primo continuando a percorrere la scala interna a rampe diritte già citata. Esso risultava costituito da porzione di vano scala interno, vano tecnico, tettoia in c.a. e lastricato solare.

Al momento del sopralluogo sono stati rilevati:

- 9,10mq circa coperti con solaio latero-cementizio (parte vano tecnico autorizzata);
- 4,20mq circa coperti destinati al tratto finale di una scala interna (non autorizzati);
- 6,00mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) destinati all'ampliamento del vano tecnico;
- 10,60mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) destinati realizzazione tettoia
- 43,40 circa coperti destinati a terrazza/lastricato solare. (All.11)



1A) **Dati catastali**

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Gallipoli** in testa a: (All.6)

[redacted]; propr. ½ in reg. comun. legale dei beni (*)

[redacted]; propr. ½ in reg. comun. legale dei beni (*)

Fgl.16, pc.524, sub.3, ZC -, ctg.C/6, cl.3[^], 126m², Sup.catastale 140m², Rendita: Euro 501,07

Tot. escl. aree scoperte: 238m²

Indirizzo: VIA DOMENICO MILELLI n.SNC (*) Piano S1

Fgl.16, pc.524, sub.7, ZC -, ctg.A/3, cl.4[^], 5,5vani, Sup.catastale 134m², Rendita: Euro 468,68

Tot. escl. aree scoperte: 105m²

Indirizzo: VIA DOMENICO MILELLI n.SNC (*) Piano T-1-2

(*) = dati da rettificare.

1B) **Confini catastali**

Nord: ptc.521; **Sud:** ptc.529; **Ovest:** ptc.523; **Est:** ptc.525. (All.6)

2. **Descrizione sommaria**

Caratteristiche zona: **zona semiperiferica-residenziale, traffico costante, parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale, semiperiferica.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **si.**

Dista da centro cittadino (2,3 Km circa).

Servizi offerti dalla zona: **S.P 318 - Gallipoli-Alezio (100m), Ospedale di Gallipoli (1,0Km circa).**

3. **Stato di possesso**

L'immobile esecutato – al momento dei sopralluoghi – era occupato dai coniugi [redacted] (proprietari).

4. **Vincoli ed oneri giuridici**

Dal certificato notarile redatto dal notaio Roberto Vinci, notaio in Parabita (LE) e successiva ispezione ipotecaria del consulente - **ai quali espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 23/04/2024** l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (All.7)

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ---

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* ----

Convenzione matrimoniale n. --- d'ordine e n. --- di particolare del 22/02/2019 per atto Mancuso (sede in Lecce) rep.35728 – raccolta 20666 – reg.to a Lecce il 25/02/2019 al n.1948 serie 1T con cui i coniugi [redacted] n. a [redacted] [redacted] ... di comune accordo fra loro convengono di scegliere che da ora in avanti i loro rapporti patrimoniali siano regolati dal regime della separazione dei beni sciogliendo con effetto immediato, la comunione fra loro instauratasi a seguito dell'entrata in vigore della Legge n.151/75...".



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni:*

Convenzione edilizia n.21285 d'ordine e n.17202 di particolare dell'11/06/1990 - a favore Comune di Gallipoli - contro [redacted] con sede [redacted] li - atto di convenzione per l'attuazione del comparto di intervento della lottizzazione tra la S.S.459 e la S.S.274 "Masseria Rossa" per Notar A.Amò del 28/09/89, reg.to a Gallipoli il 16/10/1989 al n.846.

Convenzione edilizia n.8191 d'ordine e n.7101 di particolare del 15/02/1991 - a favore Comune di Gallipoli - [redacted] con sede [redacted] atto A.Arnò del 17/01/1991 - relativamente ad area riportata nel N.C.T. di Gallipoli al Fol.15 p.lle 438, 443 e 444, nonché Fol.16 p.lle 1, 2, 66, 67, 94, 191, 193 e 194.

Costituzione di vincolo n.32486 d'ordine e n.25692 di particolare del 09/10/2001 - a favore Comune di Gallipoli - [redacted] li - atto E. Ferrara 20/09/2001 - su terreno nel N.C.T. Fol.16 prc.524 are 7,39. La società asservente si impegna e si obbliga a vincolare ed asservire per l'art.29 della Legge 31/05/1980 n. 56, tutta l'area sita in Gallipoli loc. [redacted] al costruendo edificio.

Costituzione di vincolo di destinazione n.32487 d'ordine e n.25693 di particolare del 09/10/2001 - a favore Comune di Gallipoli - [redacted] con sede [redacted] li - atto E. Ferrara 20/09/2001 - su terreno nel N.C.T. Fol.16 prc.524 are 7,39.
La società asservente si impegna e si obbliga a lasciare quale superficie destinata a parcheggio in ragione di almeno un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione una superficie di mq.138,60 essendo il volume del costruendo edificio pari a mc.1108,89 vincolando così a parcheggio la relativa superficie.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* -----

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

4.2.1 **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria n.24384 d'ordine e n.2631 di particolare del 21/06/2003 - a favore [redacted] s.p.a. con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: [redacted]) S. [redacted] - atto E. Ferrara 20/6/2003 - per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 di sorte capitale - mesi 54 - grava sul terreno riportato nel N.C.T. Fol. 16 prc.524 are 7,39, con sovrastanti quattro villette indipendenti, unifamiliari di tipo duplex allo stato rustico composte ciascuna da piano interrato, terra e primo, non ancora riportate in catasto.

N.B. Con annotazione di frazionamento in quota n.7285 d'ordine e n.930 di particolare in data 24/02/2006, atto A. Arnò del 17/11/2005, sulle unità urbane in oggetto, distinte con le prc.524/7 p.T-1-2 ctg.A/3 vani 5,5 e prc.524/3 p.S1 ctg.C/6 mq.126, veniva fatta gravare quota capitale di € 180.000,00 per un importo ipotecario complessivo di € 360.000,00. Mutuo rinegoziato con annotazione eseguita il 25/01/2017 al n.2588 d'ordine e n.303 di particolare.



4.2.2 Trascrizioni

Pignoramento immobiliare n.31624 d'ordine e n.24595 di particolare del 25/09/2019 - a favore
nato [redacted] il
[redacted] 6 - Uff.Giud.Corte d'Appello di Lecce
20/09/2019 - fino alla concorrenza di € 376.844,23 oltre interessi e spese - grava sulle unità urbane
di cui in premessa riportate nel N.C.E.U. di Gallipoli al Fol.16 prc.524/7 ctg.A/3 vani 5,5 e prc.524/3
ctg.C/6, di proprietà [redacted] er ½ ciascuno.
Si precisa che il [redacted] è titolare [redacted]

5. Altre informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---
- Spese straord di gestione immobiliare già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: ---
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

6. Attuali e precedenti proprietari

Dal certificato notarile redatto dal notaio Roberto Vinci, notaio in Parabita (LE) - **al quale espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 23/04/2024** - per l'immobile esecutato possa affermarsi quanto di seguito riportato: (All.7)

- Al 05/08/1984 il suolo su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità urbane suindicate, riportato nel N.C.T. di Gallipoli al Fgl.16 infra maggiore consistenza della pc.67 di ha 03.18.04 si apparteneva alla [redacted] la quale pervenne [redacted] a [redacted] a [redacted] in virtù di atto di costituzione di società con conferimento di beni per Notar G. Vinci del 05/08/1984 trascritto il 06/08/1984 al n.26876 d'ordine e n.23336 di particolare, successivamente rettificato con atto per Notar G. Vinci del 23/08/1984 reg.to a Casarano il 27/08/1984 al n.4539 e trascritto il 03/09/1984 al n.30165 d'ordine e n.26340 di particolare, relativamente ad altro immobile erroneamente oMESSO nell'indicazione dei dati catastali.
- In virtù di verbale di trasformazione di società per Notar A. Amò del 10/12/1988; Rep. n.23203, reg.to a Gallipoli il 27/12/1988 al n.1285, non trascritto, Voltura n.41025.1/2000, Pratica n.42083 in atti dal 30/03/2000, l'U.T.E. di Lecce intestava la predetta pc.67 di ha 03.18.04 [redacted]
- Con nota di variazione per frazionamento n.4668.3/1991 del 22/11/1991 in atti dal 28/01/1993, dalla pc.67 di ha 03.18.04 scaturiva la pc.524 di are 7,39.



- In virtù di atto di compravendita per Notar R. Vinci del 25/10/2000 trascritto il 28/10/2000 al n.32227 d'ordine e n.24890 di particolare, veniva trasferita l'intera piena proprietà di detta pc.524 di are 7,39 [redacted] di Gallipoli. Il pagamento del prezzo veniva regolato come segue: - quanto a L. 91.000.000 pagate e quietanzate; - quanto alle restanti L. 54.000.000 da versare e pagare dalla società acquirente alla società venditrice alla data del 30/04/2001, senza corresponsione di interessi di sorta.
- Con nota di variazione per tipo mappale n.122045.112005 dell'08/06/2005, Pratica n.LE0122045 in atti dall'08/06/2005, la pc.524 del Catasto Terreni passava alla Partita 1 come Ente urbano di are 7,39.
- Con Costituzione n.2152.1/2005 del 20/06/2005 prot.n.LE0132287 in atti dal 20/06/2005, venivano denunciate all'UTE di Lecce le unità urbane riportate nel N.C.E.U. di Gallipoli al Fgl.16 prc.524/7 via Milelli snc pt -1-2 ctg.A/3 cl.4^a vani 5,5 Rc. € 468,68 e Fgl.16 pc.524/3 via Milelli snc p.S1 ctg.C/6 cl.3^a mq.126 Rc. € 501,07 (classamento e rendita proposti, D.M. 701/94), in [redacted] proprietà per 1000/1000.
- Con nota di variazione nel classamento n.24673.1/2005 del 04/11/2005 prot.n.LE0225262 in atti dal 04/11/2005, venivano validati i dati di classamento proposti per le predette unità urbane distinte con le p.lle 524/7 e 524/3 (classamento e rendita validati, D.M. 701/94).
- In virtù di atto di compravendita per Notar A. Amò del 10/01/2006 trascritto il 02/02/2006 al n.4342 d'ordine e n.3226 di particolare, veniva trasferita l'intera piena proprietà delle predette unità urbane distinte con le predette p.lle 524/7 e 524/3 [redacted] il [redacted] per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni. La compravendita veniva convenuta ed accordata per il prezzo di €. 185.000,00 somma che veniva così regolata: - quanto ad € 5.000,00 già pagate precedentemente alla stipula dell'atto e quietanzate; - quanto ad € 180.000,00 la parte acquirente con vincolo solidale ed indivisibile tra lei, suoi eredi ed aventi causa, si accollava e faceva propria la quota di mutuo di pari importo gravante in linea capitale sull'immobile in oggetto, giusto contratto di mutuo a rogito Not. E. Ferrara stipulato in data 20/06/2003, Rep.n.66996, reg.to a Casarano il 04/07/2003 al n.1409, in base al quale presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce era stata iscritta la relativa ipoteca in data 21/06/2003 al n.24384 d'ordine e n.2631 di formalità
- Con variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie:
 - all'unità urbana distinta con la pc.524/7 ctg.A/3 veniva attribuita superficie catastale totale di mq.134, totale escluse aree scoperte mq.105;
 - all'unità urbana distinta con la pc.524/3 ctg.C/6 veniva attribuita superficie catastale totale di mq.140.
- Con variazione di toponomastica d'ufficio n.12173.1/2017 del 18/01/2017, prot. n.LE0017726 in atti dal 18/01/2017, veniva variato l'indirizzo dell'unità urbana distinta con la pc.524/3, da "via Milelli snc" a "via Domenico Milelli snc".
- Con variazione di toponomastica d'ufficio n.12177.1/2017 del 18/01/2017, prot. n.LE0017730 in atti dal 18/01/2017, veniva variato l'indirizzo dell'unità urbana distinta con la pc.524/7, da "via Milelli snc" a "via Domenico Milelli snc".



Nota del Ctu

L'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente ha evidenziato che con atto Tavassi del 20/11/2023 i signori [redacted] e [redacted] hanno venduto alla società [redacted] la piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito a Gallipoli in via Monzillo, n.2, e precisamente locale ad uso deposito posto al piano seminterrato, di circa mq. 87 (ottantasette) e della superficie catastale di mq. 176 (centosettantasei). Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati di Gallipoli al foglio 46, p.la 310, sub. 17, cat. C/2, classe 1, mq. 87, superficie catastale mq. 176, rendita euro 251,62.

Trattasi di unità immobiliare non appartenente alla presente procedura esecutiva immobiliare.

7. Pratiche edilizie

In seguito all'istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente al Comune di Gallipoli (LE) - a mezzo p.e.c. in data 07/02/2024 (prot Comune Gallipoli n.0013965 del 26/02/2024) - all'indirizzo telematico: sportellounico.edilizia.comunegallipoli@pec.rupar.puglia.it - l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli (LE) in data 28/02/2024 - nella persona del sig. [redacted] (archivista) ha consegnato allo scrivente i seguenti documenti: (All.8)

1) PRATICA Edilizia n°6918/2001

- 1) **Concessione N.6918 del 07/11/2001** con la quale il Dirigente dell'UTC del Comune di Gallipoli dispose: "... La CONCESSIONE in favore della [redacted] salvo i diritti verso i terzi ad eseguire i lavori indicati nel progetto di cui in premessa... omissis ...";
- 2) **Relazione tecnica** a firma dell'arch. [redacted].
- 3) **Tav. 1 - Ubicazione dell'intervento - Stralci** a firma dell'arch. [redacted].
- 4) **Tav. 2 - Piante, prospetti e sezioni, calcolo superfici e volumi** a firma dell'arch. [redacted].

2) PRATICA definizione illeciti edilizi n°214 del 04/02/2004 (prot. n.4732)

- 1) Dichiarazione di interesse definizione illeciti del 04.02.2004;
- 2) Relazione tecnica, stralcio PRG e documentazione fotografica del 04.02.2004;
- 3) Progetto definizione illeciti del 04.02.2004;
- 4) Ordinanza di demolizione n.383 del 14.09.2004;
- 5) Domanda definizione illeciti del 16.12.2004
- 6) Nota n.31633 del Dirigente UTC Gallipoli del 22.07.2005;
- 7) Ordinanza demolizione n.182 del 12.04.2006
- 8) Parere Soprintendenza del 20.12.2006;
- 9) Nota del 04.05.2023 del Comune di Gallipoli in risposta all'istanza della [redacted].

8. Posizione edilizio-urbanistica e catastale del bene esecutato

8.1 Conformità edilizio-urbanistica (All.8 e 9)

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi mostrava le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato con Concessione edilizia n.6918 del 07/11/2001:

PIANO SEMINTERRATO

1. Trasformazione non autorizzata del piano seminterrato da garage ad abitazione;
2. Realizzazione di superficie coperta e volume maggiori rispetto a quanto autorizzato;
3. Altezza interna realizzata: h=3,45m maggiore rispetto a quella autorizzata (h=2,40m);
4. Rampa di accesso di forma geometrica difforme rispetto a quella approvata.



PIANO RIALZATO

1. Realizzazione del bagno e del vano cottura di dimensioni maggiori rispetto a quanto assentito;
2. Trasformazione non autorizzata dello spazio scoperto retrostante in soggiorno mediante messa in opera di copertura in legno a falde inclinate e tegole;
3. Trasformazione non autorizzata di parte del terrazzo (scoperto) a livello in veranda coperta mediante messa in opera di copertura in legno a falde inclinate e tegole.

PIANO PRIMO

1. Realizzazione di superfici coperte e volumi maggiori rispetto al progetto autorizzato;
2. Realizzazione di una superficie destinata a balconi maggiore rispetto a quella autorizzata.

PIANO SECONDO o delle Coperture

1. Vano tecnico di dimensioni difformi rispetto a quello autorizzato;
2. Realizzazione di tettoia in c.a. non autorizzata;
3. Vano scala interno collegante i vari piani della villetta realizzato fino al piano secondo, benchè il progetto ne prevedesse la costruzione fino al piano primo.

8.2 Regolarizzazione edilizio-urbanistica:

Premesso che il Comune di Gallipoli si è già espresso circa l'irricevibilità dell'istanza di condono edilizio relativa al cespite pignorato, in ultimo in data 04/05/2023 in risposta alla [redacted]; lo scrivente ritiene di poter affermare quanto segue.

Piano seminterrato:

1. In riferimento al cambio di destinazione d'uso non autorizzato (da garage ad abitazione), vi è da dire che la difforme forma planimetrica della rampa inclinata di accesso, allo stato attuale, impedisce un agevole ripristino della destinazione originaria. Solo interventi di modifica dei luoghi molto invasivi ed economicamente gravosi, potrebbero consentire il predetto ripristino (modifica pendenza della rampa, apertura di accessi carrabili al garage, ecc.).

Lo scrivente giudica, ad oggi, tale ipotesi non perseguibile ed invece ritiene che sia consigliabile, perché economicamente sostenibile, consentire l'uso del piano seminterrato come deposito (C/2) dopo averne ripristinato l'altezza interna assentita ($h=2,40m$) mediante la messa in opera di controsoffittatura ed aver delimitato la parte autorizzata (circa 45mq) con pareti in cartongesso. La parte non autorizzata rimarrebbe così isolata, non accessibile e fungerebbe da intercapedine a servizio del p.S. Rimane inteso che il maggior volume realizzato ($h=3,45m > h=2,40m$) conserverebbe i requisiti dell'irregolarità, perché non assentito.

Il calcolo dei costi necessari per eseguire gli interventi appena descritti sarebbe:

Costi degli interventi per utilizzare come C/2 la superf. autorizzata del p.S.

Pareti in Cartongesso: $15m \times 3,50m \times \text{€/mq } 45,00 =$ circa	€ 2.500,00
Controsoffittatura: $45mq \times \text{€/mq } 55,00 =$ circa	€ 2.500,00
Lavori vari di completamento (impianti, pitturazioni, ecc.) (a corpo) circa	€ 2.000,00
Totale:	circa € 7.000,00

Piano rialzato:

1. Non regolarizzabile.
2. Rimozione tettoia abusiva in legno.
3. Rimozione tettoia abusiva in legno.



Costi smontaggio n.2 tettoie abusive in legno (escluso costo di smaltimento).

Tettoia ampliamento soggiorno: 32mq x €/mq 40,00 = circa € 1.280,00

Tettoia veranda esterna adiacente l'abitazione: 42mq x €/mq 45,00 = circa € 1.890,00

Totale: **circa € 3.000,00**

Piano primo:

1. Non regolarizzabile.
2. Non regolarizzabile.

Piano secondo (coperture):

1. Non regolarizzabile.
2. Non regolarizzabile.
3. Non regolarizzabile.

8.3 Conformità catastale: (All.6)

Dal punto di vista catastale, al momento del sopralluogo, l'immobile esecutato è risultato *conforme* alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione:

- 1) *In visura il regime patrimoniale dei debitori ed il numero civico dell'immobile risultano errati.*
- 2) *Piano seminterrato: conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'altezza interna riportata in pianta (h=3,10m) invece dell'altezza misurata in fase di sopralluogo (h=3,45m).*
- 3) *Piano rialzato: in pianta non sono state riportate le n.2 tettoie abusive con falde inclinate in legno e tegole di cui al paragrafo 8.1 di questa relazione.*
- 4) *Piano primo: conforme allo stato dei luoghi.*
- 5) *Piano secondo: conforme allo stato dei luoghi.*

8.4 Regolarizzazione catastale: (All.6)

E' necessaria la presentazione di nuovo Doc.Fa., insieme ad un'istanza di allineamento in relazione alle inesattezze riportate in visura.

9. Certificato di Agibilità e Certificato di Attestazione Energetica:

All'interno della documentazione consegnata allo scrivente dagli uffici comunali non erano presenti i certificati in oggetto.

10. Ipotesi di divisibilità

Vista la tipologia costruttiva dell'immobile de quo, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, premesso che esso è stato progettato ed autorizzato come abitazione unifamiliare, considerato che presenta un numero elevato di irregolarità edilizio-urbanistiche (*vedasi paragrafi precedenti*), che una volta eliminate renderebbero il p.R non autonomamente fruibile ed infine osservate le caratteristiche di tutti i piani costituenti la villetta; lo scrivente ritiene di sconsigliare la divisione del bene pignorato, il quale, se diviso, risulterebbe meno appetibile nell'ottica di una futura vendita.



Descrizione dell'immobile di cui al punto A

500/1000 della p.p. della villetta (pS+pR+ 1°p+ 2°p) e relativo scoperto di pertinenza esclusiva siti in Gallipoli alla Via Milelli, n°9

L'immobile pignorato è situato nel quartiere San Gabriele dell'Addolorata in un'area situata nella semiperiferia est del Comune di Gallipoli a circa 1000m dall'Ospedale Sacro Cuore di Gesù ed a circa 100m dalla S.P. n.318, che collega Gallipoli con Alezio. L'immobile in oggetto fa parte del lotto 53 di un Piano di Lottizzazione sul quale sono state edificate n.4 villette pluripiano, ognuna dotata di scoperto di esclusiva pertinenza.

Durante i sopralluoghi lo scrivente ha eseguito l'accesso all'immobile esecutato attraverso il cancello metallico sito al civico 9 di Via Milelli, posto a protezione del vialetto carrabile di circa **53mq** e della successiva rampa inclinata, anch'essa carrabile, (con scaletta laterale) di circa **24mq**, conducente al p.S.

Attraversato il predetto scoperto di pertinenza esclusiva, il consulente ha visitato la villetta esecutata, che è risultata composta da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo.

PIANO SEMINTERRATO

Secondo le indicazioni del progetto autorizzato, esso avrebbe dovuto ospitare il garage, invece al momento dei sopralluoghi si mostrava trasformato in un ampio locale taverna, disimpegno, n.2 vani deposito, angolo cottura, bagno, scala interna e ripostiglio per una superficie coperta complessiva pari a circa 140mq, di cui solo circa 45mq autorizzati. Il piano seminterrato presentava un'altezza interna maggiore (h=3,45m) rispetto a quella autorizzata (h=2,40m).

PIANO RIALZATO

Secondo le indicazioni del progetto autorizzato esso avrebbe dovuto ospitare ingresso, soggiorno, bagno e angolo cottura, oltre ad una parte scoperta destinata a terrazzo a livello.

In realtà al momento dei sopralluoghi la parte scoperta adiacente il fabbricato si presentava in parte trasformata in un ampio soggiorno abitabile ed in parte in una veranda coperta.

Tale modifiche sono state eseguite mediante l'installazione di apposite coperture in legno con tetto a falde inclinate; la veranda, oltre alla copertura, presentava anche la struttura portante in legno.

Motivo per cui al momento del sopralluogo sono stati rilevati:

- 42mq circa coperti con solaio latero-cementizio (autorizzati);
- 5,10mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) (porzione di bagno e angolo cottura);
- 32mq circa coperti con copertura in legno (NON autorizzati) destinati all'ampliamento del soggiorno;
- 42mq circa coperti con copertura in legno (NON autorizzati) destinati a veranda esterna;
- 20mq circa destinati a balcone e piccola scala esterna adiacente l'abitazione (autorizzati).

E' bene precisare che dal soggiorno del p.R. era possibile raggiungere il piano seminterrato.

PIANO PRIMO

Ad esso è stato possibile accedervi dal piano rialzato mediante scala interna a rampe diritte, al momento del sopralluogo era costituito da porzione di scala interna, disimpegno, n.2 letto, soggiorno e bagno.

Le operazioni di rilievo in loco hanno evidenziato la presenza di:

- 47,50mq circa coperti con solaio latero-cementizio (autorizzati);
- 4,00mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) destinati all'ampliamento del guardaroba;
- 15,40mq circa destinati a balcone (autorizzati);
- 8,40mq circa destinati a balcone (NON autorizzati).

PIANO SECONDO (PIANO DELLE COPERTURE)

Ad esso è stato possibile accedervi dal piano primo continuando a percorrere la scala interna a rampe diritte già citata. Esso risultava costituito da porzione di vano scala interno ed un vano tecnico.

Al momento del sopralluogo sono stati rilevati:

- 9,10mq circa coperti con solaio latero-cementizio (parte vano tecnico autorizzata);
- 4,20mq circa coperti destinati al tratto finale di una scala interna (non autorizzati);
- 6,00mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) destinati all'ampliamento del vano tecnico;
- 10,60mq circa coperti con solaio latero-cementizio (NON autorizzati) destinati realizzazione tettoia
- 43,40 circa scoperti destinati a terrazza/lastricato solare. (All.11)



11.3 Valutazioni delle superfici (sulla base del contenuto del par.8.2, dell'Al.9 e del D.P.R. n.138/1998)

Destinazioni	Mq (circa)	Coeff. ragguglio	Superficie equivalente (mq)	Valore immobile
Vialetto di ingresso e rampa	77,00	0,10	7,70	
p.S – Superf. coperta autorizzata	45,00	0,50	22,50	
p.S – Superf. coperta NON autorizz.	95,00	0,25	23,75 (intercapedine)	
p.R – Superf. coperta autorizzata	42,00	1,00	42,00	
p.R – Superf. coperta NON autorizz.	5,10	0,40	2,04 (ampliamento in c.a.)	
p.R – Superf. coperta NON autorizz.	32,00	0,30	9,60 (ampliamento soggiorno con tettoia in legno)	
p.R – Superf. scoperta (balconi)	20,00	0,30	6,00	
p.R – Superf. coperta NON autorizz.	42,00	0,30	12,60 (veranda con tettoia in legno)	
1°p. – Superf. coperta autorizzata	47,50	1,00	47,50	
1°p – Superf. cop. NON autoriz. in c.a	4,00	0,40	1,60	
1°p – Superf. Balconi autorizzata	15,40	0,30	4,62	
1°p – Superf. Balconi NON autoriz.	8,40	0,15	1,26	
2°p – Superf. Vano tecnico autoriz.	9,10	0,50	4,55 (porzione realizzata)	
2°p – Superf. Vano tecnico autoriz.	1,75	0,00	0,00 (porzione non realizzata)	
2°p – Superf. Vano tecnico NON autoriz.	6,00	0,25	1,50	
2°p – Tettoia NON autorizzata	10,60	0,15	1,59	
2°p – Scala in c.a. NON autorizzata	4,20	0,25	1,05 (non autorizzata)	
2°p – Superf. scoperta (terrazza)	43,40	0,30	13,02	
Superf. totale equivalente: 202,88mq x €/mq 1.500,00= in c.t € 304.000,00				
Spese per eliminare difformità =				- € 10.000,00
Valore di stima dell'immobile =				€ 294.000,00
Valore del diritto pignorato (500/1000 p.p.) in c.t.=				€ 147.000,00

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 22.050,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	---
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	---
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: circa	- € 450,00

11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, *nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda)*: ----- **€ 124.500,00**

Galatina (LE), 03/05/2024

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De VITIS

