



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 380/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO CARANGELO**

CF:CRNFNC87E18L419K

con studio in UGENTO (LE) VIA SAN PANTALEO, 19

telefono: 3491957296

email: dott.francescocarangelo@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 380/2020

## LOTTO 1

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

**A**

**Piena proprietà** per la quota di 1/1 del corpo pignorato appartenente a [REDACTED] classificato come "Deposito commerciale", ubicato alla via Magenta n.10, in Galatone (73044) LE, Italia.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, è direttamente accessibile dalla pubblica via di proprietà esclusiva. Il locale si compone da un unico ambiente.

In sede di sopralluogo ho potuto constatare che all'interno dell'immobile sono presenti sia un gabinetto uso ufficio che un bagno; quest'ultimo ha l'impianto idrico e lo scarico fognante in comunione con l'impianto dell'unità immobiliare sovrastante di altra proprietà.

L'immobile è posto a piano terra, è sito alla via Magenta n.10, e sviluppa una superficie reale lorda pari a 157,00 mq.

Identificazione catastale:

Immobile censito al NCEU del Comune di Galatone al foglio 25 particella 1834, subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 150 mq, rendita € 193.,67. Dati derivanti da variazione del 30/06/1987 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>157,00 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>€. 63.999,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/05/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[REDACTED]





[REDACTED]

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile è stato acquistato con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, pertinenze, accessori, cose in comune e servitù attive e passive, apparenti e non, così come il loco, con l'obbligo di pagare gli inerenti tributi.

Ulteriori avvertenze:

Vincoli PPTR aggiornato alla DRG 1801/2021:

6.1.3\_Componeenti culturali insediativi\_Ulteriori contesti paesaggistici\_Città consolidata.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED]



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ai sensi dell'articolo del nuovo T.U. sull'edilizia adottato con il D.P.P. n. 380 del 06/06/2001 che ha sostituito l'art. 17 della legge 28/02/1985 n. 47, l'unità immobiliare oggetto del presente è stato realizzata in forza ed in conformità di Nulla Osta rilasciato da Sindaco del comune di Galatone (LE) n° 112 del 26/09/1959.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C/2- Magazzini e locali di deposito

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno non a norma di legge. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione bagno: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN GALATONE VIA MAGENTA 10

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà** per la quota di 1/1 del corpo pignorato appartenente a [REDACTED] classificato come "Deposito commerciale", ubicato alla via Magenta n.10, in Galatone (73044) LE, Italia.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, è



direttamente accessibile dalla pubblica via di proprietà esclusiva. Il locale si compone da un unico ambiente.

In sede di sopralluogo ho potuto constatare che all'interno dell'immobile sono presenti sia un gabbiotto uso ufficio che un bagno; quest'ultimo ha l'impianto idrico e lo scarico fognante in comunione con l'impianto dell'unità immobiliare sovrastante di altra proprietà.

L'immobile è posto a piano terra, è sito alla via Magenta n.10, e sviluppa una superficie reale lorda pari a 157,00 mq.

Identificazione catastale:

Immobile censito al NCEU del Comune di Galatone al foglio 25 particella 1834, subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 150 mq, rendita€ 193.,67. Dati derivanti da variazione del 30/06/1987 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Estratto di Mappa



Ortofoto



Foto ingresso



Angolo via Magenta/via Indipendenza

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Nardò, Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

ottimo

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,5 km

nella media

ferrovia distante 2,4 km

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di forma rettangolare posto al piano terra di un fabbricato di 3 piani con altezza interna dell'immobile di 4 m. Confina a sud con via Magenta, mentre a Nord, Est e Ovest con altre unità immobiliari intestate al [REDACTED]

[REDACTED] Si accede unicamente da via Magenta,10, attraverso una saracinesca in alluminio con comando elettrico ed annessa porta vetrata oscurata con pellicola adesiva. All'interno del locale, sul lato sinistro, è presente un box in muratura (uso ufficio) di 3.3 mq con un'altezza di 1.8 m; sulla destra, invece, a 8.5 m dall'ingresso, si trova un bagno di 1.7 mq con dentro un wc e un lavandino. Lo scarico del bagno è collegato direttamente alla conduttura delle abitazioni poste a piani superiori, mentre, per quanto riguarda la fornitura di acqua non vi è nessun contatore di sottrazione. Sia la costruzione del vano ufficio che del bagno non sono presenti sulla planimetria catastale presenta all'agenzia del territorio. Il bagno rappresenta un'opera abusiva non sanabile in quanto non presenta i requisiti minimi della normativa vigente e pertanto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi. L'impianto elettrico, collegato al contatore Enel posto all'ingresso del locale, è obsoleto e preseta canaline esterne che percorrono tutto il locale; ad illuminare l'ambiente vi sono 5 plafoniere poste tra le architravi e i solai. A circa 10 m dall'entrata, posto sulla parete sinistra, un finestrone vetrato che dalla parte esterna è stato chiuso con cartongesso. L'immobile è tinteggiato bianco con pavimento con piastrelle industriali. Si possono notare macchie di muffa e pittura scrostata in molte aree dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Serranda elettrica realizzati in ferro

mediocre ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* Porta vetrata realizzati in alluminio e vetro

scarso ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* Impianto elettrico monofase.

mediocre ★★☆☆☆☆



FOTO UFFICIO



FOTO BAGNO







FOTO IMPIANTO ELETTRICO



FOTO FINESTRONE INTERNO



FOTO STATO DEI LUOGHI 1



FOTO STATO DEI LUOGHI 2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale deposito al lordo delle murature	157,00	x	100 %	=	157,00
<b>Totale:</b>	<b>157,00</b>				<b>157,00</b>







Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 11/05/2022

Fonte di informazione: (O.M.I.)

Descrizione: Locale deposito al piano terra

Indirizzo: Via Magenta, 10

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 66.725,00 pari a 425,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 426,75 Euro/mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile si è tenuto in conto dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo sia a livello edilizio che impiantistico;

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,00	x	426,75	=	<b>66.999,75</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 66.999,75</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 66.999,75</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sinteticocomparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Galatone (LE), ufficio del registro di Lecce (LE), conservatoria dei registri immobiliari di Lecce (LE), ufficio tecnico di Galatone (LE), agenzie: Agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: imprese di costruzione/Tecnici

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	deposito commerciale	157,00	0,00	66.999,75	66.999,75
				<b>66.999,75 €</b>	<b>66.999,75 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato di manutenzione dell'immobile	-2.000,00
<b>2.000,00 €</b>	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.999,75

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** 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: €. 0,00

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: €. 64.000,00

data 12/05/2022

il tecnico incaricato  
FRANCESCO CARANGELO

