



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

287/2019

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Luca PASQUINO

CF:PSQLCU68A01E506P
con studio in LECCE (LE) VIA PREMUDA 18
telefono: 3481113396
email: arch.pasquinoluca@libero.it
PEC: luca.pasquino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a LECCE località Frigole - via prov.le n 133 SNC, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1000/1000

Il locale deposito oggetto di stima è ubicato nel comune di Lecce - località Frigole - podere n.184. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla strada prov.le 133 (litoranea San Cataldo-Casalabate) mediante una stradina di accesso/altra proprietà e precisamente dalla particella 615

L'u.i. è posta al piano terra e risulta avere la seguente consistenza: Locale deposito con annessi servizi e area scoperta esterna di pertinenza.

Il deposito sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda di circa mq.170,00 (consistenza catastale mq. 160,00) oltre scoperto pertinenziale di circa mq.125,00. L'altezza media dei locali è di circa mt.2,95.

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura (conci di pietra locale) e quella orizzontale da travi portanti in ferro e sovrastanti lastre di eternit (da bonificare e smaltire).

L'immobile risulta privo di qualsiasi opera di finitura ed in uno stato pessimo di conservazione. Inoltre non è dotato/è privo dei necessari impianti tecnologici elettrico, idrico-fognante, termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 583 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita 462,75 Euro, indirizzo catastale: strada prov.le 133 n. SNC piano T, piano: terra,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.446,25
Data della valutazione:	17/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 24/07/2019 a LECCE ai nn. , a favore di
contro

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4.

Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE del 21/06/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 07/09/2006), con atto stipulato il 07/09/2006 a firma di NOTAIO ' ai nn. di repertorio, registrato il 27/09/2006 a LECCE ai nn. 562, trascritto il 27/09/2006 a LECCE ai nn.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4.

Nell'atto notarile di donazione della quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile (oggetto di pignoramento) che (atto notaio 07/09/2006 - allegato alla presente Consulenza Giudiziaria) è riportato che "Tali immobili sono pervenuti alla parte donante, tra l'altro, con atto Notar 10/12/1979, Nella nota di trascrizione



del 04/01/1980 (reg.part. _____ - reg. _____ dell'atto notarile sopra richiamato (atto Notar _____ reg.to a Lecce - allegato in atti) viene indicato, invece, come acquirente dei beni: _____ . Inoltre, dall'analisi documentale eseguita nonché dal certificato ipotecario n. LE _____ ASSENTE un atto che trasferisca _____ quota di proprietà dell'immobile _____ Nella visura catastale storica dell'immobile (presente in atti) non risultano passaggi intermedi tra _____ Il certificato ipotecario _____ alla donazione dell'immobile de quo riporta la nota di trascrizione del _____ L'atto notarile del 07/09/2006 - _____ di donazione dell'immobile in questione riporta la nota di trascrizione del _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4.

Nell'atto notarile di donazione della quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile (oggetto di pignoramento) che _____ (atto notaio del _____ - allegato alla presente Consulenza Giudiziaria) è riportato che "Tali immobili sono pervenuti _____ tra l'altro, con atto Notar _____ . Nella nota di trascrizione _____ dell'atto notarile sopra richiamato (atto Notar del 10/12/1979, reg.to a Lecce al _____ - allegato in atti) viene indicato, invece, come acquirente dei beni unicamente il _____

Inoltre, dall'analisi documentale eseguita nonché dal certificato ipotecario n. LE _____ RISULTA ASSENTE un atto che trasferisca (_____ Nella visura catastale storica dell'immobile (presente in atti) non risultano passaggi intermedi tra _____ Il certificato ipotecario _____ relativo alla donazione dell'immobile de quo riporta la nota di trascrizione del _____ registro _____ L'atto notarile del _____ - notaio _____ di donazione dell'immobile in questione riporta la nota di trascrizione del _____

_____ la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal _____, con atto stipulato il _____ a firma di notaio _____ ai nn. _____ di repertorio, registrato il _____ a Lecce ai nn. _____, trascritto il _____ a Lecce ai _____

Il titolo è riferito solamente a Terreno rappresentato da fondo in agro di Lecce, località Frigole esteso per ha. 0.50.40, riportato in catasto alla partita 14443 per voltura in corso fg.101 pc 104.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L.47/85 N. 268/07, intestata _____, per lavori di REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO DI LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA ANNESSO AL FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE., presentata il 30/06/1987 con il n. 21642 di _____



protocollo, rilasciata il 03/09/2007 con il n. 268/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4

CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L.47/85 N. 267/07, intestata _____, per lavori di REALIZZAZIONE DI LOCALE PLURIUSO A PIANO TERRA IN AMPLIAMENTO AL FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE., presentata il 30/06/1987 con il n. 21642 di protocollo, rilasciata il 03/09/2007 con il n. 267/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.93 del 1983 e n. 12 del 1989, l'immobile ricade in zona D3 - ZONE ARTIGIANALI - ART 79 NTA. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E VARIAZIONE APERTURE DI PORTE E FINESTRE ESTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE DOCFA

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

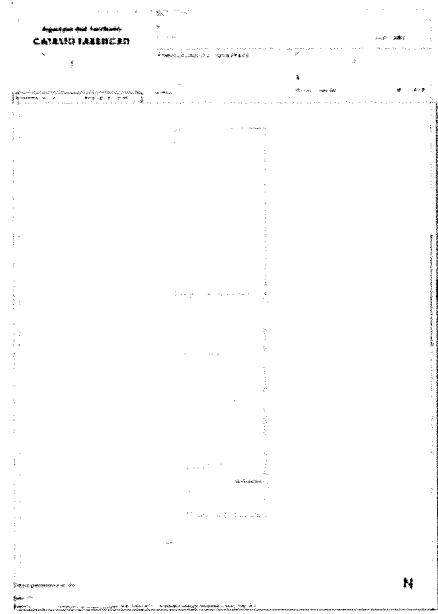
Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE PRATICA CATASTALE E TRIBUTI: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4



LOTTO 1
ESASGRATO-02 RECEPVO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FUSIONE DI DUE PORZIONI DI IMMOBILE, MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE, MODIFICA PROSPETTI, CHIUSURA/TAMPONAMENTO DI PORTE ESTERNE, APERTURA DI PORTE ESTERNE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

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

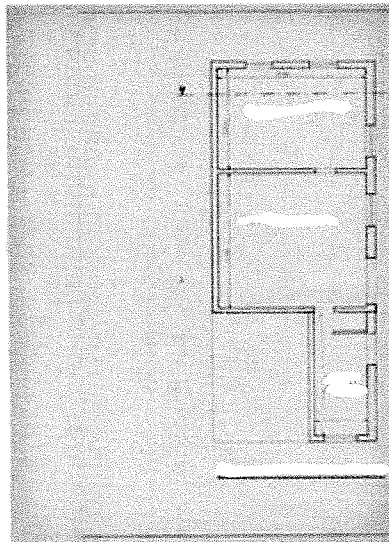
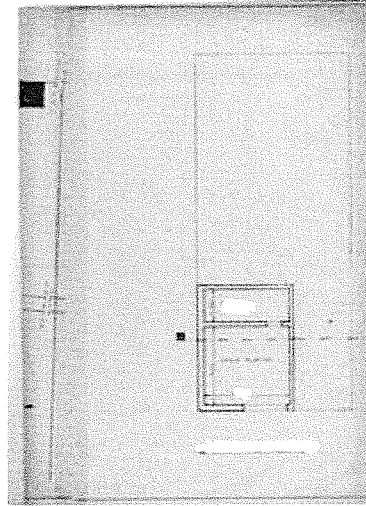
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: € 2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE CENSITO AL CATASTO_COMUNE DI LECCE_FOGLIO 101 PC 583 SUB 4



LOTTO 1
ELABORATO DA AGI/IVIS



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE LOCALITÀ FRIGOLE - VIA PROV. LE N 133 SNC



DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a LECCE località Frigole - via prov.le n 133 SNC, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1000/1000 di

Il locale deposito oggetto di stima è ubicato nel comune di Lecce - località Frigole - podere n.184. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla strada prov.le 133 (litoranea San Cataldo-Casalabate) mediante una stradina di accesso/altra proprietà e precisamente dalla particella 615

L'u.i. è posta al piano terra e risulta avere la seguente consistenza: Locale deposito con annessi servizi e area scoperta esterna di pertinenza.

Il deposito sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda di circa mq.170,00 (consistenza catastale mq. 160,00) oltre scoperto pertinenziale di circa mq.125,00. L'altezza media dei locali è di circa mt.2,95.

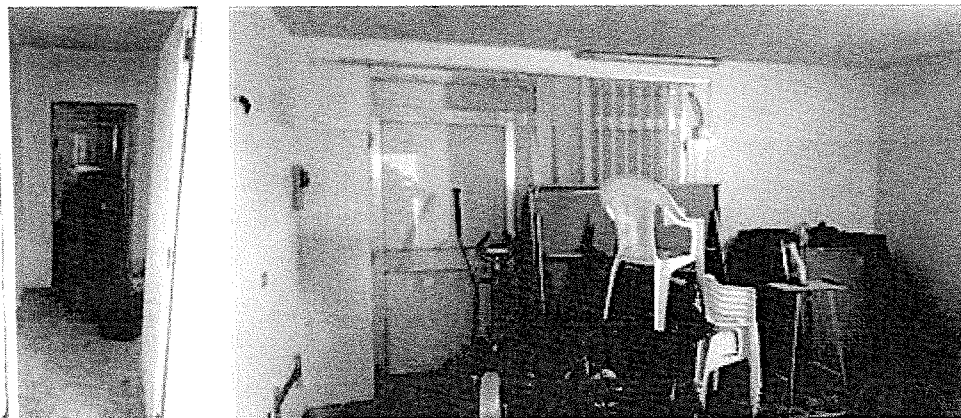
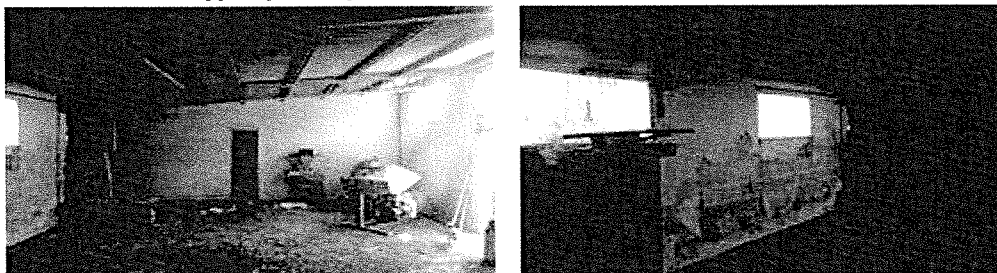
La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura (conci di pietra locale) e quella orizzontale da travi portanti in ferro e sovrastanti lastre di eternit (da bonificare e smaltire).

L'immobile risulta privo di qualsiasi opera di finitura ed in uno stato pessimo di conservazione. Inoltre non è dotato/è privo dei necessari impianti tecnologici elettrico, idrico-fognante, termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 583 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 160 mq, rendita 462,75 Euro, indirizzo catastale: strada prov.le 133 n. SNC piano T, piano: terra,

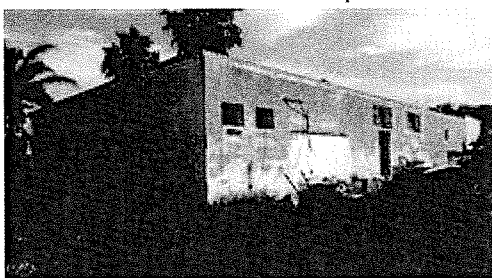
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
area scoperta	125,00	x	2 %	=	2,50
Totale:	295,00				172,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il procedimento di stima Comparativo -"monoparametrico in base al prezzo medio".

In particolare, si è proceduto nel modo seguente :

- accertamento dei beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Dopo approfondite ed accurate indagini presso l'UTE di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti mediatori, imprese di costruzione sulla piazza interessata, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare presso Agenzia delle Entrate, si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;
- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;
- lo stato di conservazione;
- fatte le dovute proporzioni;

Considerato quanto altro influente sul giudizio di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato di seguito specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,50 x 250,00 = **43.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.125,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il procedimento di stima Comparativo -"monoparametrico in base al prezzo medio".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate, ed inoltre: operatori sul mercato



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 artigianale	172,50	0,00	43.125,00	43.125,00
				43.125,00 €	43.125,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.525,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.078,75

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: € 34.446,25

data 17/09/2022

il tecnico incaricato
Arch. Luca PASQUINO

