



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 150/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXX XXXXX

DEBITORE:

XXXXX XXXXX

GIUDICE:XXXXX

Dott. Giancarlo Maggiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Luca Pasquino**

CF:PSQLCU68A01E506P

con studio in LECCE (LE) VIA PREMUDA 18

telefono: 348113396

email: arch.pasquinoluca@libero.it

PEC: luca.pasquino@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2020

## LOTTO 3

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

**A** negozio a MIGGIANO via Camillo Benso Conte di Cavour, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXX XXXXX)

Il "locale parrucchiera" oggetto di stima è ubicato nel XXXXX alla via C. B. Conte di Cavour, è posto al piano terra e risulta essere composto da un vano oltre a un antibagno e bagno avente dimensioni complessive di circa mt 6,90 x 4,30 e un'altezza utile interna pari a mt. 3.00 (quota controsoffitto).

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da solaio laterocementizio. L'unità immobiliare risulta ultimata nelle sue opere di finitura.

L'unità immobiliare si trova in uno stato generale di manutenzione scarso compresi gli impianti tecnologici che necessitano di adeguati interventi di sostituzione e rinnovamento.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1065 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano: terra, intestato a XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXX - XXXXX  
Coerenze: Via Camillo Benso Conte di Cavour  
Superficie catastale mq. 36,00

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 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>€. 19.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.830,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/04/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 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:*

atto unilaterale d'obbligo edilizio nn. 43694/32136, stipulata il 13/10/2004 ai nn. di repertorio, trascritta il 08/11/2004 a XXXXX ai nn. 43694/32136, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX XXXXX, derivante da scrittura privata autenticata nella firma da XXXXX in data 13/10/2004.

La formalità è riferita solamente a Atto unilaterale d'obbligo n.43694/32136 relativamente alle unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3 ctg A/4, pc. 1065 sub 2 ctg c/6 (di proprietà XXXXX XXXXX) e fg.6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e pc. 154 sub 2 ctg C/2 ( di proprietà XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuna) e fg. 6 pc 1065 sub 4. - cfr Certificato notarile (XXXXX) del 3/9/2020.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2004 , iscritta il 18/12/2004 a XXXXX ai nn. 49326/6907, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXX, derivante da Ipoteca volontaria n.49326/6907.

Importo ipoteca: 49.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3, p.t., ctg A/4 - fg 6 pc. 1065 sub 4, p.t., ctg C/3 - fg 6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/08/2020 ai nn. 22525/17181, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX per l'intera proprietà ( e già di piena proprietà della sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX ), derivante da pignoramento in virtù di atto di precetto . su mutuo fondiario del 16/12/2004 rep.n. 6605 racc. 1516, rogato da notaio XXXXX, munito di formula esecutiva del 28/12/2004 - notificato in data 27/01/2020 .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3, p.t., ctg A/4 - fg 6 pc. 1065 sub 4, p.t., ctg C/3 - fg 6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2..

Pignoramento immobiliare n. 22525/17181 del 07/08/2020 - Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce 08/06/2020 - in virtù di atto di precetto . su mutuo fondiario del 16/12/2004 rep.n. 6605 racc. 1516, rogato da notaio XXXXX, munito di formula esecutiva del 28/12/2004 - notificato in data 27/01/2020 al sig. XXXXX (c.f. XXXXX) e alla sig.ra XXXXX XXXXX in data 24/01/2020, in proprio, e in data 24/02/2020, quale erede della sig.ra XXXXX XXXXX ( c.f.XXXXX) - con il quale veniva intimato ai debitori il pagamento a favore del XXXXX della somma di €. 16.208,38 oltre interessi di mora ai tassi convenzionali da calcolare dalle singole scadenze per le rate insolute, a far data dal 17/10/2013, sino al soddisfo sul capitale residuo del mutuo e comunque entro i limiti massimi di soglia previsti per effetto della Legge 1089/96, oltre ancora spese di notifica e successive occorrenze. - cfr certificato notarile (Notaio XXXXX) del 03/09/2020.



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:

XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 1000/1000, in forza di in qualità di erede legittima delle sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX (dal 24/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a locale parrucchiera nel NCEU fg 6 pc 1065 sub 4 ctg C/3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/1971 fino al 24/09/2017), con atto stipulato il 09/03/1971 a firma di Notaio XXXXX, registrato il 26/03/1971 a Alessano ai nn. 460, trascritto il 11/05/1971 ai nn. 26418/24033.

Il titolo è riferito solamente a suolo su cui insistono gli immobili : abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 1065 sub 1 e 3 ctg A/4 - locale parrucchiera nel NCEU fg 6 pc 1065 sub 4 ctg C/3

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 30, intestata a XXXXX XXXXX, per lavori di Ampliamento e modifiche di prospetto, presentata il 23/04/2004 con il n. prot. 2628 di protocollo, rilasciata il 23/11/2004 con il n. PdC n.30 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al NCEU al XXXXX fg. 6 pc. 154 sub 1 e 3 , pc 1065 sub 1 e 3, pc 1065 sub 4

Concessione Edilizia N. 85, intestata a XXXXX XXXXX, per lavori di cambio di destinazione d'uso da garage a locale parrucchiera e installazione di insegna luminosa, presentata il 17/09/1993 con il n. 85 di protocollo, rilasciata il 16/10/1993 con il n. 85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite al NCEU al XXXXX fg. 6 , pc 1065 sub 4 ctg C/3

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera delibera di G.R. n.3690 del 21/05/1980 resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.7733 del 20/06/1980, l'immobile ricade in zona B - COMPLETAMENTO EDILIZIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 5,00 mc/mq altezza max mt 7,50 distanza min confini mt 2,50 rapporto di copertura 70%. Il titolo è riferito solamente al unità immobiliari censite al NCEU al XXXXX fg. 6 pc. 154 sub 1 e 3 , pc 1065 sub 1 e 3, pc 1065 sub 4 e pc. 154 sub 2



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esistenza di una porta di collegamento tra la "civile abitazione e il "locale parrucchiere" non autorizzata. (normativa di riferimento: dpr 380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per chiusura della porta di collegamento tra la civile abitazione e il locale parrucchiere..

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

Questa situazione è riferita solamente a locale parrucchiere e civile abitazione



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a locale parrucchiere fg 6 pc 1065 sub 4

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

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

BENI IN MIGGIANO VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MIGGIANO via Camillo Benso Conte di Cavour, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXX XXXXX)

Il "locale parrucchiere" oggetto di stima è ubicato nel XXXXX alla via C. B. Conte di Cavour, è posto al piano terra e risulta essere composto da un vano oltre a un antibagno e bagno avente dimensioni complessive di circa mt 6,90 x 4,30 e un'altezza utile interna pari a mt. 3.00 (quota controsoffitto).

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da solaio latero-cementizio. L'unità immobiliare risulta ultimata nelle sue opere di finitura.

L'unità immobiliare si trova in uno stato generale di manutenzione scarso compresi gli impianti tecnologici che necessitano di adeguati interventi di sostituzione e rinnovamento.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è divisibile.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1065 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Conte di Cavour n.2, piano: terra, intestato a XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXX - XXXXX  
Coerenze: Via Camillo Benso Conte di Cavour  
Superficie catastale mq. 36,00

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

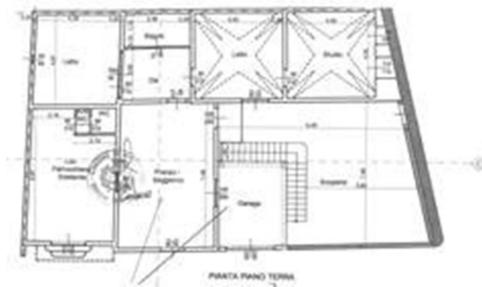
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Parrucchiera	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 550,00 = **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Miggiano, ed inoltre: Borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate

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	negozio	36,00	0,00	19.800,00	19.800,00
				<b>19.800,00 €</b>	<b>19.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.800,00**

#### 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: **€. 2.970,00**

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: **€. 16.830,00**

data 08/04/2021

il tecnico incaricato  
Arch. Luca Pasquino

