



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 186/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Antonio BARBETTA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Barbara TUNDO**

CF: TNDBBR74T64D883J

con studio in GALLIPOLI (LE) VIA LECCE N. 82

telefono: 0

email: barbaratundo@hotmail.it

PEC: barbara.tundo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**Negozio a CALIMERA via Roma 55, della superficie commerciale di 192,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 m. Identificazione catastale:**

- foglio 5 particella 722 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 183 mq, rendita 2.343,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 53, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

a sud ovest con abitazione Foglio 5, Particella 723, di proprietà di [REDACTED] nato a BARI (BA) il 02/05/1953, [REDACTED] per 1/2, e [REDACTED] nato a BARI (BA) il 22/03/1955, [REDACTED] per 1/2;

a nord ovest con area scoperta di pertinenza di un locale commerciale F. 5, p. 1838, sub. 2, di proprietà di [REDACTED] nato a CALIMERA (LE) il 24/02/1963, [REDACTED] per 1/2, e [REDACTED] nata a CAVALLINO (LE) il 19/01/1965, [REDACTED] per 1/2;

a nord est con abitazioni F. 5, p. 719, sub. 1 e sub 2 di proprietà di [REDACTED] nata a SCORRANO (LE) il 23/07/1985, [REDACTED] per 1/2, e [REDACTED] nato a GALATINA (LE) il 07/08/1974, [REDACTED] per 1/2;

a sud est con via Roma.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2006.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,15 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.412,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.800,00
Data della valutazione:	04/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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:*

**Ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 10/11/2017 a firma di Tribunale di Lecce c. f. 80012740751 ai nn. 4111/2017 di repertorio, iscritta il 01/02/2018 a Lecce ai nn. 3494/381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: €30.000,00.

Importo capitale: €22.469,24

**Ipoteca legale** attiva, stipulata il 24/06/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con Sede in ROMA (RM)Codice fiscale 137 568 81002 ai nn. 2521/5919 di repertorio, iscritta il 25/06/2019 a Lecce ai nn. 21798/2589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €67.120,24.

Importo capitale: €33.560,12.

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

**Pignoramento**, stipulato il 31/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce, c.f. 80015340757 ai nn. 2404/2022 di repertorio, trascritto il 16/06/2022 a Lecce ai nn. 22727/17869, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

###### *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:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 02/05/2012), con atto stipulato il 02/05/2012 a firma

di Notaio Giovanni Vitale ai nn. 111/71 di repertorio, registrato il 08/05/2012 a Lecce ai nn. 4101, trascritto il 10/05/2012 a Lecce ai nn. 15590/12604.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

### \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 27/12/1977 fino al 16/10/2000), con atto stipulato il 27/12/1977 a firma di Notaio Domenico Mancuso ai nn. 117891/31772 di repertorio, registrato il 15/01/1978 a Lecce ai nn. 639, trascritto il 21/01/1978 a Lecce ai nn. 2444/2289.

Il titolo è riferito al F. 6, p. 722, cat. C/6 - vecchia autorimessa al piano terra con scantinato, dalla cui demolizione e successiva ricostruzione deriverà l'immobile in oggetto.

Nell'atto notarile l'immobile è indicato e censito al Foglio 6 e non al F. 5.

### \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 27/12/1977 fino al 16/10/2000), con atto stipulato il 27/12/1977 a firma di Notaio Domenico Mancuso ai nn. 117891/31772 di repertorio, registrato il 15/01/1978 a Lecce ai nn. 639, trascritto il 21/01/1978 a Lecce ai nn. 2444/2289.

Il titolo è riferito solamente a F. 6, p. 722, cat. C/6 - vecchia autorimessa al piano terra con scantinato, dalla cui demolizione e successiva ricostruzione deriverà l'immobile in oggetto.

Nell'atto notarile l'immobile è indicato e censito al Foglio 6 e non al F. 5.

### \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 27/12/1977 fino al 16/10/2000), con atto stipulato il 27/12/1977 a firma di Notaio Domenico Mancuso ai nn. 117891/31772 di repertorio, registrato il 15/01/1978 a Lecce ai nn. 639, trascritto il 21/01/1978 a Lecce ai nn. 2444/2289.

Il titolo è riferito solamente a F. 6, p. 722, cat. C/6 - vecchia autorimessa al piano terra con scantinato, dalla cui demolizione e successiva ricostruzione deriverà l'immobile in oggetto.

Nell'atto notarile l'immobile è indicato e censito al Foglio 6 e non al F. 5.

### \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO (dal 17/10/2000 fino al 24/02/2002).

Il titolo è riferito al F. 5, p. 722, sub. 1, cat. C/1, dalla cui soppressione deriva l'immobile in oggetto.

Consolidamento di usufrutto con la morte di [REDACTED] Voltura n. 266645.1/2000 - Pratica n. 266843 in atti dal 17/11/2000.

### \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di CONSOLIDAMENTO DI USUFRUTTO (dal 17/10/2000 fino al 24/02/2002).

Il titolo è riferito al F. 5, p. 722, sub. 1, cat. C/1, dalla cui soppressione deriva l'immobile in oggetto.

Consolidamento di usufrutto con la morte di [REDACTED] Voltura n. 266645.1/2000 - Pratica n. 266843 in atti dal 17/11/2000.

### \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2002 fino al 01/05/2012), con atto stipulato il 25/02/2002 a firma del Notaio Cesare Franco ai nn. 6135/2795 di repertorio, registrato il 11/03/2002 a Lecce ai nn. 1663, trascritto il 05/03/2002 a Lecce ai nn. 7435/6044.

Il titolo è riferito al F. 5, p. 722, sub. 1, cat. C/1, dalla cui soppressione deriva l'immobile in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 419, pratica edilizia n. 1780/1979, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione al 1° piano e autorimessa al P. t. in Calimera alla via Roma, presentata il 24/01/1979, rilasciata il 28/04/1979.

Il progetto si riferisce alla costruzione di un fabbricato su una zona ricavata dalla demolizione di un

vetusto fabbricato riportato al F. 6, p. 722 e F. 5, p. 721.

**Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 32, pratica edilizia n. 3594/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locale commerciale in Calimera alla via Roma, presentata il 12/02/1996, rilasciata il 05/04/1996, agibilità del 16/04/1996 con il n. 512 di protocollo.

**Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 113, pratica edilizia n. 391/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al prospetto, modifiche interne di un locale posto al p.t. di un fabbricato sito in Calimera alla via Roma, presentata il 04/10/2001 con il n. 7819 di prot. di protocollo, rilasciata il 11/12/2001, agibilità (del locale commerciale) del 16/10/2002 con il n. 30/02 di protocollo.

La suddetta Concessione edilizia è stata volturata alla Società [REDACTED] in autorizzazione del Comune di Calimera in data 19/07/2002 al prot. n. 4382.

L'agibilità del locale commerciale, intestata a [REDACTED], è riferita al F. 5, p. 722, sub. 4, da cui deriva l'odierno sub. 6.

**Permesso di costruire N. 16, pratica edilizia n. 3/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione ed adeguamento degli immobili ubicati in via Roma a Calimera e per la costruzione di una civile abitazione sita in via San Giuseppe, presentata il 03/01/2005 con il n. 18 di prot. di protocollo, rilasciata il 08/04/2005.

La suddetta pratica interessa il locale commerciale al piano terra per la sola porzione retrostante; in particolare sull'area occupata da un ripostiglio (previsto nel precedente titolo abilitativo) e su parte dell'area scoperta è prevista la realizzazione di un vano ascensore per i piani superiori.

L'interno del locale non è invece interessato dai lavori previsti nel permesso di costruire.

**Permesso di costruire N. 34, pratica edilizia n. 3/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al progetto per cambio di destinazione d'uso per il fabbricato in via Roma e in via San Giuseppe, presentata il 02/12/2005 con il n. 7939 di protocollo, rilasciata il 07/06/2006.

Con la suddetta pratica si modifica nuovamente la porzione retrostante; in particolare viene eliminato il vano ascensore previsto nel precedente titolo abilitativo e viene realizzata una piccola veranda di collegamento tra il locale commerciale e l'area retrostante scoperta. Inoltre, il vano situato al civico 53 di via Roma viene trasformato da vano scala a solo vano ascensore. Il suddetto PdC modifica anche il prospetto dell'intero fabbricato e dunque interessa, con alcune modifiche, anche il piano terra.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Programma di fabbricazione vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 4345 del 27/07/1979, e successiva Variante Generale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.10 del 27/10/1979, l'immobile ricade in zona B1 - ambiti urbani da completare o ristrutturare.

Norme tecniche di attuazione ed indici per:

1) Ampliamento o completamento su aree libere prospettanti la strada:

- iff = 5,5 mc/mq comprese le costruzioni esistenti;
- h max = limitata al 2° piano fuori terra;
- piani fuori terra = 2;
- rc = 50,00% dell'area scoperta;

2) Ampliamenti o completamenti di abitazioni unifamiliari:

- iff = 5,5 mc/mq comprese le costruzioni esistenti;
- h max = limitata al 2° piano fuori terra;
- piani fuori terra = 2;
- rc = 70,00%;

3) Zone residue intercluse non edificate:

- iff = 5,5 mc/mq;

- h max = limitata al solo piano terra;
  - piani fuori terra = 1;
  - rc = 60,00%;
- 4) Sostituzione edilizia di singoli edifici:
- iff = 5,5 mc/mq;
  - h max = ml 12,00;
  - piani fuori terra = 3;
  - rc = 60,00%;
- 5) Sopraelevazione:
- iff = 5,5 mc/mq comprese le costruzioni esistenti;
  - h max = limitata al 2° piano fuori terra;
  - piani fuori terra = 2;
  - rc = ----;
- 6) Nuove costruzioni di singoli edifici su aree non ancora edificate e sopraelevazioni oltre il 2° piano fuori terra:
- iff = 5,5 mc/mq;
  - h max = ml 12,00;
  - piani fuori terra = 3;
  - rc = 60,00%;
- 7) Sostituzione edilizia di gruppi di edifici per aree di intervento sup. mq 1.500:
- iff = 5,5 mc/mq;
  - h max = ml 12,00;
  - piani fuori terra = 3;
  - rc = 50,00%.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Rispetto allo stato dei luoghi rilevato, nella planimetria approvata in Comune:

- non è riportata la porta di collegamento tra l'interno del locale commerciale ed il vano ascensore per i piani superiori;
- non figura il ripostiglio realizzato mediante l'apertura di una porta nella muratura della parte retrostante del vano ascensore;
- si rileva una diversa posizione della scala di collegamento tra il locale commerciale ed il retrostante deposito sottoposto;
- non è disegnata la porta di collegamento tra la zona deposito sottoposta rispetto al locale commerciale ed il vano scala esterno identificato come sub. 7, bcnc al pt, p1 e p2, situato nell'area retrostante;
- si rileva un disegno differente della scala a giorno di collegamento tra il locale commerciale ed il deposito al piano ammezzato;
- non è stata realizzata, o è stata rimossa, la rampa di collegamento tra il locale commerciale e la zona retrostante sottoposta con deposito e bagno; tale rampa dovrà essere realizzata/ ripristinata per

garantire l'accessibilità da parte dei disabili alla suddetta;

- le finestre del deposito al piano ammezzato hanno misure differenti rispetto a quelle di progetto.

(Normativa di riferimento: art. 36 DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €516,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA per accertamento di conformità: €100,00
- ONORARIO TECNICO per accertamento di conformità : €1.500,00
- REALIZZAZIONE RAMPA tra locale commerciale e deposito sottoposto: €700,00

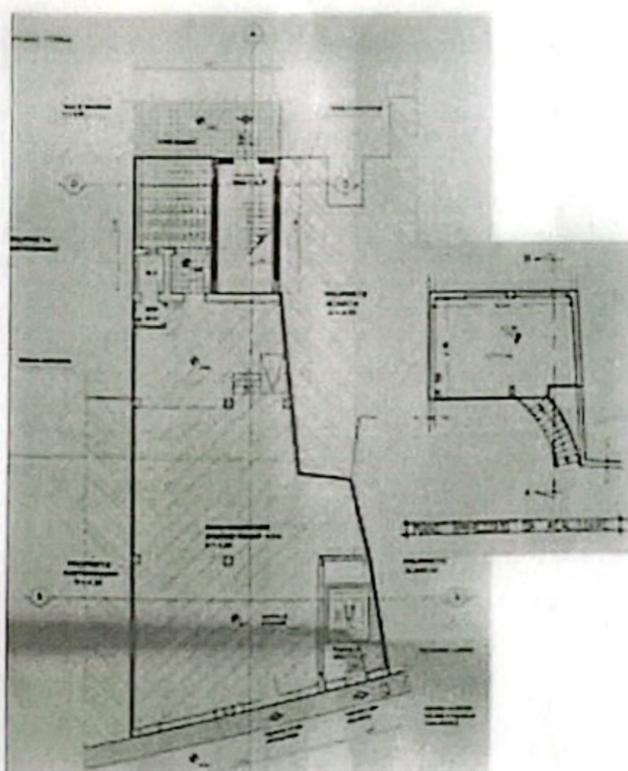
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Scala per piano ammezzato



ripostiglio ricavato nella muratura retrostante il vano ascensore

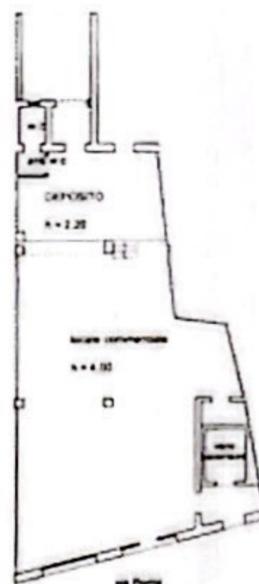


PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

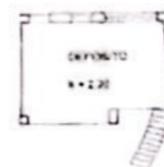
CONCESSIONE EDILIZIA N. 113 del 11/12/2001 (per locale al pt. + ammezzato)  
 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 34 del 07/06/2006 (per veranda posteriore e sistemazione area retrostante)

**Planimetria stato autorizzato: CONCESSIONE EDILIZIA N.113 del 11/12/2001 (per locale al pt. + ammezzato) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 34 del 07/06/2006 (per veranda posteriore e sistemazione area retrostante)**

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO AMMEZZATO



**Planimetria stato di fatto**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Rispetto allo stato dei luoghi rilevato, nella planimetria catastale:

- non è riportata la porta di collegamento tra l'interno del locale commerciale ed il vano ascensore per i piani superiori;
- non figura il ripostiglio realizzato mediante l'apertura di una porta nella muratura della parte retrostante del vano ascensore;
- si rileva una diversa posizione della scala di collegamento tra il locale commerciale ed il retrostante deposito sottoposto;
- non è disegnata la porta di collegamento tra la zona deposito sottoposta rispetto al locale commerciale ed il vano scala esterno identificato come sub. 7, bcnc al pt, p1 e p2, situato nell'area retrostante;
- le finestre del deposito al piano ammezzato hanno misure differenti rispetto a quelle di progetto.

La rampa di collegamento tra il locale commerciale e la zona retrostante sottoposta con deposito e bagno, che dovrà essere ripristinata/realizzata per garantire l'accessibilità da parte dei disabili alla suddetta zona (si veda punto 8.1), è già disegnata nell'attuale planimetria catastale.

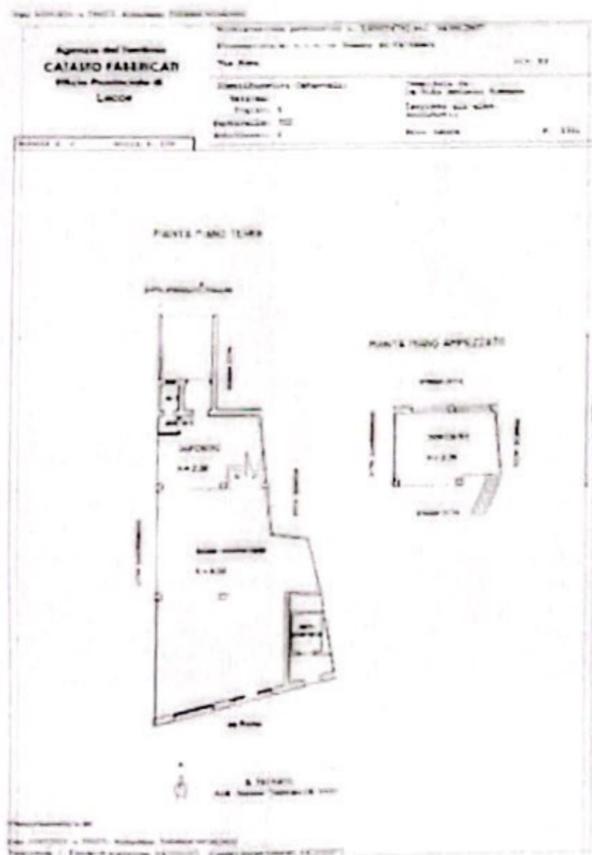
Se la stessa verrà realizzata in posizione differente, si dovrà ovviamente aggiornare anche la sua posizione sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

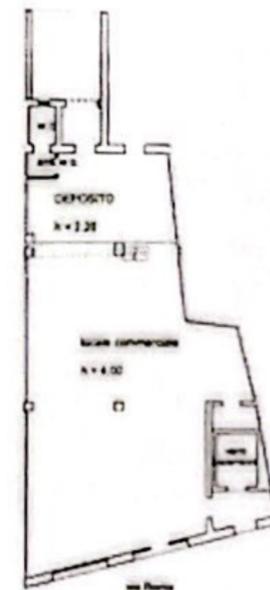
- TRIBUTI CATASTALI : €50,00
- ONORARIO TECNICO PER DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



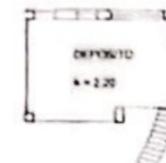
Planimetria catastale

PIANTA PIANO TERRA



Planimetria stato di fatto

PIANTA PIANO AMMEZZATO



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CALIMERA VIA ROMA 55

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a CALIMERA via Roma 55, della superficie commerciale di 192,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 722 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 183 mq, rendita 2.343,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 53, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

a sud ovest con abitazione Foglio 5, Particella 723, di proprietà di [redacted] nata a BARI (BA) il 02/05/1953 [redacted] per 1/2, [redacted] nato a BARI (BA) il 22/03/1955 [redacted] per 1/2;

a nord ovest con area scoperta di pertinenza di un locale commerciale F. 5, p. 1838, sub. 2, di proprietà di [redacted] nato a CALIMERA (LE) il 24/02/1963 [redacted] per 1/2, e [redacted] nata a CAVALLINO (LE) il 19/01/1965, [redacted] per 1/2;

a nord est con abitazioni F. 5, p. 719, sub. 1 e sub 2 di proprietà di [redacted] nata a SCORRANO (LE) il 23/07/1985, [redacted] per 1/2, e [redacted] nato a GALATINA (LE) il 07/08/1974, [redacted] per 1/2;

a sud est con via Roma.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2006.



Vista del locale da Via Roma



Vista dell'interno del locale commerciale



*Vista dell'interno del locale commerciale e del piano ammezzato*



*Vista dell'interno del locale commerciale*



*Vista dell'interno del locale dal piano ammezzato*



*Vista del piano ammezzato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area mista residenziale/commerciale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Martignano 2,4km, Caprarica di Lecce 2,6km, Castri di Lecce 2,9km, Vernole 4,9km, Martano 5,6km, Melendugno 5,7km, Galatina 12,6km.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione immobile

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 72 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 66 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale sito in Calimera alla Via Roma n. 55.

Il locale si trova al piano terra di un immobile di quattro piani fuori terra di cui il piano terra è occupato dal locale commerciale in oggetto, il piano primo e secondo da un locale commerciale di altra proprietà ed il piano terzo dal lastrico solare con vano tecnico destinato a sala macchine per l'impianto di sollevamento.

L'accesso al locale avviene dal civico 55 di via Roma, mentre quello per i piani superiori, non oggetto della presente valutazione, dal civico 53, attraverso il vano ascensore che è in comproprietà tra tutti i piani, compreso il piano terra.

Il locale è costituito da un ampio vano con retrostante deposito sottoposto e ulteriore deposito al piano ammezzato, un bagno con antibagno, un piccolo ripostiglio, ed una piccola veranda che conduce al retrostante scoperto di pertinenza.

Il locale commerciale è dotato di impianto di elettrico, telefonico, di trasmissione dati, impianto idrico fognante e impianto di condizionamento, videosorveglianza e di allarme.

Si specifica che il locale commerciale ai piani primo e secondo, non oggetto della presente valutazione, è funzionalmente dipendente da un ulteriore locale commerciale retrostante situato sulla via San Giuseppe, parallela alla via Roma. Il suddetto locale al piano primo e secondo ha accesso attraverso il vano ascensore al civico 55 di via Roma, e dal retrostante cortile, direttamente dal locale commerciale di via San Giuseppe, attraverso il vano scala identificato come sub. 7 del F. 5, p. 522, BCNC ai sub. 5 (locale commerciale in oggetto) ed al sub. 6 (locale commerciale ai piani primo e secondo di via Roma).

Si segnala che lo scoperto di pertinenza retrostante del locale commerciale in oggetto confina con lo

scoperto del locale commerciale di via San Giuseppe, non oggetto della presente valutazione, e tra i due non vi è una muratura di confine e separazione.

Si evidenzia inoltre che vi è un'unica fornitura dell'energia elettrica e dell'aquedotto per i locali su via Roma, quello al piano terra in oggetto, e quello al piano primo e secondo e che i relativi contatori si trovano all'ingresso del vano ascensore al civico 53 di via Roma.

Con riferimento a queste ultime segnalazioni, l'acquirente dovrà pertanto provvedere a disciplinare i rapporti con il proprietario dei piani superiori.

Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in c.a.

nella media ★★★★★

**travi:** costruite in c.a.

nella media ★★★★★

**solai:** latero cementizi

nella media ★★★★★

Degli Impianti:

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: adeguata

nella media ★★★★★

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 380 volt conformità: adeguata

nella media ★★★★★

**condizionamento:** pompa di calore aria acqua con diffusori in condizionatori a cassetta a 4 vie interamente disposti nel controsoffitto conformità: adeguata

nella media ★★★★★

**telematico:** conformità: adeguata

nella media ★★★★★

**fognatura:** sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale conformità: adeguata

nella media ★★★★★

**ascensore:** conformità: adeguata

nella media ★★★★★

**antifurto:** conformità: adeguata

nella media ★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

**pavimentazione interna:** realizzata in gres porcellanato e parquet

nella media ★★★★★

**infissi esterni:** ante a battente realizzati in alluminio

nella media ★★★★★

**infissi interni:** realizzati in legno

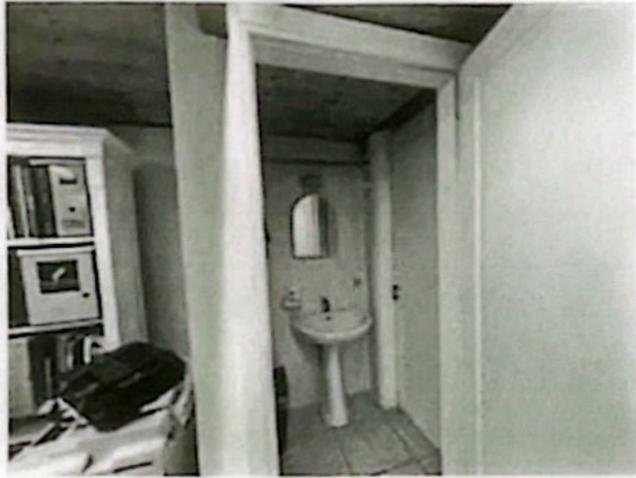
nella media ★★★★★



Deposito sotto al piano ammezzato



Piano ammezzato



Antibagno



Area scoperta di pertinenza

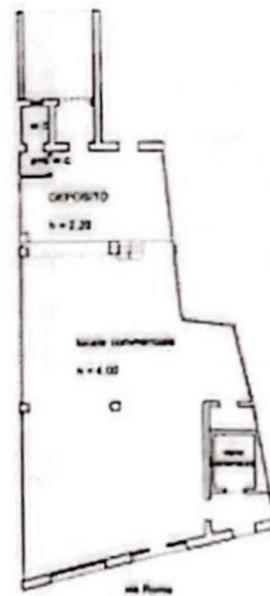
CONSISTENZA:

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

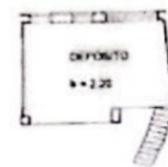
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	140,00	x	100 %	=	140,00
deposito	36,00	x	70 %	=	25,20
deposito al piano ammezzato	36,50	x	70 %	=	25,55
veranda coperta e area di pertinenza retrostante	14,00	x	10 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>226,50</b>				<b>192,15</b>

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO AMMEZZATO



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: 22/06/2023  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: Negozio, valore massimo  
Indirizzo: Zona centrale, città consolidata, Calimera  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2023  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: Negozio, valore minimo  
Indirizzo: Zona centrale, città consolidata, Calimera  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 57.000,00 pari a 570,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2023  
Fonte di informazione: Spaziocasa Soluzioni Immobiliari Via Castrignano 91 Martano  
Descrizione: Locale commerciale angolare con struttura a volte. L'immobile si compone di n. 4 vani a volta disposti in modo da formare un unico grande ambiente di circa mq 80, deposito/box ufficio, bagno e n. 2 scoperti di cui con accesso da Via G. Castriota.  
Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi, Calimera  
Superfici principali e secondarie: 106  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 92.000,00 pari a 867,92 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 06/02/2023  
Fonte di informazione: notaio COLLETTI FEDERICO rep. n. 9363

**Descrizione:** locale commerciale, al piano terra, composto da uno spazio per la vendita, cinque vani uso deposito, un vano ufficio e accessori.

**Indirizzo:** alla via Costantinopoli nn.63-65 e 67, Calimera

**Superfici principali e secondarie:** 211

**Superfici accessorie:**

**Prezzo:** 115.000,00 pari a 545,02 Euro/mq

COMPARATIVO 5

**Tipo fonte:** atto di compravendita

**Data contratto/rilevazione:** 02/05/2022

**Fonte di informazione:** notaio CARACUTA CLARA, rep. n. 3405

**Descrizione:** locale ad uso commerciale a piano terra, composto da un unico vano e piccolo wc

**Indirizzo:** via Roma snc, Calimera

**Superfici principali e secondarie:** 36

**Superfici accessorie:**

**Prezzo:** 20.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 6

**Tipo fonte:** atto di compravendita

**Data contratto/rilevazione:** 09/06/2021

**Fonte di informazione:** notaio CARACUTA CLARA rep. n. 2381

**Descrizione:** Locale ad uso locale commerciale posto al piano terra con scoperto retrostante di pertinenza esclusiva

**Indirizzo:** viale Europa n.58, Calimera

**Superfici principali e secondarie:** 58

**Superfici accessorie:**

**Prezzo:** 27.600,00 pari a 475,86 Euro/mq

COMPARATIVO 7

**Tipo fonte:** borsa dati immobiliari

**Data contratto/rilevazione:** 22/06/2023

**Fonte di informazione:** Borsino immobiliare

**Descrizione:** negozi, valore massimo

**Indirizzo:** Zona centro, città consolidata, Calimera

**Superfici principali e secondarie:** 100

**Superfici accessorie:**

**Prezzo:** 62.700,00 pari a 627,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

**Tipo fonte:** borsa dati immobiliari

**Data contratto/rilevazione:** 22/06/2023

**Fonte di informazione:** Borsino immobiliare

**Descrizione:** negozi, valore minimo

**Indirizzo:** Zona centro, città consolidata, Calimera

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.300,00 pari a 473,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (ad esempio 0,70 per i depositi e 0,10 per le eventuali pertinenze scoperte sino a 25 mq e l'eccedenza a 0,02, ecc..).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per locali commerciali e negozi siti nella medesima zona, danno valori compresi tra i 570,00 ed i 720,00 €/mq, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 473,00 ed i 627,00 €/mq.

L'unico annuncio immobiliare reperito su internet indica l'importo di circa €/mq 870,00.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite effettuate negli ultimi due anni riferite a locali commerciali situati nella zona centrale di Calimera; il valore di compravendita medio tra le tre è pari a circa €/mq 525,00.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 525,00, in linea con valori degli atti notarili, con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e più basso dell'annuncio immobiliare reperito su internet.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,15	x	525,00	=	<b>100.878,75</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 100.878,75</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 100.878,75</b>
---	---------------------

## 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 Calimera, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare dell'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	192,15	0,00	100.878,75	100.878,75
				<b>100.878,75 €</b>	<b>100.878,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.466,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.412,75

**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: € 14.611,91

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 0,84

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.800,00

data 04/07/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Barbara TUNDO