

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

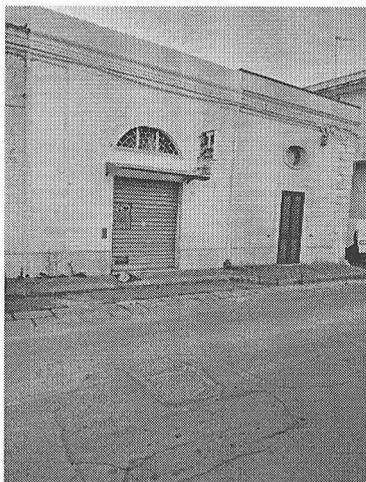
Locale Commerciale a Ugento (Le) Via Ripamonti n.101 della superficie commerciale di circa 49.42 mq di piena proprietà

Trattasi di locale con destinazione commerciale sito in zona semicentrale del comune di Ugento. Al fabbricato si accede direttamente da Via Ripamonti, strada appena al di fuori del centro storico e di Ugento di particolare pregio. Il locale si sviluppa su un piano terreno di forma regolare ed un piano soppalco, realizzato con solaio laterocementizio. Il piano terra è costituito da un unico ambiente mentre il piano soppalco, il cui accesso è particolarmente disagiata, dispone di un piccolo vano servizi praticamente inutilizzabile.

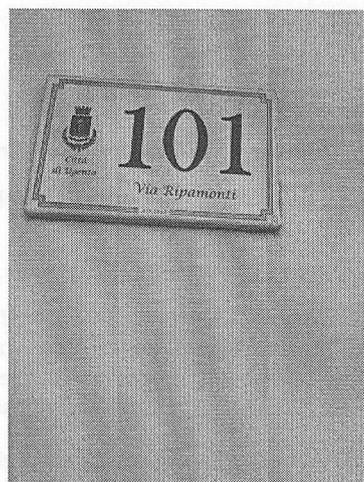
Identificazione catastale:

Foglio 40 particella 341 sub 2, (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 36 mq, Superficie Catastale totale 41 mq, rendita 581,94 Euro. Indirizzo catastale: Via Ripamonti n.97 Piano T, intestato a [REDACTED]

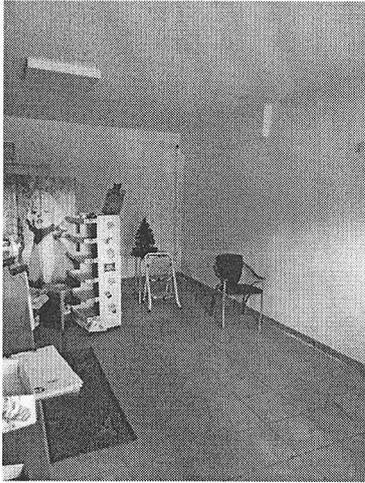
Coerenze: Confina a Nord altro sub, a Est con via Ripamonti, a Sud con particella 342, ad Ovest con particella 336



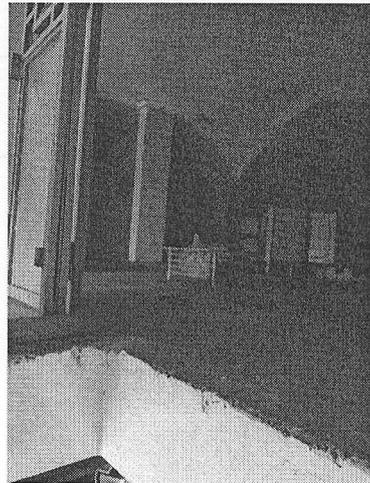
Fronte da Via Ripamonti



Fronte da Via Ripamonti

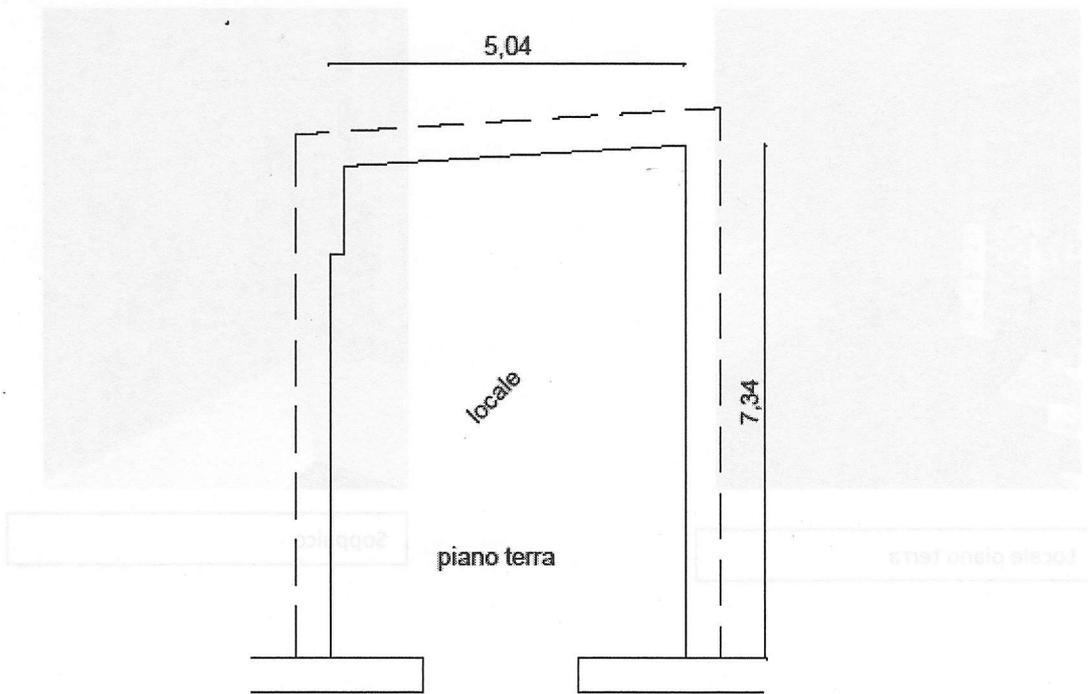


Locale piano terra

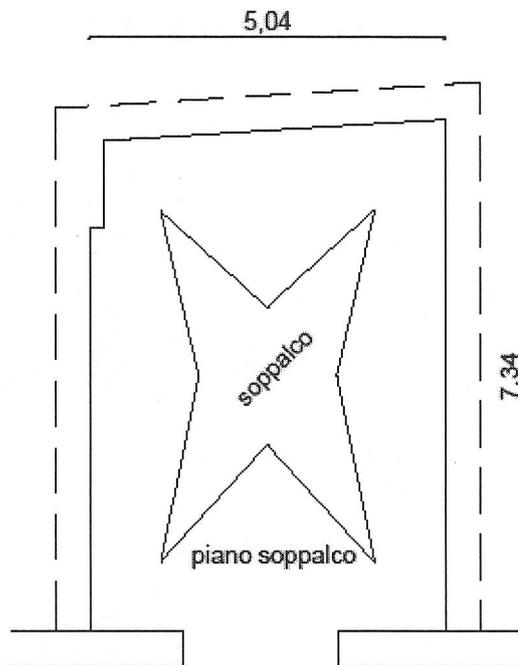


Soppalco





VIA RIPAMONTI



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62.95m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.507,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.831,38
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato alla data del sopralluogo dal [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Lecce (LE) in data 21/07/2020 al Repertorio numero 2880/2020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 29/07/2020 al numero 15983 del Registro Particolare ed al numero 21084 del Registro Generale a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante sui suoi diritti della piena proprietà sull'immobile sito in Comune di Ugento (LE), censito al NCEU di detto Comune al Foglio 53 Particella 143 sub 4

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

[REDACTED] diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Comune di Ugento (LE), censito al NCEU di detto Comune al Foglio 53 Particella 143 sub 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietario per denuncia (nei passaggi per causa morte) [REDACTED] Registrazione Volume UTE-LE n.26208 registrato in data 31/10/1997 – consolidamento di usufrutto voltura n.14188.1/1997 in atti dal 06/05/1999
- [REDACTED] Testamento olografo del 06/08/2013 pubblico ufficiale De Pascalis sede Matino (LE) repertorio n.18160 UU Casarano (LE) registrazione volume 9990 n. 946 registrato in data 24/07/2014 –VERBALE DI DEPOSITO E PUBBLICAZIONE voltura n. 15775.1/2014 Pratica n. LE0274064 in atti dal 08/09/2014
- [REDACTED] atto di compravendita del 19/11/2015 pubblico ufficiale Novelli Antonio sede Gallipoli repertorio n. 83112. Nota presentata con modello unico n. 26994.1/2015 reparto PI di Lecce in atti dal 27/11/2015

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si produce in allegato attestazione rilasciata dal Comune di Ugento in data 20/02/2024 che dichiara di non presso gli Uffici Tecnici dello stesso Comune non risulta alcuna pratica edilizia. Da informazioni raccolte si presume che la realizzazione del fabbricato si possa far risalire ad una data precedente il 1942. Tuttavia è presente all'interno del fabbricato un soppalco che copre oltre i 2/3 dell'area incompatibile con le prescrizioni. A tal scopo si prevede la demolizione dello stesso per il rispetto della normativa edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si rileva una lieve difformità castale ed in particolare: non risulta nella planimetria catastale la presenza del vano soppalco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità urbanistica.

L'immobile ricade in zona A con indice fondiario 5.00 mc/mq ma con vincolo di inedificabilità per mancanza di strumento urbanistico attuativo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN UGENTO ALLA VIA RIPAMONTI N. 101

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Trattasi di locale con destinazione commerciale sito in zona semicentrale del comune di Ugento. Al fabbricato si accede direttamente da Via Ripamonti, strada appena al di fuori del centro storico e di Ugento di particolare pregio. Il locale si sviluppa su un piano terreno di forma regolare ed un piano soppalco, realizzato con solaio laterocementizio. Il piano terra è costituito da un unico ambiente mentre il piano soppalco, il cui accesso è particolarmente disagiata, dispone di un piccolo vano servizi praticamente inutilizzabile. La struttura che forma il vano soppalco è stata realizzata in cemento armato con un solaio laterocementizio e che non si presta a modifiche senza una sostanziale demolizione dello stesso. La copertura del vano è costituita da una volta a stella in buone condizioni statiche.

Identificazione catastale:

Foglio 40 particella 341 sub 2, (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 36 mq, Superficie Catastale totale 41 mq, rendita 581,94 Euro. Indirizzo catastale: Via Ripamonti n.97 Piano T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Nord altro sub, a Est con via Ripamonti, a Sud con particella 342, ad Ovest con particella 336

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona semicentrale nelle immediate vicinanze del centro storico appena al di sotto del borgo antico di Ugento. Sono presenti nelle immediate vicinanze abitazioni di tipo residenziale e strutture a servizi. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione,	consistenza	indice	commerciale
Locale commerciale	48,42	100%	48,42
Soppalco	48,42	30%	14,53
Totale			62,95

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: buone.
Solai:	tipologia: solaio a travetti e pignatte in buone condizioni piano terra, volta di tipo a stellain buone condizioni locale soppalco
Componenti edilizie e costruttive:	
Porta ingresso:	tipologia: saracinesca metallica ad apertura manuale infissi, materiale: metallica, apertura: manuale, condizioni: buone.
Infissi esterni:	
Infissi interni:	

<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale: muratura di mattoni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco comune, condizioni: buone.</i>
<i>Pavim. Interna:</i>	<i>materiale: ceramica monocottura, condizioni: buone.</i>
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	<i>tipologia: sottotraccia, ed esterno tensione: 220V, condizioni: sufficienti</i>
<i>Idrico</i>	<i>Tipologia sottotraccia, condizioni scarse</i>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62.95 x 850 = 53.507,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 53.507,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 53.507,50

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 Ugento, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessorio	valore intero	Valore diritto
A	Civile abitazione	62.95	0,00	53.507,50	53.507,50€
				53.507,50	53.507,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 9.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 44.507,50

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:	€ 6.676.13
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:	37.831.38

data 16.02.2023

il tecnico incaricato
LUIGI CISOTTA