



TRIBUNALE CIVILE - LECCE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N° 290/2021 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita PASCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2022

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Timo

con studio in LECCE (LE) Viale Ugo Foscolo n. 3
email: timogiuseppe@gmail.com
pec: Giuseppe.timo@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE FORZATA N° 290/2021 R.G.E.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale Commerciale** in Salice Salentino (LE) alla via Fontana nr. 37-39, posto al piano terra di un edificio ad un piano fuori terra, della superficie commerciale di mq 104,50 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il locale a destinazione commerciale ha accesso dal civico nr. 37 di via Fontana, composto da un unico grande vano di mq 73 circa netti, oltre ad un servizio igienico dotato di antibagno di mq 5,50 netti circa, un piccolo vano di servizio di mq 7 circa netti; completano l'unità immobiliare un portico prospiciente la pubblica via di mq 3 netti circa ed un pozzo luce interno di mq 8 netti circa, dove è presente una tettoia completa di infisso non autorizzata (da rimuovere). Allo stato attuale l'unità immobiliare è sprovvista di porte interne (antibagno e bagno), sanitari ed elementi di completamento dell'impianto elettrico.

Confina su tre lati con altre unità immobiliari in aderenza, con via Fontana.

Identificazione catastale:

Comune di Salice Salentino, foglio 32, particella 289, sub 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 86 mq, sup catastale 103 mq, rendita 1.070,41 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n. 35, pianto T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Data della valutazione:	07/03/2022

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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 20/09/2010 a firma di Notaio Dr. DI GREGORIO Francesco ai nn. Rep. 49295/16901, iscritta il 24/09/2010, Reg. Part. 6838, Reg. Gen. 37054, a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE Società Cooperativa per Azioni, contro , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 34.000,00.

Importo capitale: € 68.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **proprietario per la quota di 1/1**, in forza degli atti di compravendita per Notaio Dr. Francesco DI GREGORIO in San Pancrazio Salentino del 20/09/2010:

- 1) rep. 49.293, racc. 16.899, registrato a Brindisi il 22/09/2010 al n. 7087 (immobile distinto al fg. 32, p.lla 289, sub 2);
- 2) rep. 49.294, racc. 16.900, registrato a Brindisi il 22/09/2010 al n. 7086 (immobile distinto al fg. 32, p.lla 289, sub 3).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'immobile distinto fg. 32, p.lla 289, sub 2

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **proprietaria per la quota di 1/2 dal 06/05/2005 fino al 20/09/2010** in forza di successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXX del 06/05/2005.

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, **proprietario per la quota di 1/2 dal 06/05/2005 fino al 20/09/2010** in forza di successione testamentaria di XXXXXXXX del 06/05/2005.

Per l'immobile distinto fg. 32, p.lla 289, sub 3

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, **proprietaria per la quota di 1/2 dal 07/03/1989 fino al 20/09/2010** in forza di successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXX del 07/03/1989.

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, **proprietaria per la quota di 1/2 dal 07/03/1989 fino al 20/09/2010** in forza di successione testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXX del 07/03/1989.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire: n. 33 del 11/04/2011 per “*Ristrutturazione Edilizia, ampliamento del fabbricato con cambio di destinazione d’uso da civile abitazione a locale commerciale, ubicato in via Fontana n. 35*”.

Agibilità: n. 3 del 01/03/2013.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria regolarmente assentita: realizzazione di copertura nel pozzo luce interno con pannello coibentato e chiusura con infisso in ferro.

L’immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile mediante rimozione della copertura e dell’infisso di chiusura e ripristino della porta del locale commerciale con affaccio nel pozzo luce.**

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi: € 3.000,00;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L’immobile risulta **conforme.**

BENE IN SALICE SALENTINO ALLA VIA FONTANA n. 37-39

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Locale Commerciale in Salice Salentino (LE) alla via Fontana nr. 37-39, posto al piano terra di un edificio ad un piano fuori terra, della superficie commerciale di mq 104,50 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il locale a destinazione commerciale ha accesso dal civico nr. 37 di via Fontana, composto da un unico grande vano di mq 73 circa netti, oltre ad un servizio igienico dotato di antibagno di mq 5,50 netti circa, un piccolo vano di servizio di mq 7 circa netti; completano l’unità immobiliare un portico prospiciente la pubblica via di mq 3 netti circa ed un pozzo luce interno di mq 8 netti circa, dove è presente una tettoia completa di infisso non autorizzata (da rimuovere). Allo stato attuale l’unità immobiliare è sprovvista di porte interne (antibagno e bagno), sanitari ed elementi di completamento dell’impianto elettrico.

Confina su tre lati con altre unità immobiliari in aderenza, con via Fontana.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L’immobile è ubicato in zona centrale del comune di Salice Salentino. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	da completare
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto risulta essere in buono stato di manutenzione, privo di porte interne, completamenti dell'impianto elettrico e idrico-fognante..

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in ferro	nella media
<i>infissi interni:</i>	assenti
<i>pavimentazione interna:</i> ceramica	nella media
<i>pavimentazione esterna:</i> ceramica	nella media
<i>rivestimento interno:</i> intonaco e rivestimenti in ceramica nel servizio igienico	nella media

Degli Impianti:

<i>Elettrico</i>	da completare
<i>Idrico-fognante</i>	da completare

Delle Strutture:

<i>solai:</i> latero-cementizi piani	nella media
--------------------------------------	-------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	100,00	x	100 %	=	100,00
Scoperto	10,00	x	25 %	=	2,50
Scoperto	5,00	x	40 %	=	2,00
Totale	115,00				104,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq 104,50 x €/mq 750,00 = € **78.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **78.375,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **78.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Commerciale	104,50	0,00	78.375,00 €	78.375,00 €
				78.375,00 €	78.375,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **75.375,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

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: €. **11.306,25**

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 in valore tondo €. **64.000,00**

Lecce 07/03/2022

Il Tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Timo