



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2014

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
email [REDACTED]
PEC [REDACTED]

tecnico incaricato [REDACTED]

Pagina 1 di 46

Digita qui il testo



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 186.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 158.100,00
Data della valutazione: 22/09/2023

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 **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 11434/2893 di repertorio, iscritta il 07/02/2005 ai nn. di particolare 789 e di generale 5632, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto Notarile.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 16500

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 08/07/2010 ai nn. Repertorio 178897/2010 di repertorio, iscritta il 26/07/2010 a Lecce ai nn. Registro Particolare 5554 Registro Generale 30071, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 48338,44.

Importo capitale: 24169,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/10/2013 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2852/2013 di repertorio, iscritta il 11/10/2013 ai nn. di particolare 2738 e di generale 30266, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25000.

Importo capitale: 18103,92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 07/02/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce ai nn. 1266/2014 di repertorio, trascritta il 12/03/2014 a Lecce ai nn. di particolare 6189 e di generale 7585, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto di precetto

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:

In virtù di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 03/02/2005 redatto dal Notaio [REDACTED], numero di repertorio 11433/2892, trascritto il 07/02/2005 al numero di particolare 3984 e di generale 5631 in cui viene costituita una servitù perpetua di passaggio carrozzabile, a carico di una porzione di giardino di pertinenza di fabbricato a piano rialzato e a favore del locale ad uso laboratorio artigianale con annessi due locali deposito e un wc., a piano seminterrato, di proprietà [REDACTED]. Tale servitù è stata costituita al fine di permettere l'accesso dalla via vecchia comunale al predetto locale ad uso laboratorio artigianale a piano seminterrato, e si esercita attraverso la porzione di giardino di proprietà è riportato in catasto al foglio 5 particella 271 di are 41,32 (fondo servente), della [REDACTED], per il tratto più breve e meno dannoso per la stessa, ungo un percorso della larghezza costante di metri lineari 5 (cinque) a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], numero di [REDACTED], contro la [REDACTED]

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà:

della [REDACTED], con sede in [REDACTED], l'intera quota di 1 / 1 (mille/millesimi).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di proprietario (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. repertorio 11433/2892 di repertorio, trascritto il 07/02/2005 a [REDACTED] ai nn. di particolare 3983 e di generale 5630

Veniva trasferita l'intera proprietà del suddetto bene a favore della [REDACTED] con sede [REDACTED] contro i [REDACTED] e [REDACTED] entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 01/02/1993), con atto stipulato il 20/11/1991 a firma [REDACTED] registrato il 09/12/1991 [REDACTED] ai nn. 2391, trascritto il 13/12/1991 [REDACTED] ai nn. 35838

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile di compravendita (dal 01/02/1993 fino al 03/02/2005), con atto stipulato



il 01/02/1993 a firma di [REDACTED] ai nn. 92422 Repertorio 28355 Raccolta di repertorio, trascritto il 05/02/1993 a Lecce ai nn. 3997/3520.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni annesso e connesso, pertinenze dipendenza, con le servitù attive e passive, apparenti e non, se è come esistenti, ed il venditore ne garantisce la piena proprietà e disponibilità in virtù di atto di acquisto per [REDACTED] del 20 novembre 1991, registrato [REDACTED] il 9/12/1991 al numero 2391, trascritto [REDACTED] il 13 dicembre 1991 al numero 35838 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 26/1976, intestata a [REDACTED], presentata il 25/03/1976.

Successivamente al rilascio di licenza edilizia da parte del sindaco, sono state eseguite opere senza il rilascio di autorizzazioni, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria cui ha fatto seguito rilascio da parte del Sindaco di Maglie di concessione edilizia in sanatori in data 02/12/1992 - pratica n. 102/C - 141/91.

Concessione edilizia in sanatoria N° 83/C.94 N. 160/C.94, intestata a [REDACTED], per lavori di Cambio di destinazione d'uso, da deposito ad attività artigianale, in assenza di Concessione Edilizia, presentata il 31/03/1995 con il n. 5914 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 con il n. 83/C.94 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria N. 102/C. - 141/91, intestata a [REDACTED], per lavori di esecuzione dell'opera edilizia abusiva (non descritta ma vi è allegata planimetria), presentata il 01/04/1992 con il n. 5160 di protocollo, rilasciata il 02/12/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si allega Concessione Edilizia in sanatoria alla Presente Relazione Peritale di Stima

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 38 del 29 ottobre 2018, l'immobile ricade in zona D2-AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI (PIP APPROVATI). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le aree già destinate ad attività artigianali e per le quali sono in vigore Piani per insediamenti produttivi. Su tali aree si applicano le normative degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Per i comparti 24 e 25 di nuova formazione gli interventi si attueranno mediante P.I.P. che dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: DESTINAZIONE D'USO - attività artigianali e attività legate al settore della piccola industria; - attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti; - attività connesse alla commercializzazione di prodotti e/o dell'artigianato di servizio; - magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari; L'edificazione non dovrà superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 2,00 mc/mq. Tale indice comprende la eventuale cubatura residenziale nella misura massima complessiva di mq. 90 di Superficie lorda per il personale addetto alla sorveglianza di ogni edificio artigianale, industriale, ecc. L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i ml. 12,00; fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento. Le aree a servizi per i comparti 24 e 25 andranno reperite ai sensi dell'art. n.° 5 del D.M. 1444/68 anche utilizzando le aree di rispetto incluse nel comparto. I singoli lotti non potranno avere superfici inferiori a mq. 1.500. Ogni edificio dovrà sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari almeno all'altezza dell'edificio principale ma in nessun caso inferiore a m. 5,00. Le recinzioni dei lotti devono essere distaccate dal ciglio stradale di almeno m. 3,00 per le strade principali e di almeno m. 2,00 per le strade secondarie. Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade dovranno essere vincolate a verde per una profondità minima di m. 1,00 con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce dovrà avere idonea sistemazione superficiale, al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli. I



cancelli di ingresso dovranno essere arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso. La dotazione di parcheggi sarà di 1 mq. ogni 10 mc. ed in aggiunta 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile. Per gli edifici esistenti, in assenza di Piano Particolareggiato e per i quali vale la normativa del vigente piano di zona artigianale, gli interventi ammissibili sono quelli di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di ampliamento per volumetrie contenute nel 20% della volumetria esistente. Gli interventi di ampliamento saranno regolati, per ciò che concerne i distacchi dai confini, dai fili stradali, dagli edifici, dalle norme valide per le Zone B/2.2; ed i parcheggi saranno in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di volumetria in ampliamento. . **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE- DOCUMENTO INTEGRATIVO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - ADEGUATO ALLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ACCORDO CONFERENZA UNIFICATA del 20 OTTOBRE 2016 AI SENSI DELLA L.R. PUGLIA 18 MAGGIO 2017, n.11, DELLA L.R. PUGLIA 27 NOVEMBRE 2017, N. 46 APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 38 del 29 ottobre 2018**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla terrazza praticabile del locale artigianale è stata rilevata la presenza di sette pilastri in cemento armato come prolungamento dei pilastri del locale artigianale del piano S1, ed un cordolo di collegamento perimetrale di 50 cm. L'intervento, sul piano strutturale, denota un'evidente intenzionalità di sopraelevazione. (normativa di riferimento: Art. 36 del D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione a taglio di conglomerati cementizi di qualsiasi forma, dimensione e peso, sia in verticale che in orizzontale (voce R02.09 Prezziario Puglia 2022) € 800 mc: €4.000,00

È necessario demolire i pilastri esistenti sul terrazzo praticabile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è Strada Prov.le Maglie - Corsi, n. 7 L'indirizzo presente in Ufficio Tecnico del Comune di Maglie è Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino, n° 28 L'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento è strada provinciale Maglie-Corsi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica in Agenzia del Territorio a titolo gratuito

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione toponomastica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN MAGLIE VIA VECCHIA COMUNALE MAGLIE-MORIGINO 28

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MAGLIE Via Vecchia Comunale Maglie-Morigino 28, della superficie commerciale di **413,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di stima è composto da un ampio e luminoso vano locale artigianale, due depositi ed un bagno. Il bene versa in pessime condizioni di manutenzione generali, in sede di sopralluogo è stata riscontrata presenza di umidità di risalita dovuta a carenze costruttive e a mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, mancanza di tutti gli impianti tecnologici, fatta eccezione di un impianto di illuminazione di cui non si è potuto appurare la conformità. L'immobile è attualmente utilizzato come deposito dalla [REDACTED]. Per accedere all'immobile è necessario attraversare uno spazio di proprietà [REDACTED]. Vi è inoltre un accesso diretto dal piano terra, dall'immobile (villa singola) di proprietà [REDACTED], attraverso una scala.

Allo stato dei luoghi l'accesso è garantito sia dai due cancelli carrabili posti sulla strada complanare, che corre parallelamente alla Strada Statale Adriatica (S-S 16). Il primo cancello è posizionato in corrispondenza dalla p.lla 505 ed il secondo cancello è posto in corrispondenza della p.lla 507. Il terzo accesso è consentito da un cancello posto nella parte laterale destra, che permette l'ingresso da una rete stradale secondaria a quella provinciale, via vecchia comunale Maglie-Morigino.

L'immobile è posto al piano S1 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 530,00. Esso è identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], con sede a [REDACTED] foglio 5 mappale 272 subalterno 5, categoria C/3, classe 2, composto da 389 mq, posto al piano S1, - rendita: 1.305,86 €.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 272 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 389 mq, rendita 1.305,86 Euro, indirizzo catastale: strada provinciale 37 Maglie-Cursi, 7, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2017 Pratica n. LE0055505 in atti dal 24/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 27657.1/2017)

Coerenze: La particella ricade interamente nella p.lla 271 e confina a N-O con la particella 272, sub 3 di proprietà della [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Maglie, Cursi, Cutrofiano, Sanarica, Scorrano, Castrignano Dè Greci). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt

ottimo

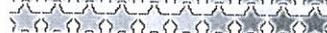
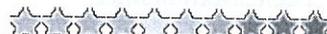


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

al di sopra della media

al di sopra della media



tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 7 di 46



luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

buono
 al di sopra della media
 al di sotto della media
 al di sotto della media
 al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è composto da un ampio e luminoso vano locale artigianale, due depositi ed un bagno. Il bene versa in pessime condizioni di manutenzione generali, in sede di sopralluogo è stata riscontrata presenza di umidità di risalita dovuta a carenze costruttive e a mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, mancanza di tutti gli impianti tecnologici, fatta eccezione di un impianto di illuminazione di cui non si è potuto appurare la conformità. L'immobile è attualmente utilizzato come deposito dalla [REDACTED]. Per accedere all'immobile è necessario attraversare uno spazio di proprietà della [REDACTED]. Vi è inoltre un accesso diretto dal piano terra, dall'immobile (villa singola) di proprietà della [REDACTED], attraverso una scala.

Allo stato dei luoghi l'accesso è garantito sia dai due cancelli carrabili posti sulla strada complanare, che corre parallelamente alla Strada Statale Adriatica (S-S 16). Il primo cancello è posizionato in corrispondenza della p.lla 505 ed il secondo cancello è posto in corrispondenza della p.lla 507. Il terzo accesso è consentito da un cancello posto nella parte laterale destra, che permette l'ingresso da una rete stradale secondaria a quella provinciale, via vecchia comunale Maglie-Morigino.

L'immobile è posto al piano S1 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 530,00. Esso è identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] foglio 5 mappale 272 subalterno 5, categoria C/3, classe 2, composto da vani 389 mq, posto al piano S1, - rendita: 1.305,86 €.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: varie realizzati in ferro
portone di ingresso: doppia anta a battente
 realizzato in ferro e vetro
pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento
scale: a rampa unica con rivestimento in marmo

nella media
 nella media
 mediocre
 al di sotto della media



Delle Strutture:

solai: piana *
strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media
 al di sotto della media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
 conformità: non conforme

al di sotto della media



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
Deposito 1	49,56	x	100 %	=	49,56
Deposito 2	35,66	x	100 %	=	35,66
Bagno	10,56	x	100 %	=	10,56
LOCALE ARTIGIANALE	305,52	x	100 %	=	305,52
Rampa	126,88	x	10 %	=	12,69

Totale:	528,18	413,99
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2022 (laboratori). Detti valori vanno da un minimo di 480 €/mq ad un massimo di 600 €/mq per immobili commerciali nel Comune di Maglie nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 190.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 190.000,00**

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 Maglie, agenzie: Maglie, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	laboratorio artigianale	413,99	0,00	190.000,00	190.000,00
				190.000,00 €	190.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 186.000,00**

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: **€. 27.900,00**

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: **€. 158.100,00**

