



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

MORONI PAOLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2023

TECNICO INCARICATO:

GEOM. DE LUCA FRANCESCO CF

Studio: Casarano (Le) Via Roma 54, cap 73042

telefono:

pec: francesco.deluca@geopec.it

email: francescodeluca77@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2017

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

Deposito artigianale nello stato di fatto (CATASTALEMENTE A4), della superficie commerciale di **100,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (nato a il)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28 01 2023, si è constatato che

l'immobile in parola è composto da fabbricato a piano terra e piano primo, suddiviso in tre locali principali a piano terra, i quali hanno ingresso dalla via Vegar (in catasto riportata via San Giovanni), mentre nello scoperto di pertinenza si accede dalla via II Giugno, lo stesso scoperto ricade sul posto, su una più grande area scoperta di altra proprietà, pertanto i confini dello scoperto, oggetto della presente non sono materializzati sul posto, se non solo sul lato sud-ovest, dove vi è la recinzione in muratura prospiciente sulla via II Giugno 28.

Il fabbricato, sia a piano terra che primo, si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie; ovvero opere complementari di intonaco e tinteggiatura da rifare completamente, l'assenza di pavimentazione oltre ad opere di rivestimento a regola dell'arte, assenza di impianti funzionanti e assenza di allacci alle utenze pubbliche.

Lo stesso è composto da:

- tre vani a piano terra e tre vani a piano primo di uguale conformazione e metratura;
- vano scala con rampa esterna ed interna per accesso al piano primo;
- scoperto di pertinenza.

Il fabbricato in parola, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50,00 per piano terra e circa mq 50,00 per piano primo; lo scoperto di pertinenza sviluppa una superficie di circa mq 94,00.

Per quanto riguarda la conformità tra stato di fatto e planimetria catastale si è riscontrato l'assenza sul posto di un ulteriore vano accessorio esterno ai tre vani principali, al posto dello stesso vi è una più ampia copertura amovibile in ferro dalle dimensioni di ml circa 5,00 x 6,50; nel vano più piccolo adiacente l'ingresso a piano terra si è notata la presenza di una piccola finestra su un muro anziché sul muro trasversale. Tuttavia i vani si presentano senza una definita destinazione d'uso, sono presenti suppellettili ed utensili da lavoro di varia natura abbandonati, e due silos in ferro. La porta retrostante, di accesso a piano primo dalla rampa esterna risulta murata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 899 (catasto fabbricati), classe A04, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 116, piano: TERRA E PRIMO. intestato a nato a C.F. Coerenze: CONFINI DELLO SCOPERTO NON MATERIALIZZATI SUL POSTO.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.040,50
Data della valutazione:	31/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma occupato esclusivamente da oggetti vari ed attrezzi,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n.d.r.

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:

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE IMMOBILE AD USO ABITATIVO, trascritta a favore di derivante da Pubblico ufficiale
PER ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

derivante da UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO
PER
CANCELLAZIONE A CURA DELLA PROCEDURA

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:

PROPRIETARIO _____ per Atto del _____
 Sede _____ Repertorio n. _____
 Registrazione: _____ registrato in data: _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

ACCESSO AGLI ATTI N. 11680, intestata a Geometra Francesco De Duca CTU incaricato.
 L'IMMOBILE RISULTA SPROVVISTO DI TITOLO EDILIZIO COME DA COMUNICAZIONE DEL
 COMUNE DI ALLISTE UFFICIO TECNICO. PERTANTO SI CONSIDERA LA PLANIMETRIA
 CATASTALE DATATA 1942 COME DOCUMENTO INERENTE LA LEGITTIMITA'
 DELL'IMMOBILE. TUTTAVIA LE DIFFORMITA' RILEVATE POSSONO ESSERE SANATE CON
 PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'IMMOBILE ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE NON RICADEVA IN NESSUNO
 STRUMENTO URBANISTICO, IN QUANTO E' STATO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE L'
 ANNO 1942

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

n.d.r.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DI VANO ACCESSORIO ESTERNO, IN
 PRESENZA DI COPERTURA PRECARIA; DIFFORMITA' DI APERTURE (FINESTRA A PIANO
 TERRA E PORTA A PIANO PRIMO)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabili



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI UNA FINESTRA SU UN MURO NOJN CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATSTALE, PORTA DI ACCESSO CHIUSA NELLA REALTA', MA ACCESSIBILE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATSTALE. AREA SCOPERTA SULL'ESTRATTO DI MAPPA NON CONFORME ALLO SCOPERTO RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. LA P.LLA RIPORTA IN CATASTO TERRENI UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 227. IN FASE DI STIMA SI CONSIDERA LA SUPERFICIE COMPLESSIVA SCATURITA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DOCCA PER DEMOLIZIONE PARZIALE: € 700,00
- ALLINEAMENTO CARTOGRAFICO O FRAZIONAMENTO CATASTALE: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabili.

SI DEVE ALLINEARE LA TOPONOMASTICA DA VIA SAN GIOVANNI, DATO ERRATO, A VIA VEGAR, DATO CORRETTO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



Deposito artigianale nello stato di fatto (CATASTALEMENTE A4), della superficie commerciale di 100,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (nato a

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28 01 2023, si è constatato che

l'immobile in parola è composto da fabbricato a piano terra e piano primo; suddiviso in tre locali principali a piano terra, i quali hanno ingresso dalla via Vegar (in catasto riportata via San Giovanni), mentre nello scoperto di pertinenza si accede dalla via II Giugno, lo stesso scoperto ricade sul posto, su una più grande area scoperta di altra proprietà, pertanto i confini dello scoperto, oggetto della presente non sono materializzati sul posto, se non solo sul lato sud-ovest, dove vi è la recinzione in muratura prospiciente sulla via II Giugno 28.

Il fabbricato, sia a piano terra che primo, si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie; ovvero opere complementari di intonaco e tinteggiatura da rifare completamente, l'assenza di pavimentazione oltre ad opere di rivestimento a regola dell'arte, assenza di impianti funzionanti e assenza di allacci alle utenze pubbliche.

Lo stesso è composto da:

- tre vani a piano terra e tre vani a piano primo di uguale conformazione e metratura;
- vano scala con rampa esterna ed interna per accesso al piano primo;
- scoperto di pertinenza.

Il fabbricato in parola, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50,00 per piano terra e circa mq 50,00 per piano primo; lo scoperto di pertinenza sviluppa una superficie di circa mq 94,00.

Per quanto riguarda la conformità tra stato di fatto e planimetria catastale si è riscontrato l'assenza



sul posto di un ulteriore vano accessorio esterno ai tre vani principali, al posto dello stesso vi è una più ampia copertura amovibile in ferro dalle dimensioni di ml circa 5,00 x 6,50; nel vano più piccolo adiacente l'ingresso a piano terra si è notata la presenza di una piccola finestra su un muro anziché sul muro trasversale. Tuttavia i vani si presentano senza una definita destinazione d'uso, sono presenti suppellettili ed utensili da lavoro di varia natura abbandonati, e due silos in ferro. La porta retrostante, di accesso a piano primo dalla rampa esterna risulta murata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 899 (catasto fabbricati), classe A04, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II n. 116, piano: TERRA E PRIMO, intestato a nato a C.F. :
Coerenze: CONFINI DELLO SCOPERTO NON MATERIALIZZATI SUL POSTO.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28/01/2023, si è constatato che

l'immobile in parola è composto da fabbricato a piano terra e piano primo; suddiviso in tre locali principali a piano terra, i quali hanno ingresso dalla via Vegar (in catasto riportata via San Giovanni), mentre nello scoperto di pertinenza si accede dalla via II Giugno, lo stesso scoperto ricade sul posto, su una più grande area scoperta di altra proprietà, pertanto i confini dello scoperto, oggetto della presente non sono materializzati sul posto, se non solo sul lato sud-ovest, dove vi è la recinzione in muratura prospiciente sulla via II Giugno 28.

Il fabbricato, sia a piano terra che primo, si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie; ovvero opere complementari di intonaco e tinteggiatura da rifare completamente, l'assenza di pavimentazione oltre ad opere di rivestimento a regola dell'arte, assenza di impianti funzionanti e assenza di allacci alle utenze pubbliche.

Lo stesso è composto da:

- tre vani a piano terra e tre vani a piano primo di uguale conformazione e metratura;
- vano scala con rampa esterna ed interna per accesso al piano primo;
- scoperto di pertinenza.

Il fabbricato in parola, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 50,00 per piano terra e circa mq 50,00 per piano primo; lo scoperto di pertinenza sviluppa una superficie di circa mq 94,00.

Per quanto riguarda la conformità tra stato di fatto e planimetria catastale si è riscontrato l'assenza sul posto di un ulteriore vano accessorio esterno ai tre vani principali, al posto dello stesso vi è una più ampia copertura amovibile in ferro dalle dimensioni di ml circa 5,00 x 6,50; nel vano più piccolo adiacente l'ingresso a piano terra si è notata la presenza di una piccola finestra su un muro anziché sul muro trasversale. Tuttavia i vani si presentano senza una definita destinazione d'uso, sono



presenti suppellettili ed utensili da lavoro di varia natura abbandonati, e due silos in ferro. La porta retrostante, di accesso a piano primo dalla rampa esterna risulta murata.

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
CORPO DI FABBRICA PIANO TERRA E PRIMO	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00

ACCESSORI:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA SCOPERTA ESTERNA	94,00	x	20 %	=	18,80
Totale:	94,00				18,80

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORPO SCALA	13,00	x	80 %	=	10,40
Totale:	13,00				10,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	375,00	=	37.500,00
Valore superficie accessori:	29,20	x	375,00	=	10.950,00
					48.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00
DECURTAZIONE PER LO STATO CONSERVATIVO PESSIMO	-24.225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.225,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.225,00

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 LECCE, agenzie: LECCE, osservatori del mercato immobiliare LECCE

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	deposito artigianale	100,00	29,20	24.225,00	24.225,00
				24.225,00 €	24.225,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I lotti oggetto della presente perizia, non hanno necessità di essere divisi in quanto la quota di proprietà è di 1/1; tuttavia si potrebbe dividere comodamente in 2 unità indipendenti, in quanto avrebbero accesso separato, usufruendo delle 2 vie pubbliche presenti.

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: €. 21.225,00

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: €. 3.183,75

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: €. 0,75



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.040,50**

data 31/01/2023

il tecnico incaricato
GEOM. DE LUCA FRANCESCO



