



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

337/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Giudice Annafrancesca Capone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Luigi Mortella

CF: MRTMCL85D21H793U

con studio in MONTERONI DI LECCE (LE) VIA CIMA UNDICI, 74

telefono: 3405017726

email: mortellamarco@gmail.com

PEC: marcoluigi.mortella@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 337/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a LECCE Via M. Buonarroti 12/C, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Composto da locale commerciale a piano terra di immobile composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato. Si compone di locale vendita, antibagno e bagno di superficie lorda pari a 48,60 mq oltre a scala di collegamento al piano interrato in cui è presente un sottolocale di superficie lorda pari a 53,55 mq dotato di saracinesca. Si accede al sottolocale anche tramite rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 239 particella 1422 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 1.326,52 Euro, piano: T-S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.626,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.932,10
Data della valutazione:	22/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 01/01/2022, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 05/12/2022 a LECCE ai nn. 012494 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00 annui

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 registro generale n.19908 registro particolare n.3548 del 31.05.2011 a favore
 e contro
 per la piena proprietà quale bene personale - atto Tavassi Andrea del 27.05.2011 per Euro 166.000,00 di cui Euro 83.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.

Ipoteca della riscossione registro generale n.32319 registro particolare n.3900 del 29.08.2022 a favore
 e contro (C.F.
) per la piena proprietà quale bene personale -
 del 29.08.2022 per euro 174.266,26 di cui Euro 87.133,13 per sorte capitale.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento Immobiliare registro generale n.44858 registro particolare n.36961 del 04.12.2003 a favore
 con sede in
 C.F. ; contro (C.f.
) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale di Lecce del 13.11.2023, sino alla concorrenza di Euro 14.004,70 oltre interessi e spese.

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:	€. 300,00
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:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2011), con



atto stipulato il 27/05/2011 a firma di Notaio _____ i, trascritto il 31/05/2011 a Lecce ai nn. 13586

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1996 fino al 20/12/2007), trascritto il 11/10/1996 a Lecce ai nn. 24252

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2007 fino al 31/05/2011), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di Notaio _____, trascritto il 21/12/2007 a Lecce ai nn. 34994

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N.180/78 del 04/07/1978 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione di un edificio per abitazioni sul lotto contraddistinto con la lettera H/7, presentata il 22/07/1978 con il n. 18700 di protocollo, rilasciata il 04/07/1978 con il n. 180/78 di protocollo, agibilità del 24/04/1987

C.I.L.A.S. prot. n. 193519/2022, intestata a _____, per lavori di Manutenzione straordinaria e ordinaria ai fini dell'efficientamento energetico del fabbricato denominato "_____"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.93 del 1983 e n.12 del 1989, l'immobile ricade in zona B12 - REDIDENZIALI URBANE CON EDIFICAZIONE A SCHIERA ED IN LINEA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi edilizi ammessi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico-edilizio; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco in assenza di titolo abilitativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato dei luoghi: €1.500,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tramezzatura interna di chiusura scala di collegamento al piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche (stimate): €700,00
- Oneri Ufficio Tecnico Comunale (stimati): €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCE VIA M. BUONARROTI 12/C

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LECCE Via M. Buonarroti 12/C, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Composto da locale commerciale a piano terra di immobile composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato. Si compone di locale vendita, antibagno e bagno di superficie lorda pari a 48,60 mq oltre a scala di collegamento al piano interrato in cui è presente un sottolocale di superficie lorda pari a 53,55 mq dotato di saracinesca. Si accede al sottolocale anche tramite rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 239 particella 1422 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 1.326,52 Euro, piano: T-S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	48,60	x	100 %	=	48,60
SOTTOLOCALE	53,55	x	50 %	=	26,78
Totale:	102,15				75,38



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,38 x 900,00 = **67.842,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.842,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.842,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima.

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: di zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	75,38	0,00	67.842,00	67.842,00
				67.842,00 €	67.842,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.216,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.626,00**

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: **€. 9.693,90**

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: **€. 54.932,10**



data 22/03/2024

il tecnico incaricato
Marco Luigi Mortella

