



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

456/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
Dott. SERGIO MEMMO

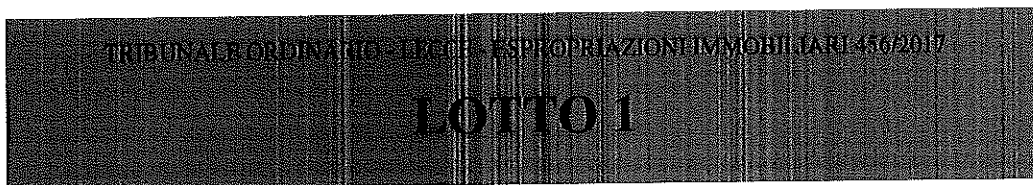
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2018

TECNICO INCARICATO:

STEFANO DE MASI

CF:DMSSFN69S28E5061
con studio in LECCE (LE) VIALE DE PIETRO 23
telefono: 08321793838
fax: 0832343792
email: stdemas@libero.it
PEC: stefano.demasi@ingpec.eu



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a VEGLIE Via Pirandello snc, della superficie commerciale di 276,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Locale commerciale con doppio ingresso su fronte strada ed area antistante di proprietà esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1792 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 171 mq, rendita 2.004,73 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO snc, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/12/2016 protocollo [REDACTED] in atti del 16/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 276,54 m 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: | €. 275.040,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 233.784,00 |
| Data della valutazione: | 06/03/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 giudiziale attiva, registrata il 08/06/2016 a Modena ai nn. Numero di repertorio [REDACTED] iscritta il 13/06/2016 a Modena ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 Importo ipoteca: 22.000,00.
 Importo capitale: 15.500,87

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 06/07/2017 a Lecce ai nn. Repertorio [REDACTED] trascritta il 24/07/2017 a Lecce ai nn. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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] per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 27/12/1996), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Repertorio [REDACTED] di repertorio, trascritto il 23/01/1997 a LECCE ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] in forza di DONAZIONE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 7/2015, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di locale commerciale via Pirandello come risulta dagli allegati elaborati di progetto composti da unica tavola progettuale a firma del [REDACTED], presentata il 10/12/2004 con il n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 21/11/2015 con il n. 7 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 12841 30/12/1987 parere favorevole - Regione Puglia su PRG del Comune di Veglie,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

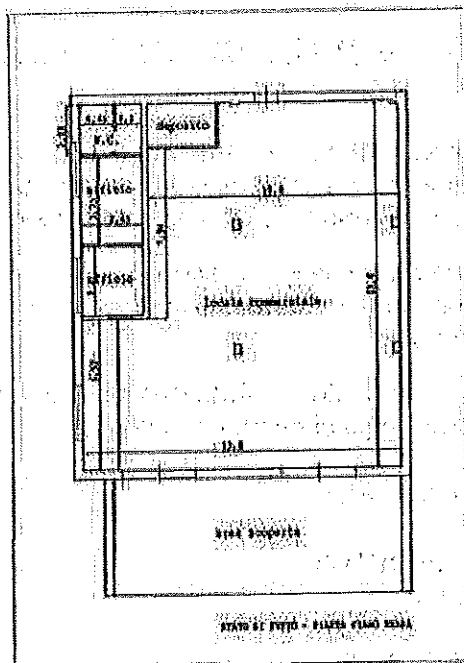
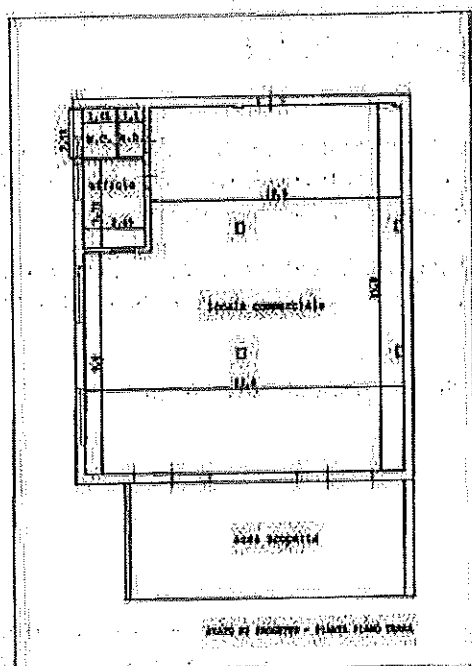
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione dei locali interni. Manca agibilità. (normativa di riferimento: PRG)

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta agibilità.: €.500,00
- Pratica edilizia in sanatoria.: €.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

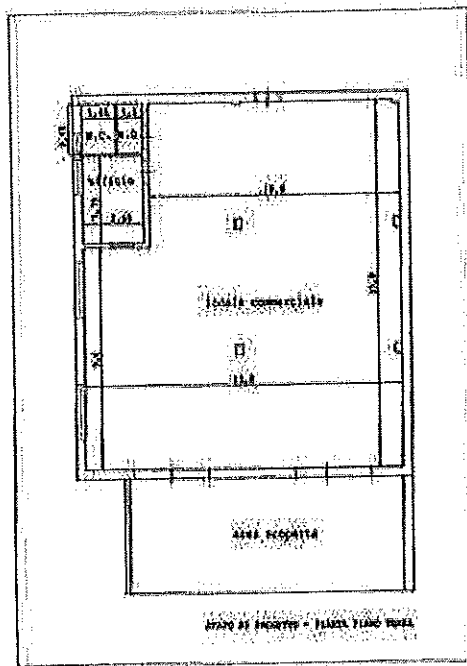
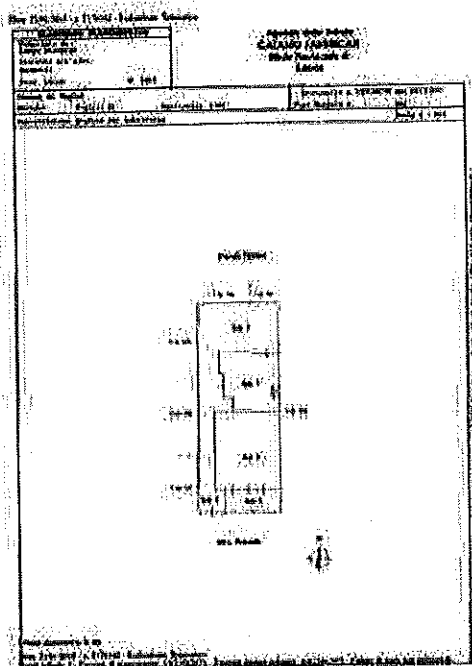
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.500,00

promossa da: [REDACTED]



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN VEGLIE VIA PIRANDELLO SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VEGLIE Via Pirandello snc, della superficie commerciale di **276,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C. [REDACTED])
 Locale commerciale con doppio ingresso su fronte strada ed area antistante di proprietà esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1792 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 171 mq, rendita 2.004,73 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI PIRANDELLO snc, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/12/2016 protocollo n. [REDACTED] in atti del 16/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED])

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

promossa da: [REDACTED]

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km
superstrada distante 25 km
aeroporto distante 55 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio locale commerciale con annessi locali uffici e servizi igienici. L'unità immobiliare si compone di un vasto locale direttamente accessibile, tramite due porte in lamiera, dall'area scoperta di pertinenza esclusiva posta sul fronte strada. Dall'interno del locale principale, tramite porta di comunicazione in legno con superficie vetrata, si accede nei locali ad uso ufficio e da questi al bagno di servizio. Tutti gli ambienti si presentano in buono stato di conservazione. La struttura è dotata di impianto elettrico a norma, impianto di allarme. Negli uffici è presente unità split per il condizionamento climatico, l'acqua calda per il servizio igienico è prodotta tramite scaldino elettrico. E' presente inoltre un locale deposito. Tramite una porta in ferro si esce in un'area privata esclusa dalla procedura. Completa l'unità l'area solare di proprietà esclusiva.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro al di sopra della media ★★★★★★★★★★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni nella media ★★★★★★★★★★
pavimentazione esterna: realizzata in ceramica nella media ★★★★★★★★★★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★★★★★★★★★
plafoni: realizzati in neon nella media ★★★★★★★★★★
Degli Impianti:
condizionamento: aria/aria con alimentazione elettrica con diffusori in split ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Locale commerciale | 201,30 | x | 100 % | = | 201,30 |
| Deposito | 7,20 | x | 100 % | = | 7,20 |
| Uffici | 21,80 | x | 100 % | = | 21,80 |

| | | | | | |
|------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Servizi igienici | 8,80 | x | 100 % | = | 8,80 |
| Area esterna | 66,00 | x | 20 % | = | 13,20 |
| Lastrico solare | 242,40 | x | 10 % | = | 24,24 |
| Totale: | 547,50 | | | | 276,54 |

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2018

Fonte di informazione: Meridionale immobiliare

Descrizione: Veglie praticamente con affaccio sulla Piazza Ferrari, proponiamo locale commerciale ideale per qualsiasi attività.

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2018

Fonte di informazione: Meridionale Immobiliare

Descrizione: veglie in zona residenziale proponiamo locale commerciale con bagno e antibagno

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (05/03/2018)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 900,00

Note: Zona Periferica

Agenzia delle Entrate (05/03/2018)

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Centro storico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo Sintetico/Comparativo. Tale metodo è basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 276,54 x 1.000,00 = 276.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 276.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 276.540,00

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 VEGLIE, agenzie: ONLINE, 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 | negozio | 276,54 | 0,00 | 276.540,00 | 276.540,00 |
| | | | | 276.540,00 € | 276.540,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 275.040,00

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: €. 41.256,00

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:**

€. 233.784,00

data 06/03/2018

il tecnico incaricato
STEFANO DE MASI