



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 498/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita Pasca

CUSTODE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

con studio in LECCE (LE) VIALE DELLA LIBERTA' [REDACTED]  
telefono: 0832316774

email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 498/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SURBO Piazzetta ruffilli 11, della superficie commerciale di **194,16** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato avente due piani fuori terra, il cui accesso avviene da piazzetta Ruffilli. Il lotto su cui insiste l'unità immobiliare ha una superficie di circa 530 mq. Il piano terra del fabbricato è composto da un locale artigianale con scoperto retrostante di pertinenza esclusiva. Al piano primo vi è l'unità immobiliare oggetto di valutazione che sviluppa una superficie coperta pari a circa 241 mq ed ha un'altezza netta interna pari a 2,90 mt. A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che l'unità immobiliare è stata divisa in due alloggi il cui accesso avviene da una scala comune. L'alloggio posto a sinistra della scala di accesso è composto da una cucina-soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno dal quale, a sua volta, si accede al servizio igienico, alla camera da letto ad allo studio. La cucina-soggiorno è dotata di un balcone in comune con l'altro alloggio avente una superficie pari a circa 21 mq con affaccio su piazzetta ruffilli. La camera da letto ha un balcone che è stato chiuso completamente da muratura e blocchi di vetro-cemento, avente una superficie pari a circa 6 mq, con affaccio sulla parte posteriore del lotto. L'alloggio posto a destra della scala di accesso, al momento del sopralluogo, risultava privo di destinazioni d'uso in quanto vi erano in corso dei lavori. E' composto da 4 vani collegati fra loro da un disimpegno ed un servizio igienico. Vi sono due balconi, uno avente una superficie pari a circa 21 mq, con affaccio su piazzetta ruffilli, in comunione con l'alloggio descritto in precedenza ed uno di circa 8,78 mq, con affaccio sulla parte retrostante del lotto.

Le finiture sono buone, i pavimenti sono principalmente in gres e gli infissi in legno con vetrocamera. L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- Impianto termico del tipo a radiatori alimentati da caldaia murale a gas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impianto TV;
- Impianto idrico sanitario e fognante, entrambi collegati alla rete pubblica.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90 metri. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 815 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,16 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.619,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.619,25
Data della valutazione:	05/04/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
L'immobile oggetto di valutazione è occupato dai coniugi [REDACTED] in qualità di proprietari.

## 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** attiva, stipulata il 27/09/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. N. Rep. 109912/22129 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 ai nn. Reg. Part. 6957 - Reg. Gen. 37624, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 552.000,00.  
Importo capitale: € 276.000,00.  
Durata ipoteca: 30 Anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 07/12/2006 ai nn. N. Rep. 103777/18110 di repertorio, iscritta il 14/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 49626 - Reg. Part. 8435 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 243.450,00.  
Importo capitale: € 162.300,00.  
Durata ipoteca: 30 Anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2013 ai nn. N. rep. 1063/2014 di repertorio, iscritta il 07/07/2014 ai nn. Reg. Gen. 22052 - Reg. Part. 1722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.  
Importo capitale: € 6.237,25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/08/2013 a firma di Tribunale di Lecce - Sez. Dist. Casarano ai nn. N. Rep. 675/2013 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 ai nn. Reg. Gen. 22623 - Reg. Part. 1757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 12.830,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2014 ai nn. N. Rep. 5415/2014 di repertorio, iscritta il 24/12/2014 ai nn. Reg. Gen. 39950 - Reg. Part. 3405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 11.000,00.

Importo capitale: € 5.635,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2016 a firma di Uff. Giud. Corte d'appello ai nn. N. Rep. 5161/2016 di repertorio, trascritta il 25/07/2016 ai nn. Reg. Gen. 22493 - Reg. Part. 16929, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/2006), con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. N. Rep. 103776/18109 di repertorio, trascritto il 14/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 49625 - Reg. Part. 34871

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/2006), con atto stipulato il 07/12/2006 ai nn. N. Rep. 103776/18109 di repertorio, trascritto il 14/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 49625 - Reg. Part. 34871

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Ricongiungimento di usufrutto ( fino al 07/12/2006), con atto stipulato il 03/03/1990 ai nn. LE0271754 di repertorio, trascritto il 05/12/2006 ai nn. 47941.1/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che per le pratiche n. 30 del 07-03-2008 e n. 54 del 10-07-2008 non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Surbo, alcuna documentazione tecnica (relazioni, planimetrie, calcoli volumetrici ecc.) che attestino le reali modifiche previste negli stessi titoli abilitativi; a supporto

di tale precisazione si allega comunicazione prot. 6756 del 02-04-2019 rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Surbo.

Pertanto, stante l'impossibilità di confrontare l'attuale stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli abilitativi, al fine di verificare la regolarità edilizia delle unità immobiliari ed alla stima delle stesse, si procederà al confronto con gli elaborati allegati alle concessioni n. 28/1980 e 54/1985.

Tuttavia, nella considerazione di irregolarità urbanistiche potenzialmente riscontrabili rispetto agli ultimi titoli abilitativi, ad oggi non rilevabili, la valutazione delle unità immobiliari (locale artigianale al piano terra e civile abitazione a piano primo) sarà effettuata tenendo in considerazione ulteriori eventuali costi di regolarizzazione urbanistica e/o eventuali costi necessari al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 54/1985, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento locale a piano terra per uso deposito , presentata il 12/10/1984 con il n. 7977 di protocollo, rilasciata il 05/09/1985

Concessione di Costruzione N. 28/1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento al piano terra e sopraelevazione di abitazione civile a primo piano , presentata il 25/09/1979 con il n. 6070 di protocollo, rilasciata il 06/03/1980

Permesso di Costruire N. 30/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Divisione di due unità immobiliari al piano terra

Permesso di Costruire N. 54/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio d'uso da deposito a falegnameria

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 79 del 06-07-1972 e D.P.G.R. n. 1023/1973, l'immobile ricade in zona Zona "B" Residenziale - Ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria IFF. = 5 mc/mq; - Altezza Massima H = Inferiore o uguale all'altezza degli edifici preesistenti nel raggio di 80 metri; tale norma non si applica in caso di edifici facenti parte di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche. L'altezza massima consentita non potrà in ogni caso essere superiore a 10,50 metri; - Rapporto di copertura RC = 70%; - Distanza dai confini = Qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso, ed in nessun caso minore di 5 metri; - Distacco fra fabbricati = Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco tra fabbricati è dato dalla somma dell'altezza dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a 10 metri.

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 79 del 06-07-1972 e D.P.G.R. n. 1023/1973, l'immobile ricade in zona Zona "E2" - Verde agricolo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CONCETTA MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Frazionamento dell'unità immobiliare posta a piano primo in due unità immobiliari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per frazionamento dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecnico-amministrative: €.5.000,00

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura di porzioni di balcone poste sul prospetto posteriore

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi: €.6.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento degli atti catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento degli atti catastali: €.1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SURBO PIAZZETTA RUFFILLI 11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SURBO Piazzetta ruffilli 11, della superficie commerciale di **194,16** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un fabbricato avente due piani fuori terra, il cui accesso avviene da piazzetta Ruffilli. Il lotto su cui insiste l'unità immobiliare ha una superficie di circa 530 mq. Il piano terra del fabbricato è composto da un locale artigianale con scoperto retrostante di pertinenza esclusiva. Al piano primo vi è l'unità immobiliare oggetto di valutazione che sviluppa una superficie coperta pari a circa 211 mq ed ha un'altezza netta interna pari a 2,90 mt. A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che l'unità immobiliare è stata divisa in due alloggi il cui accesso avviene da una scala comune. L'alloggio posto a sinistra della scala di accesso è composto da una cucina-soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno dal quale, a sua volta, si accede al servizio igienico, alla camera da letto ad allo studio. La cucina-soggiorno è dotata di un balcone in comune con l'altro alloggio avente una superficie pari a circa 21 mq con affaccio su piazzetta ruffilli. La camera da letto ha un balcone che è stato chiuso completamente da muratura e blocchi di vetro-cemento, avente una superficie pari a circa 6 mq, con affaccio sulla parte posteriore del lotto. L'alloggio posto a destra della scala di accesso, al momento del sopralluogo, risultava privo di destinazioni d'uso in quanto vi erano in corso dei lavori. E' composto da 4 vani collegati fra loro da un disimpegno ed un servizio igienico. Vi sono due balconi, uno avente una superficie pari a circa 21 mq. con affaccio su piazzetta ruffilli, in comunione con l'alloggio descritto in precedenza ed uno di circa 8,78 mq. con affaccio sulla parte retrostante del lotto.

Le finiture sono buone, i pavimenti sono principalmente in gres e gli infissi in legno con vetrocamera. L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- Impianto termico del tipo a radiatori alimentati da caldaia murale a gas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Impianto TV;
- Impianto idrico sanitario e fognante, entrambi collegati alla rete pubblica.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,90 metri. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 815 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie vani principali	179,44	x	100 %	=	179,44
Balcone prospetto principale (fino a 25 mq.)	22,34	x	30 %	=	6,70
Balcone prospetto posteriore (fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balcone prospetto posteriore (eccedenza oltre i 25 mq.)	5,17	x	10 %	=	0,52
<b>Totale:</b>	<b>231,95</b>				<b>194,16</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di mercato dell'immobile è stata eseguita attraverso indagini di mercato e ricerche presso gli osservatori immobiliari. Dalle indagini eseguite è emerso che, per immobili simili a quello oggetto di valutazione, considerata anche l'ubicazione dello stesso, la quotazione oscilla tra circa 700,00 €/mq. e 920 €/mq.

Pertanto, considerando l'ottimo stato di manutenzione in cui versa l'immobile e tenendo conto anche

spese necessarie per regolarizzare le opere difformi, si è attribuito un valore di mercato pari a 750,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 194,16 x 750,00 = 145.619,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 145.619,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 145.619,25

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	194,16	0,00	145.619,25	145.619,25
				145.619,25 €	145.619,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 12.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 133.619,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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: €. 133.619,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 498/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** laboratorio artigianale a SURBO Piazzetta ruffilli 11, della superficie commerciale di **301,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale artigianale è posto al piano terra di un fabbricato avente due piani fuori terra, il cui accesso avviene da piazzetta Ruffilli. Il lotto su cui insiste l'unità immobiliare ha una superficie di circa 530 mq. Il piano terra del fabbricato è composto da un locale artigianale con scoperto retrostante di pertinenza esclusiva. Il locale artigianale sviluppa una superficie coperta pari a circa 221 mq. I soffitti sono in parte a volta, con un'altezza interna media pari a 3,75 metri, in parte piani, con un'altezza interna pari a 4,90 metri. Il locale artigianale è composto da un ufficio, dal quale avviene l'accesso da piazzetta ruffilli, una zona lavorazione, due depositi e un servizio igienico a servizio dei lavoratori. Il pavimento della zona lavorazione è in graniglia di marmo mentre nell'ufficio è in parquet. Gli infissi esterni della zona lavorazione sono in metallo mentre l'infisso di divisione tra zona lavorazione e ufficio è in legno. L'impianto elettrico è del tipo a vista e sono presenti gli impianti idrico e fognanti. Il locale artigianale è provvisto di scoperto di pertinenza esclusiva, avente una superficie pari a circa 170 mq. Vi è inoltre una tettoia in legno avente superficie pari a circa 50 mq.

A seguito del sopralluogo effettuato non è stato possibile visionare una parte del locale artigianale. A seguito di alcune indagini tecnico-amministrative effettuate è emerso che la parte di locale non rilevata è stata oggetto di frazionamento con il Permesso di Costruire n. 30 del 07-03-2008, di cui non si è riusciti a recuperare documentazione tecnica. Pertanto il sottoscritto procederà con la valutazione annettendo la parte di immobile in questione con la restante parte del locale artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Altezza utile interna media= 3,75 metri. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 815 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 260 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,44 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.075,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.075,20
Data della valutazione:	05/04/2019

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
L'immobile oggetto di valutazione è occupato dai [REDACTED] in qualità di proprietari.

### 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** attiva, stipulata il 27/09/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. N. Rep. 109912/22129 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 ai nn. Reg. Part. 6957 - Reg. Gen. 37624, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 552.000,00.

Importo capitale: € 276.000,00.

Durata ipoteca: 30 Anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 07/12/2006 ai nn. N. Rep. 103777/18110 di repertorio, iscritta il 14/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 49626 - Reg. Part. 8435 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 243.450,00.

Importo capitale: € 162.300,00.

Durata ipoteca: 30 Anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2013 ai nn. N. rep. 1063/2014 di repertorio, iscritta il 07/07/2014 ai nn. Reg. Gen. 22052 - Reg. Part. 1722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 6.237,25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/08/2013 a firma di Tribunale di Lecce - Sez. Dist. Casarano ai nn. N. Rep. 675/2013 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 ai nn. Reg. Gen. 22623 - Reg. Part. 1757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 12.830,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2014 ai nn. N. Rep. 5415/2014 di repertorio, iscritta il 24/12/2014 ai nn. Reg. Gen. 39950 - Reg. Part. 3405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 11.000,00.  
Importo capitale: € 5.635,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/06/2016 a firma di Uff. Giud. Corte d'appello ai nn. N. Rep. 5161/2016 di repertorio, trascritta il 25/07/2016 ai nn. Reg. Gen. 22493 - Reg. Part. 16929, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/2006), con atto stipulato il 07/12/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. N. Rep. 103776/18109 di repertorio, trascritto il 14/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 49625 - Reg. Part. 34871

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/2006), con atto stipulato il 07/12/2006 ai nn. N. Rep. 103776/18109 di repertorio, trascritto il 14/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 49625 - Reg. Part. 34871

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Ricongiungimento di usufrutto ( fino al 07/12/2006), con atto stipulato il 03/03/1990 ai nn. LE0271754 di repertorio, trascritto il 05/12/2006 ai nn. 47941.1/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che per le pratiche n. 30 del 07-03-2008 e n. 54 del 10-07-2008 non è stato possibile reperire, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Surbo, alcuna documentazione tecnica (relazioni, planimetrie, calcoli volumetrici ecc.) che attestino le reali modifiche previste negli stessi titoli abilitativi; a supporto di tale precisazione si allega comunicazione prot. 6756 del 02-04-2019 rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Surbo.

Pertanto, stante l'impossibilità di confrontare l'attuale stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli abilitativi, al fine di verificare la regolarità edilizia delle unità immobiliari ed alla stima delle stesse, si procederà al confronto con gli elaborati allegati alle concessioni n. 28/1980 e 54/1985.

Tuttavia, nella considerazione di irregolarità urbanistiche potenzialmente riscontrabili rispetto agli ultimi titoli abilitativi, ad oggi non rilevabili, la valutazione delle unità immobiliari (locale artigianale al piano terra e civile abitazione a piano primo) sarà effettuata tenendo in considerazione ulteriori eventuali costi di regolarizzazione urbanistica e/o eventuali costi necessari al fine di ripristinare lo

stato dei luoghi.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 54/1985, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento locale a piano terra per uso deposito , presentata il 12/10/1984 con il n. 7977 di protocollo, rilasciata il 05/09/1985

Concessione di Costruzione N. 28/1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento al piano terra e sopraelevazione di abitazione civile a primo piano , presentata il 25/09/1979 con il n. 6070 di protocollo, rilasciata il 06/03/1980

Permesso di Costruire N. 30/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Divisione di due unità immobiliari al piano terra

Permesso di Costruire N. 54/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio d'uso da deposito a falegnameria

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 79 del 06-07-1972 e D.P.G.R. n. 1023/1973, l'immobile ricade in zona Zona "B" Residenziale - Ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: - Indice di fabbricabilità fondiaria IFF. = 5 mc/mq; - Altezza Massima H = Inferiore o uguale all'altezza degli edifici preesistenti nel raggio di 80 metri; tale norma non si applica in caso di edifici facenti parte di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche. L'altezza massima consentita non potrà in ogni caso essere superiore a 10,50 metri; - Rapporto di copertura RC = 70%; - Distanza dai confini = Qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso, ed in nessun caso minore di 5 metri; - Distacco fra fabbricati = Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco tra fabbricati è dato dalla somma dell'altezza dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a 10 metri.

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 79 del 06-07-1972 e D.P.G.R. n. 1023/1973, l'immobile ricade in zona Zona "E2" - Verde agricolo

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello scoperto di pertinenza esclusiva vi è una tettoia in legno avente superficie pari a circa 54 mq.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione tettoia in legno e ripristino dello stato dei luoghi: €3.500,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: [REDACTED]

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN SURBO PIAZZETTA RUFFILLI 11

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SURBO Piazzetta ruffilli 11, della superficie commerciale di **301,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il locale artigianale è posto al piano terra di un fabbricato avente due piani fuori terra, il cui accesso avviene da piazzetta Ruffilli. Il lotto su cui insiste l'unità immobiliare ha una superficie di circa 530 mq. Il piano terra del fabbricato è composto da un locale artigianale con scoperto retrostante di pertinenza esclusiva. Il locale artigianale sviluppa una superficie coperta pari a circa 221 mq. I soffitti sono in parte a volta, con un'altezza interna media pari a 3,75 metri, in parte piani, con un'altezza interna pari a 4,90 metri. Il locale artigianale è composto da un ufficio, dal quale avviene l'accesso da piazzetta ruffilli, una zona lavorazione, due depositi e un servizio igienico a servizio dei lavoratori. Il pavimento della zona lavorazione è in graniglia di marmo mentre nell'ufficio è in parquet. Gli infissi esterni della zona lavorazione sono in metallo mentre l'infisso di divisione tra zona lavorazione e ufficio è in legno. L'impianto elettrico è del tipo a vista e sono presenti gli impianti idrico e fognanti. Il locale artigianale è provvisto di scoperto di pertinenza esclusiva, avente una superficie pari a circa 170 mq. Vi è inoltre una tettoia in legno avente superficie pari a circa 50 mq.

A seguito del sopralluogo effettuato non è stato possibile visionare una parte del locale artigianale. A seguito di alcune indagini tecnico-amministrative effettuate è emerso che la parte di locale non rilevata è stata oggetto di frazionamento con il Permesso di Costruire n. 30 del 07-03-2008, di cui non si è riusciti a recuperare documentazione tecnica. Pertanto il sottoscritto procederà con la valutazione annettendo la parte di immobile in questione con la restante parte del locale artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Altezza utile interna media= 3,75 metri. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 815 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 260 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	278,97	x	100 %	=	278,97
Scoperto di pertinenza esclusiva	224,68	x	10 %	=	22,47

<b>Totale:</b>	<b>503,65</b>	<b>301,44</b>
----------------	---------------	---------------

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di mercato del locale artigianale è stata eseguita attraverso indagini di mercato e ricerche presso gli osservatori immobiliari. Dalle indagini eseguite è emerso che, per locali simili a quello oggetto di valutazione, considerata anche l'ubicazione dello stesso, la quotazione oscilla tra circa 360,00 €/mq. e 500,00 €/mq.

Pertanto, considerando l'ottimo stato di manutenzione in cui versa l'immobile e tenendo conto anche spese necessarie per regolarizzare le opere difformi, si è attribuito un valore di mercato pari a 400,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 301,44 x 400,00 = 120.575,20

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 120.575,20  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 120.575,20

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	301,44	0,00	120.575,20	120.575,20
				<b>120.575,20 €</b>	<b>120.575,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.075,20

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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:**

**€. 117.075,20**

data 05/04/2019

il tecnico incaricato  
**MASSIMO TESSITORE**