



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

226/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Pietro ERREDE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

[REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 1 di 45

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

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

A albergo a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Trattasi di un immobile destinato ad albergo, denominato "██████████", ubicato nella zona industriale di Matino (Le). Esso ha una capacità fino a 25 posti letto (n.5 camere doppie e n.15 camere singole) con parte del piano primo ospitante un "centro benessere". Si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano rialzato è composto da una hall con reception, da una sala per il consumo della prima colazione con annesso angolo bar e da due uffici. Il piano rialzato è servito da appositi servizi igienici. Il piano primo è raggiungibile da una scala interna ovvero da un'ascensore. Nel suddetto piano sono ubicate le camere con bagno e il "centro benessere". Quest'ultimo si compone di vari ambienti per la cura della persona e comprende, oltre ad uno studio medico, spogliatoi, accettazione, servizio igienico per disabili, anche di un ambiente sauna, bagno turco e vasca idromassaggio in vetro resina. Di pertinenza dell'albergo e del "centro benessere" vi sono delle ampie terrazze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 4,50-mt 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 7.254,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
 Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292
 con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della ██████████. viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in ██████████ con sede sociale a Matino (Le)
- foglio 15 particella 662 sub. 61 (catasto fabbricati), consistenza 433 mq, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** Digita qui il testo
 trattasi di lastricato solare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.293.914,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.949.826,00
Data della valutazione:	25/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo di una parte del piano primo a "centro benessere olistico" e non è stato esibito, su richiesta dell'Esperto, alcun contratto di affitto.

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:

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2004 a firma di notaio [REDACTED], iscritta il 17/11/2004 a Lecce ai nn. 6204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo .

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficiaria.

A margine della suddetta iscrizione risulta, tra l'altro, annotato il frazionamento in quota n. 1794 del 18.03.23005 in virtù del quale all'unità di Matino sopra individuata viene attribuita una quota ipoteca di € [REDACTED] e una quota capitale di € [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di notaio [REDACTED], iscritta il 28/07/2005 a Lecce ai nn. 5173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Digita qui il testo

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità in Martino censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficiaria.

A margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: n. 5056 del 03.10.2005 di rettifica a contratto di mutuo; n. 5057 del 03.10.2005 di erogazione parziale; n. 1039 del 07.03.2006 di erogazione a saldo; n. 1532 del 16.03.2007 di rinegoziazione mutuo; n. 6101 del 18.11.2009 di rinegoziazione mutuo.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/05/2015 a Lecce ai nn. 1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto [REDACTED] del 12.05.2015.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficiaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € [REDACTED] oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficiaria

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 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria. Con voltura n.8020.1/1988 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Martino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in ditta comune di Martino quale proprietario del suolo e [REDACTED] con sede a Martino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262; - le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001, la particella 662 passa alla partita speciale 1 ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302 e 663 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002, la particella 669 scaturita dalla particella 262, viene soppressa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001, viene censita nel NCEU del comune di Martino l'unità immobiliare foglio 15, particella 662

sub. 11; - con voltura pe rettifica di intestazione all'attualità n. 1612.1/2001 del 08.05.2001 si riporta il fabbricato censito nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 in ditta comune di Matino per la proprietà 1/1 del terreno e [redacted] per la proprietà 1/1 del fabbricato; - con variazione della destinazione da fabbricato in corso di costruzione a fabbricato ultimato, la particella 662 sub. 11 del foglio 15 NCEU comune di Matino viene soppressa e sostituita dalla particella 662 sub. 89; - con variazione n. 74206.1/2003 del 27.11.2013, la particella 662 sub. 89 viene soppressa e sostituita dalla particella 662 sub. 104.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di notaio [redacted], trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-302-158 e 83.

Con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in ditta [redacted] sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

Digita qui il testo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 02/12/2005 con il n. 5287 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata ad albergo - complesso edilizio corpo "B". Alla suddetta concessione edilizia si sono succedute: la concessione edilizia n.59/2001 del 13.08.2001, la concessione edilizia in sanatoria n.12/2002 del 20.03.2002 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della legge n°47/85 e la D.I.A. in sanatoria n.24/2005 presentata il 25.03.2005 prot. 5287.

Provvedimento Unico Autorizzativo N. 3 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un centro benessere funzionale e integrato all'albergo facente parte del corpo "B", rilasciata il 10/09/2013, agibilità del 29/11/2013 con il n. 664 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata ad albergo - complesso edilizio corpo "B" - con annesso centro benessere.

Al suddetto atto autorizzativo è succeduta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 14971 del 05.11.2013.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Matino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile destinato ad albergo, denominato [REDACTED] ubicato nella zona industriale di Matino (Le). Esso ha una capacità fino a 25 posti letto (n.5 camere doppie e n.15 camere singole) con parte del piano primo ospitante un "centro benessere". Si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano rialzato è composto da una hall con reception, da una sala per il consumo della prima colazione con annesso angolo bar e da due uffici. Il piano rialzato è servito da appositi servizi igienici. Il piano primo è raggiungibile da una scala interna ovvero da un'ascensore. Nel suddetto piano sono ubicate le camere con bagno e il "centro benessere". Quest'ultimo si compone di vari ambienti per la cura della persona e comprende, oltre ad uno studio medico, spogliatoi, accettazione, servizio igienico per disabili, anche di un ambiente sauna, bagno turco e vasca idromassaggio in vetro resina. Di pertinenza dell'albergo e del "centro benessere" vi sono delle ampie terrazze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 4,50-mt 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 7.254,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292
con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED] con sede sociale a Matino (Le)
- foglio 15 particella 662 sub. 61 (catasto fabbricati), consistenza 433 mq, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Digita qui il testo

trattasi di lastricato solare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M.
Leuca - Gallipoli

buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★
servizi:	al di sopra della media	★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in esame un grado di finitura e dotazione impiantistica al di sopra della media. Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio con un buon grado di isolamento termico. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti interni sono prevalentemente in ceramica. I servizi igienici e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Ogni camera è dotata di un impianto TV, telefonico, wi fi con connessione internet e climatizzazione estiva e invernale con regolazione autonoma. La componente impiantistica è posizionata all'interno di un controsoffitto. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia. L'immobile è protetto da un impianto di allarme a infrarossi con telecamere di rilevamento posizionate in quattro punti all'esterno. Sono presenti nella hall della pittura in grassello di calce e intonaco fiorentino. Il corridoio del piano primo è rivestito con grassello di calce e stucco veneziano. Il prospetto principale è rivestito in alluminio con rivestimento del tipo "Alluco Bond". La porta d'ingresso all'albergo è con apertura automatizzata con comando a infrarossi. La scala sia interna che esterna è rivestita in marmo. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con fondazioni di tipo diretto. Il lotto include anche il lastrico solare censito nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 61.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a un'anta realizzati in alluminio con vetro camera. piano rialzato e camere piano primo	al di sopra della media	★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> a vasistas realizzati in alluminio con vetro camera. piano rialzato	al di sopra della media	★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> scorrevole con apertura automatica comando a infrarossi realizzati in	al di sopra della media	★★★★★★★

vetro, piano rialzato

infissi interni: ad un'anta realizzati in legno tamburato, piano rialzato e piano primo

nella media ★★★★★★★★

infissi esterni: a doppia anta realizzati in alluminio con maniglione antipanico, uscite di sicurezza

nella media ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in lastricato solare in pietra di Cursi con argilla espansa e guaina impermeabilizzante con coibentazione in presente, piano primo

nella media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati in cemento vibrato e/o argilla con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in alluminio tipo Alluco Bond, prospetto principale

al di sopra della media ★★★★★★★★

plafoni: realizzati in cartongesso, controsoffitto piano rialzato e piano primo

nella media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: apertura e chiusura con comando a cordicella realizzate in tessuto pesante, infissi esterni camere

nella media ★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile, prospetti

nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in servizi igienici realizzato in ceramico, piano rialzato e piano primo

nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in piano rialzato realizzato in pittura in grassello di calce, hall-reception

nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in piano rialzato realizzato in intonaco fiorentino, hall-reception

al di sopra della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in piano primo realizzato in grassello di calce e stucco veneziano, corridoio

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica, ingresso esterno

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in ceramico, piano rialzato e piano primo

al di sopra della media ★★★★★★★★

scale: interna con rivestimento in marmo, collegamento tra i due piani

al di sopra della media ★★★★★★★★

scale: esterna con rivestimento in marmo, ingresso all'albergo

al di sopra della media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cartongesso, tramezzature piano rialzato e piano primo

nella media ★★★★★★★★

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato, il servoscala è assente, ingresso albergo

al di sopra della media ★★★★★★★★

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato; il servoscala è assente, collegamento piano rialzato-piano primo

al di sopra della media ★★★★★★★★

solai: latero-cemento, piano rialzato e piano primo

al di sopra della media ★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato, piano rialzato

al di sopra della media ★★★★★★★★

e piano primo

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato. struttura fondale albergo

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: parabola conformità: conforme. dotazione dell'albergo

nella media 

antifurto: rilevatori a infrarossi con telecamera conformità: conforme. posizionato all'esterno

nella media 

ascensore: oleodinamico conformità: conforme. al di sopra della media collegamento piano rialzato piano primo



citofonico: audio conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

condizionamento: centralizzato con alimentazione a elettrica con diffusori in canale conformità: conforme. impianto unico per garantire anche le condizioni di benessere ambientale in inverno e può essere regolato con comandi disposti in ogni camera

nella media 

elettrico: sottotraccia e/o a vista, la tensione è di 220V-380V conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in rete pubblica conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

idrico: autonoma con alimentazione in pozzo artesiano, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

telefonico: centralizzato; il centralino è presente conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

telematico: rete wi fi conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

diffusione: centralizzato conformità: conforme. centro benessere

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano rialzato	171,00	x	100 %	=	171,00
centro benessere	246,00	x	100 %	=	246,00
piano primo	254,00	x	100 %	=	254,00
terrazze	508,00	x	30 %	=	152,40
lastrico solare	433,00	x	20 %	=	86,60
Totale:	1.612,00				910,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile si è ipotizzato un tasso di occupazione annuo delle camere pari al 70%. Considerando i prezzi medi giornalieri per una camera doppia (€ 60,00) e di una camera singola (€30,00) e moltiplicando per il rispettivo numero di camere otteniamo:

$$n^{\circ}5 \times € 60,00 = € 300,00$$

$$n^{\circ}15 \times € 30,00 = € 525,00$$

per complessivi € 825,00 al lordo delle spese. Nell'ipotesi che l'incidenza di quest'ultime sia stimabile nel 30% otteniamo un valore netto di ricavo pari all'incirca a € 578,00 da decurtare di un ulteriore 30% per tenere conto del tasso di occupazione annuo delle camere. In definitiva avremo un valore netto finale pari a € 404,60. Moltiplicando tale valore per 365 giorni avremo il reddito annuo ipotizzabile dalla struttura alberghiera in stima, ossia € 147.679,00. A tale valore bisogna sommare il ricavo annuo che si ottiene dalla gestione del "centro benessere" che, nell'ipotesi di un canone mensile di affitto pari a € 400,00 al netto di tutte le spese necessarie per una sua corretta conduzione, risulta essere pari a € 4.800,00. In definitiva avremo un ricavo totale netto annuo stimato in € 152.479,00.

Nei testi di estimo è rilevabile il tasso di capitalizzazione per le strutture ricettive variabile in un range di valori pari a 6,00% a 7,00%.

Nei calcoli estimativi che seguono è stato adottato un valore pari alla media, ossia 6,5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	152.479,00
Tasso di capitalizzazione:	6,5%
Valore immobile:	2.345.830,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.345.830,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.345.830,77

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, agenzie: Matino, osservatori del mercato immobiliare Matino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore immobiliare

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	albergo	910,00	0,00	2.345.830,77	2.345.830,77
				2.345.830,77 €	2.345.830,77 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-5.000,00
	5.000,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 46.916,62
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.293.914,15

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:	€. 344.087,12
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:	€. 1,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.949.826,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un ingresso, un corridoio da cui si può accedere ad un'ampia sala d'attesa, n° 3 uffici, un archivio, una sala riunioni e un disimpegno comunicante con un w.c. La struttura portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 1.549,37 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie

Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292

con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED] sede sociale a Matino (Le)

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.779,00
Data della valutazione:	25/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio [redacted] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [redacted] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio [redacted] , iscritta il 05/02/2007 a Lecce ai nn. 843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo .

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 81 per l'intera proprietà superficiaria

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di notaio [redacted] , iscritta il 28/07/2005 a Lecce ai nn. 5173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità in Matino censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficiaria.

A margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: n. 5056 del 03.10.2005 di rettifica a contratto di mutuo; n.5057 del 03.10.2005 di erogazione parziale; n. 1039 del 07.03.2006 di erogazione a saldo; n. 1532 del 16.03.2007 di rinegoziazione mutuo; n. 6101 del 18.11.2009 di rinegoziazione mutuo.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/05/2015 a Lecce ai nn. 1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto [redacted] del 12.05.2015.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficiaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Digita qui il testo

pignoramento, trascritta il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € [REDACTED] oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 81 per l'intera proprietà superficiaria

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 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di nota [REDACTED] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria. Con voltura n.8020.1/1988 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 nonché foglio 16, particelle 224 e 255 in ditta comune di Matino quale proprietario del suolo e [REDACTED] sede a Matino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262; - la particella 237 del foglio 16 viene soppressa e dal frazionamento scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 dalla particella 25 del foglio 16 scaturisce, tra l'altro, la particella 480; - con voltura n.7017.1/1999 relativa all'atto di cessione notar [REDACTED] si riporta il terreno distinto al foglio 15, particella 375 in [REDACTED] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea straordinaria per cambio di denominazione sociale, il terreno distinto al foglio 15, particella 375, passa in diritto di superficie alla società [REDACTED] con sede a Matino; - con frazionamento n. 2843.1/2001 dalla particella 375 scaturisce la particella 689; - con tabella di variazione n. 2845.1/2001 del 08.05.2001 le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662 e con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la suddetta particella passa alla partita 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302-663 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662; - con variazione n.7989.1/2002 del 02.10.2002 la particella 224 del foglio 16 passa alla partita speciale 1 -ente urbano; - con tipo mappale n.7989.2/2002 del 02.10.2002 le particelle 255-478-480 e 481 del foglio 16 vengono sopresse e unite alla particella 224; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002 la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001 viene censita nel NCEU di Matino le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 12-22 e 23; - con costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte n.3304.1/2001 del 04.09.2001 vengono censite le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 25-26-27 e 28; - con variazione, frazionamento e fusione n.16834.1/2001 del 13.11.2001 le particelle 662, subb.22-23 e 12 del foglio 15 vengono sopresse e sostituite con la

particella 662, sub.35; - con variazione n.6278.1/2002 del 18.03.2002 la particella 662, subb. 28 e 35 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 37-38 e 39; - con variazione n.14225.1/2002 del 03.06.2002 la particella 662, subb. 25-26-27-37-38 e 39 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 52-53-54-58 e foglio 16 particella 224, sub. 2; - con variazione n.20375.1/2003 del 22.12.2003 la particella 224, sub. 2 del foglio 16 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, sub. 8 e 9; - con variazione n.1206.1/2004 del 10.02.2004 la particella 224, subb. 8 e 9 del foglio 16 viene soppressa e sopstituita dalle unità immobiliari foglio 15, particelle 662, subb. 52 e 54; - con variazione n.10333.1/2004 del 01.07.2004 la particella 662, subb. 53-58 e 74 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 81 e 82.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di notaio Enrico Astuto, trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-302-158 ,83 e 375 e foglio 16 particelle 224-255-237 e 25.

Con frazionamento n.70.21/1984 viene ridotta la superficie della particella 25 del foglio 16 del NCT di Matino; con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in d. [redacted] con sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 24/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata a uffici - complesso edilizio corpo "A".

Alla suddetta concessione edilizia è succeduto il Provvedimento Unico Autorizzativo rilasciato dallo sportello SUAP in data 03.08.2004 che costituisce Permesso di Costruire in variante alla C.E. n° 64/2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Matino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio ~~Tecnico del comune~~ di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: maggiore superficie calpestabile a scapito del sub. 82 (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione pannello in cartongesso e trasporto in discarica autorizzata: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a corpo uffici

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Con il ripristino dello stato dei luoghi ci si riporta alla situazione catastale conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un ingresso, un corridoio da cui si può accedere ad un'ampia sala d'attesa, n° 3 uffici, un archivio, una sala riunioni e un disimpegno comunicante con un w.c. La struttura portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 1.549,37 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria del ~~deliberato~~
viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in ~~deliberato~~
sede sociale a Marino (Le)

Immobile costruito nel 2000.

Digita qui il testo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M.
Leuca - Gallipoli

buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile su descritto si presenta completo e rifinito in ogni sua parte e dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari alla sua conduzione. La pavimentazione interna è in ceramica come in ceramica antiscivolo è la pavimentazione esterna. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera dotati di grata di protezione antintrusione mentre quelli interni sono in legno. Gli ambienti risultano climatizzati con un impianto caldo/freddo corrente in canale mascherato da controsoffitto in cartongesso. L'immobile è dotato, inoltre, di impianto citofonico, impianto elettrico, impianto elettrico, impianto di allarme e impianto trasferimento dati.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta realizzati in alluminio
con vetro camera

nella media ★★★★★★★★

infissi esterni: ad un'anta realizzati in alluminio
con vetro camera

nella media ★★★★★★★★

infissi interni: ad un'anta realizzati in legno
tamburato

nella media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pieni con coibentazione in assente, il
rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica

nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

nella media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: grata realizzate in ferro

nella media ★★★★★★★★

scale: esterna con rivestimento in marmo

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

antifurto: perimetrale e volumetrico ; il combinatore telefonico è assente conformità: conforme

elettrico: con cavi a vista corrente nel controsoffitto , la tensione è di 220V conformità: conforme. interno

elettrico: a vista , la tensione è di 220 V conformità: conforme. illuminazione esterna

citofonico: audio conformità: conforme

condizionamento: centralizzato con alimentazione a elettrica con diffusori in canale conformità: conforme

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in rete pubblica conformità: conforme

idrico: autonoma con alimentazione in pozzo artesiano , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: conforme

telefonico: centralizzato conformità: conforme

telematico: rete trasmissione dati conformità: conforme

Delle Strutture:

copertura: prefabbricata con tegoli a doppio TT costruita in cemento armato precompresso

strutture verticali: costruite in cemento armato vibrato , pilastri prefabbricati

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato. integrati con bicchiere in c.a.v. prefabbricato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
corpo uffici, archivio, sala attesa, sala riunioni e servizi di pertinenza	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	180,00				180,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Digita qui il testo

nella media ★★★★★★ Digita qui il testo

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

La determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in stima è effettuata mediante l'utilizzo nei calcoli estimativi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento al comune di Marino, fascia/zona: periferica/nuova edificazione, destinazione: terziaria, valori relativi al secondo semestre anno 2017. I valori proposti variano da un range pari a €/mq 620 a 850. Nei calcoli che seguono è stato utilizzato il valore medio ossia €/mq 735,00. Nella stima si è tenuto conto anche dell'incidenza sul valore stimato dei subb. 83 e 84 definiti catastalmente quale beni comuni non censibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,00 x 735,00 = 132.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 132.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 132.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Marino in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato dell'arte in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Marino, agenzie: Marino, osservatori del mercato immobiliare Marino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore immobiliare

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	ufficio	180,00	0,00	132.300,00	132.300,00
				132.300,00 €	132.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-4.000,00
	4.000,00 €

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: **€. 126.800,00**

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: **€. 19.020,00**

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: **€. 1,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.779,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un'unico vano con annesso servizio igienico. La struttura portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano;
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED]
viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED]
sede sociale a Matino (Le)

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.279,00
Data della valutazione:	25/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio [redacted] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [redacted] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio [redacted] , iscritta il 05/02/2007 a Lecce ai nn. 843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo .

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 81 per l'intera proprietà superficiaria

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di notaio [redacted] , iscritta il 28/07/2005 a Lecce ai nn. 5173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità in Matino censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficiaria.

A margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: n. 5056 del 03.10.2005 di rettifica a contratto di mutuo; n.5057 del 03.10.2005 di erogazione parziale; n. 1039 del 07.03.2006 di erogazione a saldo; n. 1532 del 16.03.2007 di rinegoziazione mutuo; n. 6101 del 18.11.2009 di rinegoziazione mutuo.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/05/2015 a Lecce ai nn. 1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto [redacted] del 12.05.2015.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficiaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € [REDACTED] oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 82 per l'intera proprietà superficiaria

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 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di no [REDACTED] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria. Con voltura n.8020.1/1988 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 nonché foglio 16, particelle 224 e 255 in ditta comune di Matino quale proprietario del suolo e SE.RE.IM. S.r.l. con sede a Matino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262; - la particella 237 del foglio 16 viene soppressa e dal frazionamento scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 dalla particella 25 del foglio 16 scaturisce, tra l'altro, la particella 480; - con voltura n.7017.1/1999 relativa all'atto di cessione [REDACTED] si riporta il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria per cambio di denominazione sociale, il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25, passa in diritto di superficie alla soc. [REDACTED] con sede a Matino; - con frazionamento n. 4058.1/1999 dalla particella 237 scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 del 01.09.1999 dalla particella 25 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 480 e 481; - con voltura n.7017.1/1999 si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particella 375 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea straordinaria [REDACTED] per modifica di denominazione, il terreno distinto al foglio 15, particella 375 passa in ditta comune di Matino per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il diritto di superficie; - con frazionamento n.2843.1/2001 del 08.05.2001 dalla particella 375 scaturisce la particella 689; - con tabella di variazione n. 2845.1/2001 del 08.05.2001 le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662 e con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la suddetta particella passa alla partita 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302-663 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la particella 662 del foglio 15 passa alla partita speciale 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302 e 663 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662; - con variazione d'ufficio n.34.1/2002 del 20.09.2002 la particella 689 del foglio

15 viene soppressa e unita alla particella 481; - con variazione n.7989.1/2002 del 02.10.2002 la particella 224 del foglio 16 passa alla partita speciale 1 -ente urbano; - con tipo mappale n.7989.2/2002 del 02.10.2002 le particelle 255-478-480 e 481 del foglio 16 vengono soppresse e unite alla particella 224; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002 la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001 viene censita nel NCEU di Matino le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 12-22 e 23; - con costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte n.3304.1/2001 del 04.09.2001 vengono censite le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 25-26-27 e 28; - con variazione, frazionamento e fusione n.16834.1/2001 del 13.11.2001 le particelle 662, subb.22-23 e 12 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite con la particella 662, sub.35; - con variazione n.6278.1/2002 del 18.03.2002 la particella 662, subb. 28 e 35 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 37-38 e 39; - con variazione n.14225.1/2002 del 03.06.2002 la particella 662, subb. 25-26-27-37-38 e 39 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 52-53-54-58 e foglio 16 particella 224, sub. 2; - con variazione n.20375.1/2003 del 22.12.2003 la particella 224, sub. 2 del foglio 16 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, sub. 8 e 9; - con variazione n.1206.1/2004 del 10.02.2004 la particella 224, subb. 8 e 9 del foglio 16 e la particella 662, subb. 52 e 54 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particelle 662, subb. 74 e 75; - con variazione n.10333.1/2004 del 01.07.2004 la particella 662, subb. 53-58 e 74 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, sub. 78; - con variazione della destinazione d'uso da deposito a locale commerciale n.21627.1/2007 del 03.07.2007, la particella 662, sub.78 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla particella 662, subb. 90 e 91; - con variazione per frazionamento e fusione n.26711.1/2007 del 04.09.2007 la particella 662, subb. 75-90-91 e 57 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla seguente unità immobiliare foglio 15, particella 662, sub.94.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di notaio Enrico Astuto, trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-302-158, 83 e 375 e foglio 16 particelle 224-255-237 e 25.

Con frazionamento n.70.21/1984 viene ridotta la superficie della particella 25 del foglio 16 del NCT di Matino; con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 e foglio 16, particelle 224 e 225 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

Digita qui il testo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 24/08/2004.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata a uffici - complesso edilizio corpo "A".
Alla suddetta concessione edilizia è succeduto il Provvedimento Unico Autorizzativo rilasciato dallo sportello SUAP in data 03.08.2004 che costituisce Permesso di Costruire in variante alla C.E. n° 64/2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Marino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diminuzione superficie calpestabile a vantaggio del sub. 81 (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione pannello in cartongesso e trasporto in discarica autorizzata: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a corpo uffici

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Con il ripristino dello stato dei luoghi ci si riporta alla situazione catastale conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uffici. E' posto al piano primo e si accede da una scala esterna, censita nel NCEU quale sub. 83 bene comune non censibile ai subb. 80-81-82, che si raccorda con un passaggio anch'esso esterno censito nel NCEU quale sub. 84 bene comune non censibile ai subb. 81 e 82. Si compone di un'unico vano con annesso servizio igienico. La struttura

portante è del tipo prefabbricata con elementi in c.a.v. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 968,36 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto di cessione diritto di superficie Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano;
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED]
viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED]
sede sociale a Matino (Le)

Immobile costruito nel 2000.

Digita qui il testo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M.
Leuca - Gallipoli buono

buono ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile su descritto si presenta completo e rifinito in ogni sua parte mentre la dotazione impiantistica è quella strettamente necessaria alla conduzione dell'immobile. La pavimentazione interna è in ceramica come in ceramica antiscivolo è la pavimentazione esterna. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera mentre quello interno del servizio igienico è anch'esso in alluminio senza vetro. Gli impianti presenti sono quelli idrico-fognante e elettrico.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta realizzati in alluminio
con vetro camera

nella media ★★★★★★

infissi esterni: ad un'anta realizzati in ferro

nella media ★★★★★★

infissi interni: ad un'anta realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica

nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★☆☆

scale: esterna con rivestimento in marmo

nella media ★★★★★★☆☆

protezioni infissi esterni: grata realizzate in ferro

nella media ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

elettrico: a vista , la tensione è di 220 V conformità: conforme. interno

nella media ★★★★★★☆☆

elettrico: a vista , la tensione è di 220 V conformità: conforme. illuminazione esterna

nella media ★★★★★★☆☆

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in rete pubblica conformità: conforme

nella media ★★★★★★☆☆

idrico: autonoma con alimentazione in pozzo artesiano , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: conforme

nella media ★★★★★★☆☆

Delle Strutture:

copertura: prefabbricata con tegoli a doppio TT costruita in cemento armato precompresso

nella media ★★★★★★☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato vibrato . pilastri prefabbricati

nella media ★★★★★★☆☆

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato. integrati con bicchiere in c.a.v. prefabbricato

nella media ★★★★★★☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio e w.c.	165,00	x	100 %	=	165,00
Totale:	165,00				165,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in stima è effettuata mediante l'utilizzo nei calcoli estimativi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento al comune di Marino, fascia/zona: periferica/nuova edificazione, destinazione: terziaria, valori relativi al secondo semestre anno 2017. I valori proposti variano in un range pari a €/mq 620 a 850. Nei calcoli che seguono è stato utilizzato il valore minimo ossia €/mq 620,00 in

considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato. Nella stima si è tenuto conto anche dell'incidenza sul valore stimato dei subb. 83 e 84 definiti catastalmente quale beni comuni non censibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 620,00 = **102.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Matino in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato dell'arte in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, agenzie: Matino, osservatori del mercato immobiliare Matino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore immobiliare

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	ufficio	165,00	0,00	102.300,00	102.300,00
				102.300,00 €	102.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-4.000,00
	4.000,00 €

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: € 96.800,00

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: € 14.520,00

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: € 1,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.279,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato a locale commerciale. E' posto al primo piano sotto il livello stradale e si accede da strada di piano. Si compone di un'unico ambiente con servizio igienico di pertinenza. La struttura portante è in c.a. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sotto strada, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 224 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo sotto livello stradale, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
Coerenze: a nord con mappale 479-236; a sud con mappale 225-254; a est con mappale 236-252-236;
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED]
viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED]
sede sociale a Matino (Le)

Digita qui il testo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.998,00
Data della valutazione:	25/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € [REDACTED] oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 16, particella 224, sub. 15 (già particella 224, sub. 13-già particella 224, sub.10) per l'intera proprietà superficiaria

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 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] rogato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 nonché foglio 16, particelle 224 e 255 in

ditta comune di Matino quale proprietario del suolo e [redacted] con sede a Matino quale
 proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti
 dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità
 Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le
 seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262;
 - con frazionamento n.4058.1/1999 la particella 237 del foglio 16 viene soppressa e dal frazionamento
 scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 dalla particella 25 del foglio 16
 scaturisce, tra l'altro, la particella 480 e la particella 481; - con voltura n.7017.1/1999 relativa all'atto di
 cessione [redacted] si riporta il terreno distinto al foglio 16, particella 375 in ditta [redacted]
 con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura
 n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea straordinaria per cambio di denominazione sociale, il
 terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25, passa in diritto di superficie alla società [redacted]
 S.r.l. con sede a Matino; - con frazionamento n. 4058.1/1999 dalla particella 237 scaturisce la
 particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 del 01.09.1999 dalla particella 25 scaturiscono, tra
 l'altro, le particelle 480 e 481; - con voltura n.7017.1/1999 si riporta il terreno in Matino distinto nel
 NCT al foglio 15, particella 375 in [redacted] con sede a Lecce per il diritto di superficie e
 comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea
 straordinaria del [redacted] per modifica di denominazione, il terreno distinto al foglio 15,
 particella 375 passa in ditta comune di Matino per la proprietà dell'area e [redacted] per il
 diritto di superficie; - con frazionamento n.2843.1/2001 del 08.05.2001 dalla particella 375 scaturisce la
 particella 689; - con tabella di variazione n. 2845.1/2001 del 08.05.2001 le particelle 664 e 671 del foglio
 15 vengono sopresse e unite alla particella 662 e con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la
 suddetta particella passa alla partita 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del
 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302-663 del foglio 15 vengono sopresse e unite alla particella 662;
 - con variazione d'ufficio n.34.1/2002 la particella 689 del foglio 15 viene soppressa e unita alla
 particella 481; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002, la particella 669 del foglio 15 viene
 soppressa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001 vengono censite
 le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 12-22 e 23; - con costituzione di unità afferenti
 edificate su aree di corte vengono censite le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 25-26 -27
 e 28; - con variazione per diversa distribuzione interna, frazionamento e fusione n.16834.1/2001 del
 13.11.2001, la particella 662, subb. 22-23 e 12 del foglio 15 vengono sopresse e sostituite dalla
 particella 662, sub. 35; - con variazione n.6278.1/2002 del 18.03.2002 la particella 662, subb. 28 e 35 del
 foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 37-38 e 39;
 - con variazione per ampliamento e ultimazione lavori n.14225.1/2002 del 03.06.2002 la particella 662,
 subb. 25-26-27-37-38 e 39 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15,
 particella 662, subb. 52-54 e foglio 16, particella 224, sub.2; - con variazione per divisione e
 ristrutturazione n. 20375.1/2003 del m22.12.2003 la particella 224, sub. 2 del foglio m16 viene
 soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, subb. 8 e 9; - con variazione per
 divisione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 1206.1/2004 del 10.02.2004, la particella 224,
 subb. 8 e 9 foglio 16 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, sub.
 10; - con variazione per divisione n.148926.1/2014 del 24.12.2014 la particella 224, sub. 10 del foglio 16
 viene soppressa e sostituita dall'unità immobiliare foglio 16, particella 224, sub. 13; - con variazione
 della destinazione d'uso da locale artigianale a locale commerciale n.4285.1/2015 del 03.02.2015 la
 particella 224, sub. 13 del foglio 16 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliare foglio 16,
 particella 224, sub. 15.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di
 superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di [redacted]
 [redacted] trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di
 superficie.

Digita qui il testo

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-
 302-158, 83 e 375 e foglio 16 particelle 224-255-237 e 25.

Con frazionamento n.70.21/1984 viene ridotta la superficie della particella 25 del foglio 16 del NCT di
 Matino; con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la
 particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra

l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 e particelle 224 e 255 del foglio 16 in ditta [REDACTED] A. con sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo. Digita qui il testo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. N. 3/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di utilizzazione (senza opere) del locale commerciale, presentata il 28/01/2015 con il n. 1256 di protocollo, agibilità del 20/04/2015 con il n. 711/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito nel NCEU di Matino al foglio 16, particella 224, sub. 13.

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 59/2001. Successivamente assoggettato ai seguenti titoli abilitativi: Permesso di costruire in sanatoria in variante n. 100/2003-D.I.A. in corso d'opera n. 01/2004-C.I.L. n. 47/2014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Matino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta. Pertanto non si esprime alcun giudizio in merito alla regolarità edilizia del fabbricato in perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è destinato a locale commerciale. E' posto al primo piano sotto il livello stradale e si accede da strada di piano. Si compone di un'unico ambiente con servizio igienico di pertinenza. La struttura portante è in c.a. e c.a.p..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sotto strada, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 224 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: Primo sotto livello stradale, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
Coerenze: a nord con mappale 479-236; a sud con mappale 225-254; a est con mappale 236-252-236;
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED]
viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED]
sede sociale a Matino (Le)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

buono ★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M.
Leuca - Gallipoli

buono ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile su descritto si presenta completo e rifinito in ogni sua parte con dotazione impiantistica da completare. La pavimentazione interna è in massetto cementizio mentre quella esterna è con massetto di tipo industriale. La muratura in blocchi di cls vibrato risulta intonacata. Gli infissi esterni

sono in alluminio con vetro camera mentre quello interno è in pvc. Il servizio igienico non è dotato di sanitari e manca l'allaccio alla fogna pubblica. L'impianto elettrico è a vista.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta realizzati in alluminio con vetro camera nella media ★★★★★★

infissi interni: ad un'anta realizzati in pvc. servizio igienico nella media ★★★★★★

pareti esterne: costruite in mattoni in cls vibrato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile nella media ★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione industriale nella media ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in massetto cementizio nella media ★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V conformità: conforme in parte. da verificare nella media ★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in struttura prefabbricata precompressa nella media ★★★★★★

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato nella media ★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato. pilastri nella media ★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale e servizio igienico	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	83,00				83,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in stima è effettuata mediante l'utilizzo nei calcoli estimativi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento al comune di Matino, fascia/zona: periferica/nuova edificazione, destinazione: commerciale, valori relativi al secondo semestre anno 2017. I valori proposti variano in un range pari a €/mq 600 a 930. Nei calcoli che seguono è stato utilizzato il valore minimo ossia €/mq 680,00 in

considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato nonché dell'incidenza sul valore dello scoperto di pertinenza come meglio individuato nella planimetria catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 680,00 = 56.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Marino in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato dell'arte in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Marino, agenzie: Marino, osservatori del mercato immobiliare Marino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore immobiliare

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	83,00	0,00	56.440,00	56.440,00
				56.440,00 €	56.440,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-3.500,00
	3.500,00 €

Digita qui il testo

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 52.940,00

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: €. 7.941,00

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: €. 1,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.998,00

data 25/01/2019

il tecnico incaricato

tecnico incaricato:

Pagina 45 di 45