



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 150/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXX XXXXX

DEBITORE:

XXXXX XXXXX

GIUDICE:XXXXX

Dott. Giancarlo Maggiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2021

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Luca Pasquino**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2020

## LOTTO 2

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

**A cantina** a MIGGIANO via Santa Barbara 38, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXX XXXXX)

Il deposito oggetto della presente stima è ubicato nel XXXXX, in una zona residenziale, alla via Santa Barbara. L'accesso al deposito avviene mediante un vano scala dalla via Santa Barbara.

L'u.i. è p' posta al piano seminterrato e risulta essere composta da n. due vani delle dimensioni utili interne di circa mt 4.40/4.50 x 4,35 con un'altezza utile interna di circa mt 2.35.

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da volte in pietra.

Il deposito si trova in uno stato di totale abbandono e in pessimo stato oltre che privo di impianti.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano cantina, ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: via Santa Barbara, piano: S1, intestato a per 500/1000 a XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXX - XXXXX e per 500/1000 a XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXX

Coerenze: via Santa Barbara

Superficie catastale mq. 53,00

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.010,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/04/2021</b>

### 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 unilaterale d'obbligo edilizio nn. 43694/32136, stipulata il 13/10/2004 ai nn. di repertorio, trascritta il 08/11/2004 a XXXXX ai nn. 43694/32136, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX XXXXX, derivante da scrittura privata autenticata nella firma da XXXXX in data 13/10/2004.

La formalità è riferita solamente a Atto unilaterale d'obbligo n.43694/32136 relativamente alle unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3 ctg A/4, pc. 1065 sub 2 ctg c/6 (di proprietà XXXXX XXXXX) e fg.6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e pc. 154 sub 2 ctg C/2 ( di proprietà XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuna) e fg. 6 pc 1065 sub 4. - cfr Certificato notarile (XXXXX) del 3/9/2020.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/11/2013 , iscritta il 25/11/2013 ai nn. 34931/3181, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX.

Importo ipoteca: 53.690,00.

Importo capitale: 26.845,00.

La formalità è riferita solamente a ipoteca n.34931/3181 grava su 1/2 unità immobiliari in Miggiano fg 6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e fg. 6 pc. 154 sub 2 ctg C/2

ipoteca , stipulata il 20/06/2017 , iscritta il 21/06/2017 ai nn. 19561/2383, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX.

Importo ipoteca: 73.166,28.

Importo capitale: 36.583,14.

La formalità è riferita solamente a ipoteca n.19561/2383 grava su 1/2 unità immobiliari in Miggiano fg 6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 e fg. 6 pc. 154 sub 2 ctg C/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2004 , iscritta il 18/12/2004 a XXXXX ai nn. 49326/6907, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, derivante da Ipoteca volontaria n.49326/6907.

Importo ipoteca: 49.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3, p.t., ctg A/4 - fg 6 pc. 1065 sub 4, p.t., ctg C/3 - fg 6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/08/2020 ai nn. 22525/17181, a favore di XXXXX, contro XXXXX XXXXX XXXXX per l'intera proprietà ( e già di piena proprietà della sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX ), derivante da pignoramento in virtù di atto di precetto . su mutuo fondiario del 16/12/2004 rep.n. 6605 racc. 1516, rogato da notaio XXXXX, munito di formula esecutiva del 28/12/2004 - notificato in data 27/01/2020 .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Miggiano fg.6 pc.1065 sub 1 e 3, p.t., ctg A/4 -



fg 6 pc. 1065 sub 4, p.t., ctg C/3 - fg 6 pc 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.  
Pignoramento immobiliare n. 22525/17181 del 07/08/2020 - Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce 08/06/2020 - in virtù di atto di precetto . su mutuo fondiario del 16/12/2004 rep.n. 6605 racc. 1516, rogato da notaio XXXXX, munito di formula esecutiva del 28/12/2004 - notificato in data 27/01/2020 al sig. XXXXX (c.f. XXXXX) e alla sig.ra XXXXX XXXXX in data 24/01/2020, in proprio, e in data 24/02/2020, quale erede della sig.ra XXXXX XXXXX ( c.f.XXXXX) - con il quale veniva intimato ai debitori il pagamento a favore del XXXXX della somma di €. 16.208,38 oltre interessi di mora ai tassi convenzionali da calcolaredalle singole scadenze per le rate insolute, a far data dal 17/10/2013, sino al soddisfo sul capitaleresiduo del mutuo e comunque entro i limiti massimi di soglia previsti per effetto della Legge 1089/96, oltre ancora spese di notifica e successive occorrende. - cfr certificato notarle (Notaio XXXXX) del03/09/2020.

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:

XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 500/1000, in forza di successione legittima (dal 27/10/1995), registrato il 15/10/1996 a Uff Reg Casarano ai nn. den 1 vol 421, trascritto il06/11/1996 ai nn. 31677/26301.

Il titolo è riferito solamente a abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - deposito nel NCEU fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

In virtù di successione legittima di XXXXX XXXXX deceduto il 27/10/1995 l'intera pienaproprietà delle unità immobiliari in questione veniva devoluta al coniuge XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX e alla figlia XXXXX XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuna.

XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 500/1000, in forza di in qualità di erede legittima delle sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX (dal 24/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXX XXXXX nato a \_\_\_\_\_ r la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 19/04/1968 fino al 27/10/1995), con atto stipulato il 07/05/1958 a firma di Notaio XXXXX, registrato il 21/05/1958 a Alessano ai nn. 1801, trascritto il 03/06/1958 ai nn. 24869/23524.

Il titolo è riferito solamente a suolo su cui insistono gli immobili : abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - deposito nel NCEU fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

Con l'atto di donazione del 07/05/1958 dai coniugi XXXXX XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXXXXXXXXX veniva donata una metà indivisa della pc. 154 di are 2,11 in piena proprietà al figlio XXXXX XXXXX nato a Miggiano il 16/12/1929. Inoltre con atto di regolamento di vicinanza e vulture catastali per atto notaio D. XXXXXdel 19/04/1968 registrato a Tricase il 02/05/1968 al n.527 e trascritto il 06/05/1968 ai nn. 24677/24678 d'ordine e ai nn. 22498/22499 di particolare, intercorso tra i germani XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX nato a \_\_\_\_\_



Miggiano il 18/03/1913, quest'ultimo proprietario della restante metà della pc. 154 di are 2,11 ( a lui pervenuta dai genitori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX in virtù di atto di atto di donazione con riserva di usufrutto per Notaio XXXXX del 30/04/1949 registrato ad Alessano il 09/05/1949 al n.1121, e successiva rinunzia al diritto di usufrutto su tale metà effettuata dai predetti XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX in virtù del succitato atto per Notaio XXXXX del 07/05/1958 registrato ad Alessano il 21/05/1958 al n.1801), con il quale atto, precisatosi che XXXXX XXXXX non aveva mai costruito sulla metà di scirocco mentre XXXXX XXXXX sulla sua metà di tramontana aveva realizzato una casa di due vani ed accessori non ancora censita al NCEU, si regolamentava la realizzazione dei due muri di confine e atutti gli effetti giuridici e catastali le parti facultavano l'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce a voler effettuare una voltura catastale nel catasto rustico in Miggiano in testa di XXXXX XXXXX per la pc. 154/a di are 1,25 e in testa a XXXXX XXXXX per la residua pc. 154/a di are 1,25 e in testa a XXXXX XXXXX per la residua pc. 154/b di are 0.86. Cfr. certificato notarile del 03/09/2020.

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 500/1000, in forza di successione legittima (dal 27/10/1995 fino al 24/09/2017), registrato il 15/10/1996 a Uff Reg Casarano ai nn. den 1 vol 421, trascritto il 06/11/1996 ai nn. 31677/26301.

Il titolo è riferito solamente a abitazione in Miggiano nel NCEU fg.6 pc. 154 sub 1 e 3 ctg A/4 - deposito nel NCEU fg 6 pc 154 sub 2 ctg C/2.

In virtù di successione legittima di XXXXX XXXXX deceduto il 27/10/1995 l'intera pienaproprietà delle unità immobiliari in questione veniva devoluta al coniuge XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX e alla figlia XXXXX XXXXX XXXXX per 1/2 ciascuna.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 44, intestata a Coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, per lavori di Ampliamento civile abitazione, presentata il 03/06/1990, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 44 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari nel XXXXX ricadenti su fg. 6 pc. 154 e pc1065 .

Negli elaborati tecnici allegati alla C.E. viene riportato il locale deposito censito al fg 6 pc 154 sub 2

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera delibera di G.R. n.3690 del 21/05/1980 resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.7733 del 20/06/1980, l'immobile ricade in zona B - COMPLETAMENTO EDILIZIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 5,00 mc/mq altezza max mt 7,50 distanza min confini mt 2,50 rapporto di copertura 70%. Il titolo è riferito solamente al unità immobiliari censite al NCEU al XXXXX fg. 6 pc. 154 sub 1 e 3 , pc 1065 sub 1 e 3, pc 1065 sub 4 e pc. 154 sub 2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/01 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Locale deposito in Miggiano fg 6 pc 154 sub 2

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Locale deposito in Miggiano fg 6 pc 154 sub 2

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MIGGIANO VIA SANTA BARBARA 38

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MIGGIANO via Santa Barbara 38, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXX XXXXX)

Il deposito oggetto della presente stima è ubicato nel XXXXX, in una zona residenziale, alla via Santa Barbara . L'accesso al deposito avviene mediante un vano scala dalla via Santa Barbara.

L'u.i. è p' posta al piano seminterrato e risulta essere composta da n. due vani delle dimensioni utili interne di circa mt 4.40/4.50 x 4,35 con un altezza utile interna di circa mt 2.35.

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da volte in pietra.

Il deposito si trova in uno stato di totale abbandono e in pessimo stato oltre che privo di impianti.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano cantina, ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: via Santa Barbara, piano: S1, intestato a per 500/1000 a XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXX - XXXXX e per 500/1000 a XXXXX XXXXX XXXXX c.f. XXXXX  
Coerenze: via Santa Barbara  
Superficie catastale mq. 53,00

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:







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 deposito	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 200,00 = **10.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Miggiano, ed inoltre: Borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate

### 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	cantina	53,00	0,00	10.600,00	10.600,00
				<b>10.600,00 €</b>	<b>10.600,00 €</b>

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: €. 10.600,00

**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: €. 1.590,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.010,00

