

---

---

TRIBUNALE DI LECCE  
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 000329/15

Giudice

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Daniele Morelli

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Perito: Ing. Daniele Morelli

**Beni in Scorrano (Lecce) Via Montegrappa s.n.c.**

**Lotto 002**

1.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Scorrano (Lecce) Via Montegrappa s.n.c..

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Scorrano (Le) in Via Montegrappa s.n.c., identificata catastalmente al Foglio 9, p.lla 785 e sub.1. E' un locale artigianale posto al piano rialzato e fa parte di un corpo di fabbrica composto da due abitazioni, poste al piano primo e al piano secondo, un locale artigianale posto al piano rialzato, e un'autorimessa al piano interrato.

Il sistema costruttivo del fabbricato è realizzato con un telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai piani del tipo parzialmente gettato in opera a travetti prefabbricati pignatte di alleggerimento.

Si accede da una rampa prospiciente la strada principale, Via Montegrappa, avente superficie interna che si distribuisce fra un locale principale a servizio delle attività artigianali, un ufficio, un servizio igienico, uno spogliatoio e una superficie scoperta di circa 32 m<sup>2</sup>, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 186 m<sup>2</sup>

Identificato al catasto fabbricati: foglio 9 mappale 785 subalterno 1, classe C/3, piano Rialzato, rendita: € 322,27.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: scuola media inferiore, farmacie.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

.

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: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario a favore di

4.2.2. Pignoramenti:

Si riporta: "Pignoramento derivante da titolo esecutivo a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

---

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE:

“Progetto di due civili abitazioni al piano primo e al piano secondo con locale deposito a piano rialzato e garage al piano interrato”

Concessione Edilizia rilasciata in data “Progetto di modifiche interne e cambio di destinazione d’uso di un locale da garage a locale artigianale ad uso officina in via Montegrappa” – Permesso di Costruire n.

**Descrizione laboratorio artigianale di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale sito in Scorrano (Lecce) Via Montegrappa s.n.c..

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Scorrano (Le) in Via Montegrappa s.n.c., identificata catastalmente al Foglio 9, p.lla 785 e sub.1. E' un locale artigianale posto al piano rialzato e fa parte di un corpo di fabbrica composto da due abitazioni, poste al piano primo e al piano secondo, un locale artigianale posto al piano rialzato, e un'autorimessa al piano interrato.

Il sistema costruttivo del fabbricato è realizzato con un telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai piani del tipo parzialmente gettato in opera a travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento. Si accede da una rampa prospiciente la strada principale, Via Montegrappa, avente superficie interna che si distribuisce fra un locale principale a servizio delle attività artigianali, un ufficio, un servizio igienico, uno spogliatoio e una superficie scoperta di circa 32 m<sup>2</sup>, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 186 m<sup>2</sup>

Identificato al catasto fabbricati: foglio 9 mappale 785 sub. 1, classe C/3, piano rialzato, rendita: € 322,27.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.50 m.

---

Destinazione	Parametro	Coefficiente	reale/potenziale	equivalente	Valore	Valore
--------------	-----------	--------------	------------------	-------------	--------	--------

---

Accessori: nessuno

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione

OMI (osservatorio mercato immobiliare) di Scorrano (Le);  
agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi

---

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio	Valore diritto e quota
		lorda	ponderale	
B	laboratorio artigianale	186	€ 102.300,00	€ 102.300,00

---

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della  
vendita giudiziaria: € 15.345,00  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente: Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova: € 86.955,00

Relazione lotto 002 creata in data 24/03/2017  
Codice documento: E067-15-000329-002