
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000086/21**

Giudice Dr. Maggiore Giancarlo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Bello
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2806
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. BLLDVD66T21E506W- P.Iva 02725790758

con studio in Lecce (Lecce) Via D.Cimarosa 5
telefono: 0832343686
cellulare: 3476375799
fax: 0832343686
email: bello.davide.db@gmail.com

Beni in Lequile (Lecce) Via San Cesario n° 110
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Lequile (Lecce) Via San Cesario n° 110.

Composto da un vano anteriore adibito attualmente a lavanderia self-service, da un corridoio che porta ai due servizi igienici ed al ripostiglio.

Anteriormente vi è un cortile di pertinenza. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 9
mappale 1208 subalterno 5, categoria C1, classe 3, superficie catastale mq 106, composto da vani mq 80, posto al piano T, - rendita: € 1.276,68.

Coerenze: Confina con il sub 3 ed il sub 6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ nata a _____ il _____ in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 3000 annue stipulato in data _____ con scadenza in _____ registrato a Lecce in data _____ ai nn.

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:*

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 Mutuo a favore di _____ **contro**

_____, a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data _____ ai nn.
iscritto a Lecce in data _____ ai nn.

importo ipoteca: € 620.000,00

importo capitale: € 310.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Annotazione ad iscrizione - Frazionamento in quota a favore di

contro

_____, a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data 04/06/2013 ai nn.
ai nn.

importo ipoteca: € 148.000,00

importo capitale: € 74.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di
contro a firma di Tribunale di
Lecce in data ai nn. trascritto a Lecce in data
ai nn.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: i due immobili al piano terra sono stati variati poichè il locale commerciale (Lotto 1) è stato ampliato,creando dei servizi igienici, usufruendo della superficie che nel progetto originario faceva parte del locale doiposito retrostante (ora garage Lotto 2) Inoltre il locale retrostante in progetto risultava diviso in garage e deposito, ma è stato realizzato come unico locale garage.(Lotto 2) regolarizzabili mediante Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 Si presenta un'unica pratica edilizia per i due immobili per frazionamento e fusione eche cambi di destinazione d'uso.

Sanzione amministrativa e oneri comunali: € 1.074,00

Onorario tecnico professionale: € 1.200,00

Oneri totali: € 2.274,00

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 dal 04/05/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. Vi è rettifica di nota per esatta identificazione del foglio catastale (fg. 9 e non fg. 1) Trascritta a Lecce il 12/03/2010 n 9268/61154

Riferito limitatamente a: Trattasi dell'intero fabbricato in corso di costruzione composto da locale commerciale e deposito al piano terra e civile abitazione al piano primo

6.2 Precedenti proprietari:

nata a il proprietario dal 29/03/1976 al 04/05/2009 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Francesco Buonerba in data registrato a Lecce in data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. Trattasi di assegnazione del terreno ove è edificato l'intero fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di costruire n° 16 del 18-03-2010 per lavori di variante realizzati in difformità alla C.E. 117/79 - Sanatoria intestata a rappresentante Rinnovo Permesso di costruire n° 9 del 12-02-2009 presentata in data 16/03/2010- n. prot. 3353 rilasciata in data 18/03/2022- n. prot. 16

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Lequile (Lecce) Via San Cesario n° 110.

Composto da un vano anteriore adibito attualmente a lavanderia self-service, da un corridoio che porta ai due servizi igienici ed al ripostiglio.

Anteriormente vi è un cortile di pertinenza. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,5**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 9 mappale 1208 subaltemo 5, categoria C1, classe 3, superficie catastale mq 106, composto da vani mq 80, posto al piano T, - rendita: € 1.276,68.

Coerenze: Confina con il sub 3 ed il sub 6

L'edificio è stato costruito nel 1978 ed ultimato nel 2012.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 808 del 23-03-1972 del Ministero dei LL.PP l'immobile è identificato nella zona Zona B- Residenze e zone di completamento comparto 2

Norme tecniche ed indici: I.f.f. 5 mc/mc

R.C. 60%

Hmax 12,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	111,50	1,00	111,50
scoperto antistante	Sup. reale lorda	37,00	0,25	9,25
	Sup. reale lorda	148,50		120,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 1.100,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lequile.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	111,50	€ 1.100,00	€ 122.650,00
scoperto antistante	9,25	€ 1.100,00	€ 10.175,00
	120,75		€ 132.825,00

- Valore corpo:	€ 132.825,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 132.825,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 132.825,00

Riepilogo:

ID	Inmobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	148,5	€ 132.825,00	€ 132.825,00

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.923,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.274,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 112.901,25
--	---------------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 110.627,25
--	---------------------

Relazione lotto 001 creata in data 04/12/2022
Codice documento: E067-21-000086-001

Beni in Lequile (Lecce) Via San Cesario n° 110
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Lequile (Lecce) Via San Cesario n° 110.

Composto da un unico locale di forma rettangolare con due pilastri centrali.

a cui si accede da un passaggio condominiale comune anche al vano scala del piano primo.

Sul retro vi è un cortile di pertinenza esclusiva. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **249**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 9
 mappale 1208 subalterno 6, categoria C6, classe 3, superficie catastale 173 mq, composto da vani 145 mq, posto al piano T, - rendita: € 299,55.

Coerenze: Confina con il sub 3 ed il sub 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ nata a _____ il _____ in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di 3000 annue stipulato in data _____ con scadenza in _____ . registrato a Lecce in data _____ ai nn.

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:*

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 Mutuo a favore di _____, **contro**

_____, a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data _____ ai nn.

iscritto a Lecce in data _____ ai nn.

importo ipoteca: € 620.000,00

importo capitale: € 310.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Annotazione ad iscrizione - Frazionamento in quota a favore di _____

contro

_____, a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data _____ ai nn. _____ iscritto a Lecce in data _____

importo ipoteca: € 148.000,00

importo capitale: € 74.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di _____
a firma di Tribunale di
Lecce in data (_____ ai nn. _____ trascritto a Lecce in data
ai nn. _____

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I due immobili al piano terra sono stati variati poichè il locale commerciale (Lotto 1) è stato ampliato, creando dei servizi igienici, usufruendo della superficie che nel progetto originario faceva parte del locale deposito retrostante (ora garage Lotto 2) Inoltre il locale retrostante in progetto risultava diviso in garage e deposito, ma è stato realizzato come unico locale garage.(Lotto 2) regolarizzabili mediante Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 Si presenta un'unica pratica edilizia per i due immobili per frazionamento e fusione e cambi di destinazione d'uso.

Sanzione amministrativa e oneri comunali: € 516,00

Onorario tecnico professionale: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.716,00

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 dal 04/05/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data (_____ ai nn. _____ trascritto a Lecce in data (_____ ai nn. _____ Vi è rettificata di nota per esatta identificazione del foglio catastale (fg. 9 e non fg. 1) Trascritta a Lecce il 12/03/2010 n. 9268/61154

Riferito limitatamente a: Trattasi dell'intero fabbricato in corso di costruzione composto da locale commerciale e deposito al piano terra e civile abitazione al piano primo

6.2 Precedenti proprietari:

_____ nata a _____ il _____ proprietario dal 29/03/1976 al 04/05/2009 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Francesco Buonerba in data _____ registrato a Lecce in data _____ ai nn. _____ trascritto a Lecce in data _____ ai nn. _____ Trattasi di assegnazione del terreno ove è edificato l'intero fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di costruire n° 16 del 18-03-2010 per lavori di variante realizzati in difformità alla C.E. 117/79 - Sanatoria intestata a _____ rappresentante

Rinnovo Permesso di costruire n° 9 del 12-02-2009 presentata in data 16/03/2010- n. prot. 3353 rilasciata in data 18/03/2022- n. prot. 16

Descrizione **garage** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Lequile (Lecce) Via San Cesario n° 110.

Composto da un unico locale di forma rettangolare con due pilastri centrali.
 a cui si accede da un passaggio condominiale comune anche al vano scala del piano primo.
 Sul retro vi è un cortile di pertinenza esclusiva. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 249
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 9 mappale 1208
 subalterno 6, categoria C6, classe 3, superficie catastale 1/3 mq, composto da vani 145 mq, posto al piano T, - rendita: € 299,55.
 Coerenze: Confina con il sub 3 ed il sub 5
 L'edificio è stato costruito nel 1978 ed ultimato nel 2012.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n° 808 del 23-03-1972 del Ministero dei LL.PP l'immobile è identificato nella zona Zona B- Residenze e zone di completamento comparto 2
 Norme tecniche ed indici: I.f.f.5 mc/mq
 R.C. 60%
 hmax 12,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	162,00	1,00	162,00
Scoperto retrostante	Sup. reale lorda	87,00	0,15	13,05
	Sup. reale lorda	249,00		175,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: cemento, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 500,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lequile.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	162,00	€ 500,00	€ 81.000,00
Scoperto retrostante	13,05	€ 500,00	€ 6.525,00
	175,05		€ 87.525,00

- Valore corpo:	€ 87.525,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 87.525,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 87.525,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	249	€ 87.525,00	€ 87.525,00

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.128,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.716,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 74.396,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 72.680,25

Relazione lotto 002 creata in data 04/12/2022
Codice documento: E067-21-000086-002

**Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Prolungamento di Via Liguria snc
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Prolungamento di Via Liguria snc.

Composto da unico vano intercapedine ispezionabile con delle tramezzature interne realizzate in difformità dal progetto originario, manca inoltre parte della muratura e la porta di accesso posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **68**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 5 mappale 1518 subalterno 8, categoria C2, classe 3, superficie catastale mq 68, composto da vani mq 58, posto al piano S1, -rendita: € 101,85.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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 mutuo a favore di _____ contro _____, a

firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data _____ ai nn. _____ iscritto a

Lecce in data _____ ai nn. _____

importo ipoteca: € 1.800.000

importo capitale: € 900.000,00

Atto riferito al terreno su cui si edifica il fabbricato.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Restrizione dei beni a favore di _____ contro _____, a firma di

Notaio Dell'Anna Paolo in data _____ ai nn. _____ iscritto a Lecce

in data _____ ai nn. _____

importo ipoteca: € 1.800.000

importo capitale: € 900.000,00

Restrizione riferita all'immobile fg. 5 P.IIa 1518 sub 8.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di _____ contro _____ a firma di Tribunale di

Lecce in data _____ ai nn. _____ trascritto a Lecce in data

ai nn. _____

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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sono state realizzate delle piccole tramezzature per suddividere il vano intercapedine ispezionabile, non è presente poi parte della muratura di delimitazione e la porta di accesso dalla corsia di manovra, regolarizzabili mediante demolizione e trasporto a rifiuto delle opere realizzate senza autorizzazione e rifacimento della tramezzatura di separazione con la corsia di manovra ed installazione porta di accesso.

demolizione e trasporto a rifiuto: € 2.000,00

Nuova tramezzature ed intonaco: € 700,00

Porta in metallo compreso serratura e maniglia: € 500,00

Oneri totali: € 3.200,00

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 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Mancuso in data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. Atto relativo al terreno su cui è edificato il fabbricato

6.2 Precedenti proprietari:

nato a il proprietario da data antecedente il ventennio al 19/07/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Domenico Mancuso in data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. Atto relativo al terreno su cui è edificato il fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di costruire n° 05/12 e Variante in corso d'opera n° 19/14 del 27/05/2014 e successive varianti per lavori di Fabbricato per civili abitazioni e garage intestata a

Permesso di Costruire presentata in data 14/05/2011- n. prot. 3895 rilasciata in data 12/01/2012 l'igibilità è stata rilasciata in data 18/10/2019- n. prot. 19927

Descrizione deposito di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Prolungamento di Via Liguria snc.

Composto da unico vano intercapedine ispezionabile con delle tramezzature interne realizzate in difformità dal progetto originario, manca inoltre parte della muratura e la porta di accesso posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 68

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 1518 subalterno 8, categoria C2, classe 3, superficie catastale mq 68, composto da vani mq 58, posto al piano S1, - rendita: € 101,85.

L'edificio è stato costruito nel 2014.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 1,85.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPUG vigente: in forza di delibera n° 5 del 14/06/2019 del Commissario ad Acta e Deliberazione n° 34 del 04/01/2019 del Consiglio Comunale l'immobile è identificato nella zona CU2 - Contesto Urbano Consolidato Poroso - art. 84

Norme tecniche ed indici: IF = 3,50 mc/mq
 Indice di copertura = 60%
 Altezza max 10,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
	Sup. reale lorda	68,00		68,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 150,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	68,00	€ 150,00	€ 10.200,00
- Valore corpo:			€ 10.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.200,00

Riepilogo:

ID	Inmobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	68	€ 10.200,00	€ 10.200,00

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.530,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.200,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 8.670,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 5.470,00

Beni in San Cesario Di Lecce (Lecce) Piazza Filippo Smaldone n° 7
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Piazza Filippo Smaldone n° 7.

Composto da due piccoli depositi e ripostiglio attualmente trasformato in wc.

Vi si accede dalla scala condominiale che porta alla corsia di manovra al piano seminterrato posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 8 mappale 727 subalterno 18, categoria C2, classe 3, superficie catastale mq 38, composto da vani mq 25, posto al piano S1, -rendita: €. 43,90.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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 mutuo a favore di _____ **contro**

a firma di Notaio Resta Vincenzo in data _____ ai nn.

iscritto a Lecce in data _____ ai nn.

importo ipoteca: €. 720.000,00

importo capitale: €. 360.000,00

Iscrizione volontaria (annunziata) derivante da Restrizione dei beni a favore di _____ **contro**

a firma di Notaio Resta Vincenzo in data _____ ai nn.

iscritto a Lecce in data _____ ai nn.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di _____ **contro** _____ a firma di Tribunale di

Lecce in data _____ ai nn. trascritto a Lecce in data _____

ai nn.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: in visura catastale risulta erroneamente piano primo anzichè piano seminterrato (S1) regolarizzabili mediante Istanza di allineamento
istanza di allineamento: € 100,00
Oneri totali: € 100,00

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 dal 31/07/2003 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Barone Gennaro in data : ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. Trattasi di atto di permuta terreno con beni futuri da edificare

6.2 Precedenti proprietari:

nato a il proprietario dal 12/03/1999 al 06/09/2001 in forza di atto di convenzione edilizia a firma di Notaio Barone Gennaro in data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn.

Atto riguardante il terreno ove è edificato il fabbricato

nato a il nato a il proprietario dal 06/09/2001 al 31/07/2003 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Barone Gennaro in data ai nn. trascritto a Lecce in data ai nn. Atto riguardante il terreno ove è edificato il fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia n° 108/03 per lavori di costruzione di due fabbricati per civili abitazioni intestata a
Concessione Edilizia presentata in data 22/01/2002- n. prot. 636 rilasciata in data 11/06/2003 l'igibilità è stata rilasciata in data 01/09/2005- n. prot. 5946 Variante con Permesso di cotre n° 01/05 del 10/01/2005

Descrizione **deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in San Cesario Di Lecce (Lecce) Piazza Filippo Smaldone n° 7.

Composto da due piccoli depositi e ripostiglio attulmente trasformato in wc.

Vi si accede dalla scala condominiale che porta alla corsia di manovra al piano seminterrato posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 43,7

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 8 mappale 727 subalterno 18, categoria C2, classe 3, superficie catastale mq 38, composto da vani mq 25, posto al piano S1, - rendita: € 43,90.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 2,5.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanisticoPUG vigente: in forza di delibera n° 5 del 14/06/2019 del Commissario ad Acta e Deliberazione n° 34 del 04/01/2019 del Consiglio comunale l'immobile è identificato nella zona CU3 - Contesto Urbano in via di consolidamento- art. 86

Norme tecniche ed indici: Nel contesto CU3 gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti sono regolati dalle previsioni planovolumetriche e dalle norme attuative dei piani esecutivi previgenti e dalle presenti NTA per tutto quanto non previsto nei predetti piani esecutivi e non in contrasto con essi. (vedi Tav. 3.0b - Strumentazione urbanistica vigente - PRG)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito	Sup. reale lorda	43,70	1,00	43,70
	Sup. reale lorda	43,70		43,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 700,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di San Cesario di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Cesario di Lecce.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito	43,70	€ 700,00	€ 30.590,00
- Valore corpo:			€ 30.590,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 30.590,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.590,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	43,7	€ 30.590,00	€ 30.590,00

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 condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.588,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 100,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 26.001,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 25.901,50

Relazione lotto 004 creata in data 04/12/2022
Codice documento: E067-21-000086-004

il perito
Geom. Davide Bello