

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

FALLIMENTO
IN LIQUIDAZIONE – N. 25/2022

Giudice Dr. FRANCESCO OTTAVIANO
Curatore Avv. MONICA COLELLA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giampiero Lenti
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al N. 2540
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. LNTGPR65E08L776Z – P.IVA 02413810751
con studio in Vernole (Lecce) vico Mundine n. 1

cellulare: 3384441368

pec: giampiero.lenti@geopec.it



**Beni in Lecce (LE) – S.S. LECCE-SURBO – Z. INDUSTRIALE
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito all'interno dell'agglomerato industriale Lecce/Surbo – lotto n. 197 – prospiciente sulla Superstrada Lecce-Brindisi.
Composto da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con accesso diretto dalla strada pubblica mediante un'ampia vetrata in parte apribile che occupa gran parte del prospetto principale.
Internamente misura circa ml. 7,25 di larghezza media per una lunghezza complessiva 30,00 e si compone della parte antistante destinata anche progettualmente a locale commerciale e quella retrostante utilizzata come deposito; il tutto diviso materialmente da un pannello in cartongesso di larghezza pari a ml. 4,14 e priva di qualsiasi ulteriore chiusura.
Nella parte retrostante, proprio a ridosso del muro di confine, esiste anche un servizio igienico composto da antibagno e bagno.
Posto al piano T sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 230,00 (**somma di tutte le superfici**).
Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ foglio 174, p.lla 150, sub 86, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, totale mq 187 mq.
Coerenze: Confini con strada comune; Fg. 15 P.lla 150 sub 37, sub 53 sub 19 (bene comune non censibile).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: locali commerciali a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: Si trova a ridosso della Zona Industriale Lecce-Surbo e a circa 3 Km da Surbo dove esistono vari servizi pubblici.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: Produttive e commerciali
Collegamenti pubblici (km): linea bus a circa 3 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo risultava 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 del 20/01/2022- Registro particolare 121 Registro Generale 1909 -
Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce - Repertorio 4795/2021 del 22/12/2021 -
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.1 Pignoramenti

Trascrizione contro del 28/04/2022 – Registro Particolare 11904 Registro Generale 15279
Pubblico Ufficiale UNEP Corte D’Appello di Lecce Repertorio 1492/2022 del 31/03/2022
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobile

4.2.2. Trascrizioni

Trascrizione a favore del 20/02/2014 – Registro Particolare 4715 Registro Generale 5572
Pubblico Ufficiale Giudice Dell’Esecuzione Tribunale Repertorio 52/27 del 05/02/2014

4.2.3. Trascrizioni a favore e contro

Trascrizione a Favore e Contro del 04/08/2014 – Registro 21061 Registro Generale 25519
Pubblico Ufficiale De Nunzio Andreina Repertorio 9872/7256 del 11/07/2014
Atto tra vivi

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: Diverso posizionamento dei servizi igienici e difformità separazione fra locale commerciale e deposito - modifiche interne - ampliamento di veranda; realizzazione di soppalco. regolarizzabili mediante CILA in Sanatoria
Marche da bollo, Diritti di segreteria, oneri: € 885,00
Spese tecniche: € 1.000,00
Oneri totali: € 1.885,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si fa presente che il fabbricato è soggetto al Regolamento Gestione Suoli del Consorzio ASI di Lecce e quindi anche al contributo attuale di € 3,00 al metro quadro pubblicato sul BURP il 02/08/2015 n. 112

Spese ordinarie condominiali dal 2020 al 2024 insolute **€ 5.600,00**



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.600,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

. – diritto di proprietà per 1/1 – Atto dell'11/07/2014.
Pubblico Ufficiale De Nunzio Andreina sede Galatone – repertorio
– Divisione : nota presentata con Modello Unico n. 21061/2014 Reparto
PI di Lecce in atti dal 08/04/2014
N.B. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali
dell'immobile originario dell'attuale – Lecce foglio 174, p.lla 150 sub 86

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Segnalazione Certificata di Inizio Attività a nome di prot.
– pratica n del 25/10/2019 per modifiche interne e cambio
di destinazione d'uso da locale deposito a locale commerciale.

Segnalazione Certificata Agibilità presentata il 15/12/2020 da Arch. Leaci

P.E. Concessione Edilizia a nome di n. 295/02 del
29/02/2002 e successiva Denuncia Inizio Attività – prot. 1 12/09/2006
per la realizzazione di un complesso polifunzionale-artigianale- commerciale
alla Z.I. di Lecce lungo la Superstrada Lecce-Brindisi.

Descrizione **civile abitazione** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale facente parte dell'agglomerato polifunzionale-artigianale-commerciale sito nel lotto n. 197 dell'Agglomerato Industriale Lecce-Surbo e prospiciente la Superstrada Lecce-Brindisi.

Si compone di un unico ambiente di forma rettangolare, della lunghezza pari a ml. 30,00 e larghezza netta media pari a ml. 7,25.

A distanza di ml. 19,25 netti è stato posizionato un pannello in cartongesso alto ml. 2,00 e di larghezza pari a ml. 4.14 che funge da divisore fra la zona antistante destinata a locale commerciale e quella retrostante per deposito.

Sempre nella parte retrostante e più precisamente sul confine retrostante esiste un antibagno e relativo bagno.

Posto al piano T sviluppa una superficie commerciale di circa mq 230,00 **(somma di tutte le superfici).**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a .., foglio 174, p.lla 150, sub 86, categoria C/1, classe 4, consistenza 194 mq, totale mq 187 mq.

Coerenze: Confini con strada comune; Fg. 15 P.lla 150 sub 37, sub 53 sub 19 (bene comune non censibile).

L'edificio è stato costruito nel 2002-2006 e ristrutturato nel 2019/2020

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml. 5,30; 2,52 (servizio igienico).

Destinazione urbanistica:

Il complesso polifunzionale-artigianale-commerciale, all'interno del quale esiste il locale commerciale oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio fa parte dell'Agglomerato Industriale di Lecce-Surbo.



FALLIMENTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale commerciale	Sup. commerciale	230,00	1,00	230,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: presumibilmente con plinti (elemento non rilevabile visivamente), materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: pilastri precompressi presumibilmente.

Solai:

tipologia: presumibilmente con copertura in travi prefabbricate, condizioni: buone.

La parte antistante del locale è con controsoffitto con pannelli che ingloba anche l'illuminazione con plafoniere ad incasso, mentre la parte retrostante destinata a deposito con travi in cemento armato precompresso

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: vetrata a più elementi in parti apribili e in parte fissa con alluminio elettrocolorato color argento e vetro camera.

condizioni: buone

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime

Manto di copertura:

materiale: non visibile

Pareti esterne:

materiale: muratura di spessore variabile in comune con locali confinanti.

rivestimento: intonaco civile e pittura
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna:

materiale: massetto industriale levigato
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna servizi igienici

materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento:

materiale: piastrelle di ceramica bianche fino a circa ml. 1.70

Impianti:



FALLIMENTO

<i>Citofonico:</i>	tipologia: inesistente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tensione: probabilmente 220V, con contatore autonomo posto nell'intercapedine comune condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: non rilevata, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con split ubicato nella zona antistante.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di un locale commerciale con annesso deposito non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti devono essere poi riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati ad uso commerciale è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono positivamente e negativamente sulla determinazione del valore unitario e che possono essere, in sintesi, così descritti:

- La buona posizione urbanistica visto che fa parte di un complesso polifunzionale/artigianale/commerciale ben collegato con le principali arterie stradali di collegamento con vari paesi e città;
- L'alta visibilità che gode in quanto prospettante proprio sulla Superstrada Lecce-Brindisi;
- Il buono stato di manutenzione in cui si trova l'immobile;
- La sagoma interna di forma rettangolare che limita l'esercizio solo di alcune attività commerciali.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Ufficio Tecnico di Lecce ed Agenzie immobiliari che operano quotidianamente sul mercato di Lecce e paesi limitrofi.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1



FALLIMENTO

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Da indagini di mercato svolte e dall'analisi di annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza, si è constatato che, per immobili simili ubicati nella stessa zona il prezzo medio di mercato coincide con le quotazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate. Nelle compravendite più recenti, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale si attesta dai 1.500,00 ai 2.000,00 Euro.

Nell specifico si ritiene corretto attribuire un valore pari a € 1.750,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	230,00	€ 1.750,00	€ 402.500,00

- Valore corpo:	€ 402.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 402.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 402.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale commerciale	320	€ 402.500,00	€ 402.500,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 60.375,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.885,00

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. Restano a carico dell'acquirente le spese condominiali sopra descritte	€ 342.125,00
---	---------------------



FALLIMENTO

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, ivi comprese le spese condominiali sopra descritte

€ 340.240,00

Il Perito
Geom. Giampiero Lenti

