
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Sede legale: Via dell'Industria civ.5 – 73030 GIUGGIANELLO (LE)

N. Gen. Rep. 000119/14

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Custode Giudiziario Esecutato

ELABORATO PERITALE
LOTTO_UNICO

Tecnico incaricato: [REDACTED]
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n° [REDACTED]
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

con studio in Lecce (LE) via [REDACTED]
telefono: [REDACTED]
cellulare: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
[REDACTED]

Bene in Giuggianello (Lecce) via dell'industria civ.5

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Opificio artigianale per falegnameria** sito in Giuggianello (Lecce), via dell'industria n.5 – piano terra.

L'immobile, che ha accesso diretto da strada comunale, è composto da un ampio vano destinato all'attività artigianale, con annessi locali ad uso servizi (*deposito, bagno e disimpegno*), ufficio e vano scala, il tutto per una superficie coperta complessiva pari a circa 190 mq.

Costituisce pertinenza esclusiva del laboratorio artigianale un'area esterna, la cui superficie è pari a circa 700,00 mq. Parte di quest'area risulta coperta da tettoie, la cui superficie complessiva è pari a circa 122,00 mq (*52,00 mq + 70,00 mq*).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 12, particella 562 sub.1, categoria C/3, classe U, Consistenza 240 mq, rendita € 285,08.

Coerenze: a nord e a sud con via di piano, ad est con area di attrezzature di zona e ad ovest con altro lotto di zona PIP (*lotto n.19*).

B Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Vani per esposizione** siti in Giuggianello (Lecce) via dell'industria n.5 – piano terra.

L'unità immobiliare, oltre ad essere accessibile dal locale artigianale (*di cui al punto A*) attraverso il vano disimpegno, risulta anche accessibile ed in maniera autonoma da strada comunale (*via dell'industria*) a mezzo di area esterna esclusiva (*superficie pari a circa 136,00 mq*).

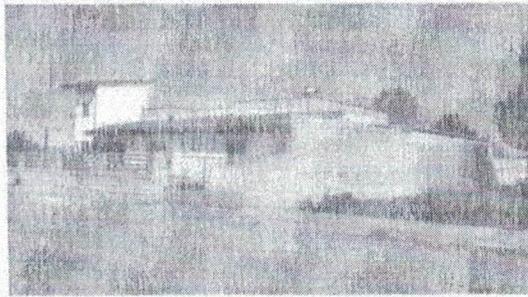
E' composta da due vani destinati all'esposizione, e da un servizio igienico, il tutto per una superficie coperta complessiva pari a circa 85,00 mq.

Dal sopralluogo effettuato risulta che la predetta unità immobiliare è utilizzata - di fatto - come abitazione.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 12, particella 562 sub.2, categoria A/3, classe 3[^], Consistenza 3,5 vani, rendita € 104,84.

Coerenze: a nord, est ed ovest con sub.1, e a sud con via di piano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:



Trattasi di un opificio artigianale destinato alla lavorazione del legno (*falegnameria*), con annessa esposizione. Il fabbricato è inserito all'interno di un più ampio lotto, la cui superficie è pari a circa 1.140 mq.

Tale lotto, che si identifica come "*Lotto n.20*" nell'ambito di una più ampia zona destinata agli insediamenti produttivi del comune di Giuggianello (LE), ha accesso diretto da strada comunale (*via*

dell'industria).

Caratteristiche zona: produttiva a traffico locale, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: attrezzature a servizio delle attività produttive insediate, spazi verdi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): Aeroporto – Brindisi (88), Superstrada Lecce-Brindisi (48); ferrovia F.S. (41).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: In

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 di convenzione del 20/05/1999 per notaio [redacted] rep.n. [redacted] favore di [redacted]**

In tale atto il sig. [redacted] impegna a non destinare ad usi diversi dalle attività produttive previste dal Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), il lotto ad egli assegnato, e meglio distinto nel N.C.T. al fg.12 p.lle 545, 554, 556, 562 e 565.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria nn. [redacted] a favore di [redacted] SpA con sede in Bologna – contro [redacted] – per lire 200.000.**
Il gravame si riferisce a: lotto distinto nel N.C.T. al fg.12 p.lle 545, 554, 556, 562 e 565.
- **Ipoteca volontaria nn.46 [redacted] a favore di [redacted] con sede in Bologna – contro [redacted] – per euro 200.000.**

Il gravame si riferisce a: lotto distinto nel N.C.T. al fg.12 p.lle 545, 554, 556, 562 e 565.

Annotata di quietanza e conferma in data 13 settembre 2007 n.5403.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare nn.7 [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] – Notifica del 31/01/2014 per Uff. Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Lecce, per il credito di € 88.959,60, oltre interessi e spese.**
Il gravame si riferisce a: unità urbane in Giuggianello (LE) via dell'Industria, distinte nel NCEU al fg.12 p.lla 562 sub.1, C/3 240 mq e p.lla 562 sub.2, A/3 3,5 vani, in proprietà [redacted] quota di 1/1.

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. Strumento urbanistico vigente:

Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Del. di .C.C. n.33 del 25.11.1991, e successiva Variante approvata con Del. di C.C. n. 29 del 28.08.1997 – Lotto n.20.

Norme tecniche ed indici:

Si riportano, in sintesi, gli indici urbanistico-edilizi che caratterizzano la suddetta zona omogenea, con la precisazione che ogni ulteriore approfondimento è puntualmente riportato nelle allegate norme tecniche di attuazione:

- 1) – indice di fabbricabilità per attività artigianali e comm.li: $I_{ff}=3,00$ mc/mq;
- 2) – rapporto di copertura: nei limiti della sagoma rappresentata nella zonizzazione di piano;
- 3) – altezza massima: $H_{max}=8,00$ mt;
- 4) – Distacco dai confini: 5,00 mt;
- 5) – Distacco dalla viabilità di piano: nei limiti rappresentati nella zonizzazione di piano
- 6) – ecc.

Note: è prevista la realizzazione di alloggi per il personale di custodia e sorveglianza o del titolare dell'impresa, direttamente connessi alle rispettive attività, a condizione che la loro superficie coperta non superi un quarto dell'area occupata dall'edificio e dagli edifici adibiti alle lavorazioni.

4.3.2. Conformità urbanistico-edilizia:

Da un attento esame dei titoli edilizi autorizzativi (C.E. n.04 del 25.05.1999 e successiva variante P.E. n.11 del 29.08.2006) è emerso che l'immobile, pur rispettando gli ingombri e le volumetrie autorizzate, presenta alcune difformità riferite alla destinazione d'uso dei vani previsti come "esposizione": infatti si rileva che tali vani sono utilizzati – di fatto – come civile abitazione.

A tal proposito si evidenzia che le NTA del Piano esecutivo (P.I.P.) consentono la realizzazione dell'alloggio custode, purché la sua superficie non risulti superiore ad un quarto della superficie occupata dall'edificio destinato all'attività artigianale propriamente detta.

In tal caso, considerato che la superficie dell'attività è pari a circa 190 mq, l'alloggio del custode non potrebbe superare una superficie pari a 47,50 mq. Al contrario, dal rilievo effettuato, risulta una superficie pari a circa 85 mq.

Tale difformità può essere superata, riportando i predetti vani alla destinazione d'uso autorizzata: esposizione.

Inoltre, si rileva l'esistenza di due tettoie posizionate in adiacenza al lato destro e sinistro del fabbricato, entrambe chiuse su i tre lati. Tali tettoie – di fatto – rappresentano ulteriore volumetria non autorizzata, né tantomeno potrebbe essere autorizzabile in quanto le NTA prevedono una distanza minima del fabbricato dai confini del lotto, pari a 5,00 mt.

Tali tettoie, essendo comunque delle strutture precarie, se ne prevede il loro smontaggio.

In tal caso si considera una spesa di regolarizzazione pari ad € 1.500,00.

4.3.3. Conformità catastale:

Con riferimento alle difformità riscontrate al paragrafo precedente, dovrà essere corretta la categoria catastale del subalterno attribuito all'appendice connessa all'attività produttiva (Sub.2). In altri termini il sub.2), da "civile abitazione" dovrà essere riportato ad "esposizione".

Per la predetta variazione catastale, si considera una spesa pari ad € 650,00.

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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

* sig. [redacted], nato a [redacted] [redacted]
 [redacted] per la quota di 1000/1000;
 in virtù di "Atto di convenzione", per Notaio [redacted] del 20/05/1999

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n.04 rilasciata in data 25/05/1999 (pratica edilizia n.01/1998) in testa a [redacted] e riferita a "Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso laboratorio artigiano di falegnameria da realizzarsi sul lotto n.20 della zona artigianale".

- **Permesso di costruire n.11** rilasciato in data **29/08/2006** in testa a [redacted] riferito a "Variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale di falegnameria da realizzarsi sul lotto n.20 della zona artigianale".

Con tale progetto di VARIANTE, si prevede:

- arretramento del laboratorio per consentire la realizzazione nella parte anteriore di una zona per l'esposizione dei prodotti;
- ubicazione del deposito vernici all'esterno del laboratorio.

Note:

non si prevede alcun alloggio per custode.

Descrizione Opificio artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Opificio Artigianale destinato a falegnameria in Giuggianello (LE), alla via dell'Industria n.5 – piano terra.

E' composto da un ampio vano destinato allo svolgimento dell'attività artigianale, oltre a vani accessori (*deposito, servizio igienico, disimpegno e vano scala*), il tutto per una superficie coperta complessiva pari a circa 190,00 mq.

In particolare, nell'ambito del vano ufficio si rileva una zona parzialmente soppalcata, che si spinge sino a coprire anche i vani servizio (*disimpegno e bagno*). La struttura del soppalco è in legno.

L'unità immobiliare si completa con ampia area scoperta, che ne consente l'accesso diretto da via pubblica (*via dell'industria*). La predetta area, che sviluppa una superficie complessiva pari a circa 700,00 mq, risulta in parte coperta da tettoie la cui superficie complessiva è pari a circa 122,00 mq. Il tutto appare ben distribuito e proporzionato per un comodo svolgimento dell'attività artigianale prevista.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 12, particella 562 sub.1, categoria C/3, classe U, Consistenza 240 mq, rendita € 285,08.

Coerenze: a nord e a sud con via di piano, ad est con area di attrezzature di zona e ad ovest con altro lotto di zona PIP (*lotto n.19*).

Note:

L'unità immobiliare si presenta integra dal punto di vista strutturale ed è dotata dell'impiantistica di base.

L'altezza interna è pari a 4,50 mt, ad esclusione della zona soppalcata (*che interessa il disimpegno, bagno e parte del vano ufficio*) la quale presenta un'altezza sottotrave pari a 2,85 mt.

Consistenza immobiliare:

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI.

Criteri di misurazione per l'attività artigianale:

a) Superficie commerciale e b) pertinenze accessorie

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (*queste ultime sono da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: Ing. [redacted]

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati on scala interna

La superficie viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

c) superficie dell'area scoperta

La superficie va computata nella misura del 20%.

Tutto ciò premesso, nel caso specifico si avrà:

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Produttiva:				
<i>Locale artigianale</i>	Sup. commerciale	140,00	1,00	140,00
<i>Locali accessori</i>	Sup. reale lorda	50,00	0,50	25,00
<i>Area esterna</i>	Superficie	700,00	0,20	140,00
Sup. omogeneizzata:				305,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: *materiale:* struttura portante in muratura e cordoli in c.a., *condizioni:* buone.

Solai: *tipologia:* piana, a solaio in latero-cemento, *condizioni:* buone.

Componenti Edilizie e costruttive:

Infissi esterni: *tipologia:* ante a battente, *materiale:* legno e vetro, *condizioni:* buone.

Infissi interni: *tipologia:* ante a battente, *materiale:* legno, *condizioni:* buone.

Pareti esterne: *materiale:* muratura locale, *rivestimento:* intonaco civile, *condizioni:* sufficienti.

Pavimentazione interna: *ubicazione:* zona lavorazione; *tipologia:* massetto in c.a. del tipo industriale; *condizioni:* buone;

Rivestimento servizi: *ubicazione:* bagno, *materiale:* pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di prima scelta; *condizioni:* buone.

Soppalco: *materiale:* legno e ferro; *condizioni:* buone.

Caratteristiche impianti:

Antifurto: assente.

Condizionamento: assente.

Gas: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: *tipologia:* sottotraccia, *tensione:* 380 V, *condizioni:* buone, *conformità:* rispettoso delle vigenti normative.

Energia solare: assente.

Fognatura: non ispezionabile.

Da informazioni assunte durante la visita di sopralluogo, risulta che la rete interna è collegata ad una fossa imhoff e pozzo nero a svuotamento periodico.

Idrico: *tipologia:* sottotraccia, *alimentazione:* diretta da rete comunale, *conformità:* da verificare.

Termico: assente.

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode: Esecutato

Perito: [REDACTED]

Descrizione Vani per esposizione di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Vani per esposizione siti in Giuggianello (LE), con accesso diretto da via dell'Industria, ovvero dal laboratorio artigianale ad essi connesso.

Posti al piano terra, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 85,00 mq, e sono composti da due ampi locali oltre ad servizio igienico.

Costituisce pertinenza esclusiva un'area scoperta antistante, la cui superficie è pari a 136,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 12, particella 562 sub.2, categoria A/3, classe 3[^], Consistenza 3,5 vani, rendita € 104,84.

Note:

Dal sopralluogo effettuato risulta che la predetta unità immobiliare è utilizzata - di fatto - come abitazione.

L'unità si presenta integra dal punto di vista strutturale ed è dotata di buone rifiniture.

La copertura è in legno e tegole, a falda inclinata; ne consegue che l'altezza interna risulta variabile: da 3,30 mt a 4,30 mt.

Consistenza immobiliare:

Valgono le stesse considerazioni espresse precedentemente per il locale artigianale.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Artigianale:				
Vani accessori	Sup. commerciale	85,00	0,50	42,50
Area esterna	Superficie	136,00	0,20	27,20
			Sup. omogeneizzata	69,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: *materiale:* struttura portante in muratura e cordoli in c.a., *condizioni:* buone.

Solai: *tipologia:* a falda inclinata, in legno e tegole, *condizioni:* buone.

Componenti Edilizie e costruttive:

Infissi esterni: *tipologia:* ante a battente, *materiale:* legno e vetro, *condizioni:* buone.

Infissi interni: *tipologia:* ante a battente, *materiale:* legno, *condizioni:* buone.

Pareti esterne: *materiale:* muratura locale, *rivestimento:* intonaco civile, *condizioni:* sufficienti.

Pavimentazione interna: *tipologia:* ceramica; *condizioni:* buone;

Rivestimento servizi interni: *ubicazione:* bagno, *materiale:* pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di prima scelta; *condizioni:* buone.

Caratteristiche impianti:

Antifurto: assente.

Condizionamento: assente.

Gas: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: *tipologia:* sottotraccia, *tensione:* 220 V, *condizioni:* buone, *conformità:* rispettoso delle vigenti normative.

Energia solare: assente.

Fognatura: non ispezionabile.

Da informazioni assunte durante la visita di sopralluogo, risulta che la rete interna è collegata ad una fossa imhoff e pozzo nero a svuotamento periodico.

Idrico: *tipologia:* sottotraccia, *alimentazione:* diretta da rete comunale, *conformità:* da verificare.

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode. Esecutato

Perito: [redacted]

Termico: presente solo nella schematura dell'impianto; *tipologia:* autonomo, *alimentazione:* assente, *rete di tubazioni in rame coibentato, diffusori:* assenti, *condizioni:* sufficienti, *conformità:* in corso d'opera.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

Per la stima è stato adottato il metodo **sintetico-comparativo** perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si ha certa notizia della loro quotazione di mercato locale.

8.2. Fonti di informazione

Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio alla voce:
Provincia di Lecce – semestre 2014/1 – Comune di Giuggianello – Fascia/zona: B2; microzona: 0, che per una destinazione:

- "laboratori" caratterizzati da uno stato conservativo normale, definisce i seguenti valori di mercato per superficie lorda: € 450,00/mq (min) - € 600,00/mq (max).

Tali valori hanno ritrovato riscontro, a seguito di indagine esperita presso agenzie immobiliari locali, ovvero osservatori del mercato locali.

8.3. Valutazione corpi

Opificio artigianale e Alloggio custode

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Opificio artigianale	305,00	550,00	167.750,00
Vani esposizione	69,70	550,00	38.335,00
▪ Valore corpo			€ 206.085,00
▪ Valore complessivo intero			€ 206.085,00
▪ Valore complessivo diritto e quota			€ 206.085,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie coperta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opificio artigianale	190,00	€ 167.750,00	€ 167.750,00
B	Vani esposizione	85,00	€ 38.335,00	€ 38.335,00
			Totale:	€ 206.085,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (calcolate sul valore di diritto e quota).	€	- 30.913,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€	- 2.150,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	Nessuno
	€	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	173.022,00
	Arrotondato a: €	173.000,00

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode: Esecutato
Perito: [REDACTED]

Relazione lotto 001 creata in data 17/04/2015
Codice documento: E067-14-000119-001

il perito
Ing. Paolo De Masi



Firmato digitalmente da Paolo De Masi
NO: c=IT, o=ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI LECCE/80001130758, cn=Paolo
De Masi, dnQualifier=2014149729571,
serialNumber=IT:DMSPLA65R18E506A, sn=DE
MASI, givenName=PAOLO, title=Ingegnere
Data: 2015.04.20 19:58:48 +02'00'

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI
Curatore/Custode: Esecutato
Perito: 