

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 00141/24

Giudice Dott.ssa Anna Francesca CAPONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Evaldo DURANTE

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°1162
Iscritto all'Albo CTU e Periti del Tribunale di Lecce
C.F:

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone
Perito: Ing. Evaldo Durante

Lotto 001 Beni in CARMIANO (Le) Via Delle Pezze, snc

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale della superficie commerciale di 241 mq sito in Carmiano (Lecce) Via Delle Pezze, snc. "Zona P.I.P." Il laboratorio artigianale staggito di cui alla presente perizia fa parte di un complesso edilizio costituito da sette unità immobiliari artigianali a destinazione mista accessibile dalla strada comunale via delle Pezze, attraverso area esterna comune a tutte le unità immobiliari (Cfr. Allegato n.6: Elenco subalterni comprensorio ed Allegato n. 7: Mappa Subalterni). Il laboratorio è accessibile con ingresso carraio indipendente, che conduce in un ampio locale di circa 180 mq con annessi uffici e sevizi (25 mq), sulla parte retrostante è annesso uno scoperto di pertinenza. Si presenta, a forma rettangolare, con struttura intelaiata in due campate con pilastri in cemento armato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha un'altezza utile interna di m. 4,20 è dotata di tutti i servizi primari e si presenta con pavimento in cemento industriale "elicotterato", intonaco civile e impianto elettrico trifase certificato a norme CEI.

Identificazione catastale: foglio 24 particella 559 sub 5, (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 207, superficie catastale mq 241, rendita 491,77 €, indirizzo catastale: via delle Pezze snc, piano: T, intestato a

derivante da atto compravendita notar

Sergio GLORIA del 17/06/2010 rep. N. , trascritto a Lecce il 22/06/2010.

Coerenze: Confina a nord con sub 6 , a ovest con p.lla 560, a est con BCNC sub 15. L'intero edificio si sviluppa n.1 piano fuori terra con area solare di pertinenza con accesso esclusivo da vano scala indipendente. Immobile costruito nel 2010.)

(Cfr. Allegato n.1-2: Rilievo planimetrico - Allegato n. 3: elaborato fotografico).

Si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 296.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 24 mappale 559 sub 5

cat. C/3, cl. 3, superficie catastale 241 mq, piano Terra- rendita: 491,77 €.

(Cfr. Allegato n.4: Visura catastale storica).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica industriale a traffico limitato con parcheggi nell'area di pertinenza del complesso.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società e adibito a deposito mezzi ed attrezzature. (Cfr. Allegato n.8: Verbale sopralluogo)

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:

IPOTECA VOLONTARIA nn.23934 generale e 4618 particolare / del 22/06/2010

— derivante da concessione a garanzia di mutuo per not. Sergio Gloria del 17.06.2010 - rep.67817; a Favore

contro

Somma iscritta € 367.730,00 di cui € 183.865,00 di sorte capitale, durata anni 25.

n- PIGNORAMENTO nn.30432 generale e 25308 particolare / del 24.09.2014 —
Notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce del 5.08.2014; a Favore

— contro

Per il credito di € 110.558,04 oltre interessi, spese ed accessori sino al soddisfo.

4.2.2. Pignoramenti: PIGNORAMENTO nn.15163 generale e 12691 particolare / del
22.04.2024 -

Notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce del 9.04.2024; a Favore
— contro

. Per il credito di € 58.616,26 oltre interessi, spese ed accessori
sino al soddisfo:

Con Atto di precetto di €. 58.616,25 del 12.1.2024 notificato ai debitori il
25.1.2024.

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: E' stato ricavato addossato ai locali servizi un vano studio realizzato con la stessa tipologia costruttiva dei vani esistenti, tramezzature in tufo e copertura in lamiera coibentata per un'altezza utile di 280 cm.

Oneri per la regolarizzazione comprese spese tecniche (valore stimato): € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella planimetria del laboratorio al fianco dei servizi non risulta inserito il vano studio.

Aggiornamento Docfa. (Cfr. Allegato n.5: Planimetria catastale).

Presentazione della nuova planimetria catastale mediante procedura docfa.

Oneri per la regolarizzazione comprese spese tecniche (valore stimato): € 1.000,00

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:

derivante da atto
di COMPRAVENDITA per not. Sergio Gloria del 17.06.2010 -rep.67816, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 22-06-2010 ai nn.23933 generale e 15862 particolare, contro
, in favore di:

-proprietà per 1/1, si trasferisce quanto

segue:

- LABORATORIO IN CARMIANO, CENSITO NEL NCEU AL FGL.24 PC.LLA 559 SUB 5, CTG.C/3, MQ.207, AL PIANO TERRA. 22/06/2010.

Precedenti proprietari

a. Titolo originario, l'opificio in Carmiano alla via delle Pezze — censito nel NCEU al Fgl.24 pc.lla 128 sub 11, ctg..D/I al piano terra, era di proprietà di:

. In virtù di SENTENZA di ACQUISTO per USUCAPIONE per Sentenza emessa dal Tribunale di Lecce l'8.06.2001 -rep.9918, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate — Servizi di pubblicità Immobiliare il 13.09.2003 ai nn.35727 generale e 28077 particolare.

l'immobile era pervenuto per con atto di COMPRAVENDITA per not. Massimo Anglana del 12.06.2006 -rep.53916, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 3-07-2006 ai nn.26180 generale e 18746 particolare; i sigg.

trasferiscono entrambi per in regime di comunione legale, in favore di:

quanto segue:

- LOTTO EDIF. IN CARMIANO ALLA VIA DELLE PEZZE, CENSITO NEL NCEU AL FGL.24 PC.531 (EX 128 SUB 11).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono: PERMESSO DI COSTRUIRE 22 del 13/05/2009 “ PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI N.7 LABORATORI ARTIGIANALE” rilasciato dal Comune di Carmiano a _____ legale rappresentante della _____, con domanda presentata il 13/02/2009 prot.2815 per LAVORI DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 171/05.

Descrizione Laboratorio Artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale della superficie commerciale di 241 mq sito in Carmiano (Lecce) Via delle Pezze, snc. “Zona P.I.P.”

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 compone di : ampio locale a destinazione di laboratorio artigianale con altezza interna di circa m 4,20 e si accede da un unico ingresso carrabile. Lateralmente all'accesso è stata ricavato un modesto ufficio, e con accesso dal laboratorio sono ubicati i locali per le maestranze costituiti da spogliatoio vano wc e vano doccia. Tutti questi locali sono stati tramezzati con tamponature da 10 cm in tufo. Tutti questi ambienti hanno un'altezza netta di circa m 2,80 tamponati da copertura in lamiera termo isolata non praticabile. Sul prospetto e da un accesso indipendente posto sul cortile BCNC sub,15 si accede ad un vano scala e salendo da una scala in cemento armato ancora allo stato grezzo si arriva al piano copertura del laboratorio realizzato in lastricato solare in pietra leccese, mantenuto in buono stato.

Il locale laboratorio artigianale si sviluppa per una superficie utile di circa mq 180 mq; inoltre la superficie destinata a uffici, servizi/spogliatoi è di circa 25 mq. Tutte le superfici (locale, servizi e ammezzato) sono dotate di areazione e illuminazione diretta, con vani finestre distribuiti frontalmente e posteriormente al fabbricato. Nella parte retrostante del laboratorio è annesso un vano scoperto di circa 60 mq, riempito da attrezzi e ferraglia in disuso.

L'immobile è in buone condizioni di conservazione; è provvisto di allacci-utenze: alla rete elettrica cittadina.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente l'immobile è identificato nella zona D1 - Zone industriali.

Norme tecniche ed indici: Articolo 14 - Zone D1 - Le zone industriali sono destinate allo insediamento di complessi produttivi, con esclusione di quelli nocivi di qualsiasi genere e complessi artigianali.

Il 5% del volume previsto in tale zona può essere destinato a residenza per il personale di custodia ed ai servizi aziendali, quali mense, attrezzature assistenziali e sanitarie, etc.

In tale zona il P.d.F. si attua attraverso l'intervento diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- It = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.
- H = Altezza massima dei fabbricati: ml 7,50, salvo corpi speciali.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 40%.
- Dc = Distanza dai confini: 5 ml.
- Df = Distacco tra i fabbricati: 10 ml.
- Ds = Distanza dalle strade: 20 mt rispetto alla viabilità marginale; H2 rispetto alle strade interne di lottizzazione.
- SI = Parcheggi: 5 mq/100 mc.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A corpo

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Carmiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Compravendite OMI Carmiano.

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratorio Artigianale	a corpo	€ 120.000,00	€ 120.000,00

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: € 18.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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 dell'acquirente:

€ 100.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/10/2024

il perito

Ing. Eraldo DURANTE


