

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

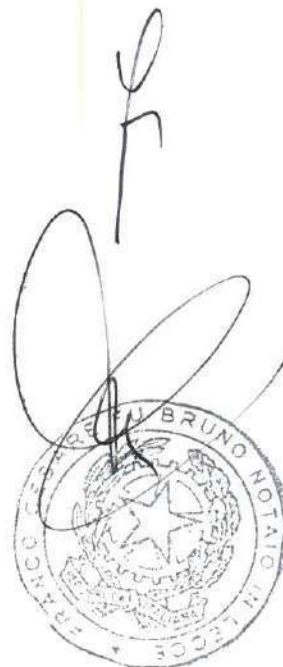
Fallimento 15/2021

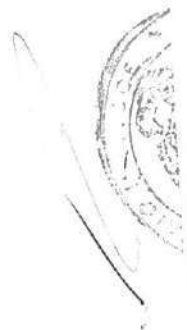
sede amministrativa nel Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO (Le)
alla Coriolano n.5
P.IVA

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. GIANGRANDE Vittorio
Iscritto all'Ordine della Provincia di Lecce al n. 1085
Cod. fisc. GNG VTR 60B01 I930N Partita IVA 03174000756

Studio Tecnico in Squinzano (Le) via Brindisi n. 107
Telefono: 0832.1692397
Cellulare: 3283060058
email: ingesisim@gmail.com
pec: vittorio.giangrande@ingpec.eu





Bene in Comune di TRICASE – Provincia di LECCE

Via Aldo Moro snc

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato per attività artigianale per la lavorazione, conservazione e vendita all'ingrosso di prodotti ittici e locali commerciali a TRICASE (Le) via Aldo Moro snc su di un lotto della superficie di circa mq 1530 per la quota di 1000/1000 di proprietà della ditta S.R.L.S. con sede amministrativa nel Comune di Corigliano d'Otranto (Le) P.IVA

L'edificio si sviluppa su tre livelli (interrato, piano terra e piano primo).

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 2312 sub 1-7-10 (catasto fabbricati), piano: Interrato, Terra, Primo, intestato a con sede amministrativa nel Comune di Corigliano d'Otranto (Le) P.IVA (vedasi All.1 – Visura catastale)

Confinante con particella 2308, 2307, 2306, 3433, 3522, 2314 e fronte su via Aldo Moro. Immobile costruito nel 2004.

In catasto sono stati costituiti diversi subalterni così identificati (vedasi All.2 – Elaborato planimetrico):

- foglio 41 particella 2312 sub 1 piano interrato
- foglio 41 particella 2312 sub 2 montacarichi interno
- foglio 41 particella 2312 sub 3 scala interna di collegamento interrato e piano terra
- foglio 41 particella 2312 sub 4 scala di collegamento piani
- foglio 41 particella 2312 sub 5 montacarichi esterno
- foglio 41 particella 2312 sub 6 scala di collegamento esterno con interrato
- foglio 41 particella 2312 sub 7 piano terra
- foglio 41 particella 2312 sub 8 scala esterna sinistra
- foglio 41 particella 2312 sub 9 scala esterna destra
- foglio 41 particella 2312 sub 10 piano primo

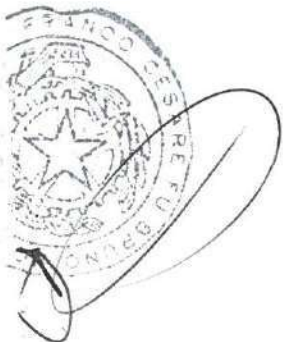
2. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area interessata ricade in zona "Bt aree a destinazione terziaria" del PUG Comunale (vedasi All.5 – Stralcio mappa catastale – All.6 Stralcio PUG) e non ricade in zona con vincolo idrogeologico.

QUALITÀ E RATING INTERO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	sufficiente	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



Handwritten signature.



2.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile (vedasi All.11 - Fotogrammi prospetti esterni), con forma rettangolare (trascurando le due appendici formate da scale esterne e vano scala) e lati di m 17,50 e m 25,25, è costituito da tre piani. Un piano interrato (mq 1.267,83) con altezza interna di m 3,70 e volume di mc 5.071,32, un piano terra (mq 491,73) con altezza interna di m 3,00 per un volume, compreso lo spessore del solaio, di mc 1671,88 e un primo piano (mq 491,64) con altezza di m 3,00 per un volume ad intradosso solaio di mc 1.474,92. Un vano tecnico e il vano scala (mq 68,85) con altezza di m 3,15 e volume pari a mc 216,88 completano la struttura. Il volume complessivo risulta pari quindi a mc 8435,00, mentre il volume urbanistico è pari a mc 3.146,80.

La struttura, arretrata rispetto al filo stradale di circa m 16,50, è isolata su tutti i lati. Lo scoperto antistante (mq 393,95) pavimentato in parte con asfalto e in parte con masselli autobloccanti, è adibito a parcheggio clienti, la superficie scoperta posteriore (mq 427,25), pavimentata con massetto di cemento, è utilizzata come parcheggio dipendenti e per carico e scarico merci. Lo spazio scoperto a sinistra (mq 212,17) consente il collegamento col piano interrato anche agli automezzi pesanti, mentre il viale posto a destra (mq 121,26) permette l'accesso allo scoperto retrostante.

Sul prospetto principale due rampe di scala laterali in cemento rendono indipendenti i due piani fuori terra. La scala posta a destra comunica, attraverso il vano scala coperto, col piano coperture. Entrambe le scale e il ballatoio di collegamento sono pavimentate con gres ceramico.

Nel retrospetto la presenza di una scala allo stato rustico permette un ulteriore collegamento col primo piano. Un ultimo vano scala coperto e un montacarichi collegano il retrospetto col piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è composta da pilastri e travi oltre a setti in muratura ed in cemento armato. I solai sono piani in latero-cemento e travi precomprese. Gli intonaci sono di tipo civile, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.

Solo il piano terra è provvisto di utenze elettriche e idriche.

Gli impianti del piano interrato sono da collaudare ed adeguare alle normative vigenti. Il piano primo non è provvisto di impianti perché in fase di ultimazione.

2.2 PIANO INTERRATO (vedasi All.7 - Pianta piano interrato)

E' stato progettato e realizzato per la lavorazione e conservazione dei prodotti ittici (mq 1.114,24 di superficie utile - $h=3,70$ m), risulta collegato con gli altri piani della struttura tramite tre scale: la prima, priva di pavimento, di collegamento con gli altri due piani e con la copertura, la seconda col piano terra, la terza, rivestita in marmo, con lo spazio esterno retrostante. Per consentire lo spostamento degli utenti e dei prodotti di lavorazione sono inoltre installati n.2 montacarichi (per comunicazioni interna ed esterna). Un terzo montacarichi collega il piano interrato per lo spostamento delle sole merci con tutti gli altri piani.

Dalla via Aldo Moro si accede al piano con una rampa di adeguata pendenza preceduta e seguita da piazzali piani necessari per la sosta in entrata e per il carico merce dei mezzi pesanti (mq scoperto 212,17).

Come si evince dall'allegato elaborato grafico la distribuzione funzionale del piano è stata progettata per il ciclo di lavorazione del prodotto, dallo scarico merce alla lavorazione e alla conservazione. Infatti oltre alla presenza di setti in muratura sono posizionate molteplici celle frigo per conservare il prodotto lavorato.

Il solaio è piano in cemento con travi precomprese. Gli intonaci sono di tipo civile, il pavimento è del tipo industriale in resina, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia ultimato ma da collaudare ed adeguare alle normative vigenti. L'impianto idrico esistente è collegato alla rete cittadina ma attualmente non funzionante. Dalla documentazione esistente non risulta se le acque reflue vengono raccolte nella fossa a tenuta predisposta oppure confluiscono nella rete cittadina.

Dallo stato di fatto risulta evidente che la maggior parte della struttura non è stata mai utilizzata, alcune macchine refrigeranti infatti sono ancora ricoperte da plastica di imballaggio (vedasi All.12 - Fotogrammi piano interrato).



La struttura portante dell'edificio è composta da pilastri e travi oltre a setti in muratura ed in cemento armato che separano i vari ambienti di lavorazione. Per la conservazione dei prodotti freschi e lavorati sono state posizionate opportune celle frigorifere di varie dimensioni.

Identificazione catastale (vedasi All.3 – Planimetria catastale piano interrato):

- foglio 41 particella 2312 sub 1 (catasto fabbricati) Indirizzo: Via Aldo Moro snc Piano S1
Rendita: € 6.780,00 Categoria D/I intestato a _____ con sede
amministrativa nel Comune di Corigliano d'Otranto (Le) P.IVA _____

SUPERFICI UTILI PIANO INTERRATO					
N	DENOMINAZIONE	SUP mq	N	DENOMINAZIONE	SUP mq
A1	vano scala	31,34	A2	cella uova	3,81
B1	ufficio contabilità	18,59	B2	cella per verdure	10,03
C1	uscita prodotto	15,28	C2	vano scala	11,69
D1	montacarichi 1	4,55	D2	sala motori	13,15
E1	deposito imballaggi	41,78	E2	bagno donne	17,78
F1	deposito alimenti	25,64	F2	bagno uomini	21,46
G1	deposito attrezzatura	13,85	G2	mensa	12,85
H1	lavaggio attrezzature	42,29	H2	cella prodotto finito	39,08
I1	locale lavorazione	29,32	I2	cella prodotto finito	42,99
L1	cella affumicatura	9,47	L2	banchi lavorazione	69,27
M1	tritatura e impastatura	11,28	M2	botola montacarichi	1,66
N1	montacarichi 2	5,43	N2	spazio comune	312,88
O1	ufficio	15,24	O2	tunnel surgelazione	6,16
P1	cella mantenimento pesce	46,55	P2	cella 3	4,52
Q1	cella per militi	6,00	Q2	cella 2	5,79
R1	cella decongelamento	5,09	R2	cella 1	5,60
S1	cella carni bianche	5,49	S2	cella di salatura	7,90
T1	cella carni rosse	5,68	T2	settore pulizia pesce	24,65
U1	cella pesce fresco	11,56	U2	lavorazione carni bianche	7,81
V1	raccolta scarti	3,04	V2	lavorazione carni rosse	10,31
Z1	cella di lavaggio	9,56	Z2	lavastoviglie	7,73
X1	cella insaccati	2,47	X2	zona cucina	97,41
Y1	cella latticini	3,21	Y2	intercapedine	17,00
PARZIALE		362,71	PARZIALE		751,53

PIANO INTERRATO	
Superficie utile mq	1114,24
Superficie coperta mq	1267,83
Superficie scoperta A mq	212,17
Superficie totale interrato mq	1480,00

TOTALE 1114,24

Complessivamente la superficie utile netta è pari a mq 1.114,27, la superficie lorda coperta è di mq 1.267,83, la superficie scoperta di mq 212,17 per una superficie totale di piano pari a mq 1.480,00.

2.3 PLANO TERRA (vedasi All.8 – Pianta piano terra)

Si compone di un'ampia area vendita prodotti freschi (mq 142,22), un'area di vendita surgelati (mq 75,81) collegata a due bagni (mq 2,83 e mq 2,74) e antibagno (mq 3,05), una cucina (mq 47,70) con annesso bagno (mq 2,23) e antibagno (mq 2,61).

Sul lato sinistro è collegato con l'area vendita un reparto celle frigo formato da uno spazio comune (mq 39,41) tre celle frigo (mq 14,17 – mq 13,65 – mq 2,68), un reparto lavaggio cassette (mq 8,87) e una rampa scala interna di collegamento col piano interrato (mq 19,94) con montacarichi.

Dall'esterno di accede alle due appendici poste lateralmente al prospetto. Sul lato destro è posizionato un vano scala (mq 14,73) e un ripostiglio (mq 7,76), sull'appendice sinistra un ingresso (mq 5,81) di accesso al montacarichi e ad un ripostiglio (mq 7,03). Con un

pianerottolo in lamiera striata, posto esternamente in adiacenza alla rampa, si accede al vano quadri elettrici (mq 4,98) (vedasi All.13 – Fotogrammi piano terra).

Identificazione catastale (vedasi All.4 – Planimetria catastale piano terra) :

- foglio 41 particella 2312 sub 7 (catasto fabbricati) Indirizzo: Via Aldo Moro snc Piano T
Rendita: € 6.280,12 Categoria C/1 Classe 2 Consistenza 320 mq Totale 336 mq intestato a
con sede amministrativa nel Comune di Corigliano d'Otranto

(Le) P.IVA

SUPERFICI UTILI PIANO TERRA		
N	DENOMINAZIONE	SUP mq
A	deposito	7,76
B	vano scala	14,73
C	area frigo	75,81
D	cucina	47,70
E	bagno	2,23
F	antibagno	2,61
G	botola montacarichi	1,66
H	bagno	2,04
I	antibagno	1,87
L	cella	13,65
M	cella	14,17
N	cella	8,87
O	collegamento interno	19,94
P	montacarichi	5,43
Q	ingresso	5,81
R	ripostiglio	7,03
S	vano quadri elettrici	4,98
T	area vendita	142,22
U	spazio comune	39,41
V	bagno	2,83
Z	antibagno	3,05
X	bagno	2,74
Y	cella	2,68
TOTALE		429,22

PIANO TERRA	
Superficie utile mq	429,22
Superficie coperta mq	491,73
Superficie scoperta mq	1040,24
Superficie totale piano terra mq	1531,97

Complessivamente la superficie utile netta è pari a mq 429,22, la superficie lorda coperta è di mq 491,73, la superficie scoperta di mq 1.040,24 per una superficie totale di piano pari a mq 1.531,97.

2.4 PIANO PRIMO (vedasi All.9 – Pianta piano primo)

Rispetto al progetto allegato al permesso di costruire n.197/2005 del 28.09.2005 lo stato di fatto riporta delle modifiche interne e si presenta non ultimato nelle rifiniture. Non è stata realizzata la muratura di divisione dei due previsti locali commerciali con l'obiettivo di ottenere un unico locale (mq 318,81). Infatti è stato realizzato un unico corpo servizi costituito da n.2 bagni (mq 3,93 – mq 4,08), un ripostiglio (mq 5,03) e un antibagno (mq 9,20) a servizio del locale commerciale e un bagno (mq 4,01) con annesso antibagno (mq 2,01) di pertinenza di un locale probabilmente destinato ad ufficio (mq 50,94) collegato con il montacarichi.

Come si evince dalla documentazione fotografica le pareti interne sono intonacate, il piano calpestio è costituito da un massetto di cemento alleggerito con polistirolo, l'impianto elettrico e termico sono realizzati parzialmente nelle sole tubazioni.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetro-camera. Non sono installati gli infissi interni (vedasi All.14 – Fotogrammi piano primo e All.15 – Fotogrammi esterni piano primo).

Identificazione catastale (non è presente planimetria catastale perché allo stato rustico):

- foglio 41 particella 2312 sub 10 (catasto fabbricati) Indirizzo: Via Aldo Moro snc Piano 1 Categoria F/3 intestato a con sede amministrativa nel Comune di Corigliano d'Otranto (Le) P.IVA

SUPERFICI UTILI PIANO PRIMO		
N	DENOMINAZIONE	SUP mq
A	vano scala	10,35
B	vano pluriuso	318,81
C	antiservizi	9,20
D	servizi	5,03
E	servizi	4,08
F	servizi	3,96
G	servizi	4,01
H	antiservizi	2,81
I	vano pluriuso	50,94
L	montacarichi	5,43
M	ingresso	4,75
N	ufficio	14,08
O	botola montacarichi	1,66
TOTALE		435,11

PIANO PRIMO	
Superficie utile mq	435,11
Superficie coperta mq	491,64
Superficie scoperta P+Q+R mq	99,77
Superficie totale piano primo mq	591,41



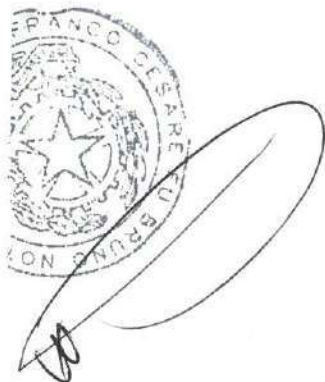
Complessivamente la superficie utile netta è pari a mq 435,11, la superficie lorda coperta è di mq 491,64, la superficie scoperta di mq 99,77 per una superficie totale di piano pari a mq 591,41.

2.5 PIANO COPERTURE (vedasi All.10 – Pianta piano coperture)

Si compone di lastrico solare piano pavimentato con lastre di Corsi diviso in due parti da una muratura bassa (mq 200,23 – mq 200,94) con la parte sinistra collegata col montacarichi e con un vano tecnico (mq 2,92) e un ripostiglio (mq 15,83) ultimata nelle finiture (intonaci, pavimenti e infissi interni) e la parte destra col vano scala (mq 10,51) con pareti intonacate ma privo di pavimenti e ringhiera di protezione (vedasi All.16 – Fotogrammi piano coperture).

SUPERFICI UTILI PIANO COPERTURE		
N	DENOMINAZIONE	SUP mq
A	vano scala	10,51
B	botola montacarichi	1,66
C	montacarichi	5,43
D	vano tecnico	2,92
E	ripostiglio	15,83
TOTALE		36,35

PIANO COPERTURE	
Superficie utile mq	36,35
Superficie coperta mq	68,85
Sup scoperta F+G+H+I+L mq	466,16
Superficie totale piano coperture mq	535,01



Complessivamente la superficie utile netta è pari a mq 36,35, la superficie lorda coperta è di mq 68,85, la superficie scoperta di mq 466,16 per una superficie totale di piano pari a mq 535,01.

Identificazione catastale:

- non identificato catastalmente

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta di proprietà della Società _____ Attualmente è occupato il piano terra dalla società _____ con esclusione del cortile retrostante del quale la stessa società utilizza soltanto le superfici strettamente necessarie agli impianti tecnologici e servizio dell'attività in virtù del contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 09.12.2019, registrato telematicamente in data 11.02.2020 con codice identificativo _____, che prevede un canone di locazione annuale pari a € 9.600=, ossia € 800 mensili per l'attività di lavorazione e conservazione di pesce e crostacei.

Si precisa che è stata avviata la procedura di sfratto per morosità n.4525/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i vincoli ed oneri giuridici si precisa che:

- a. Il Bene Immobile, oggetto di cessione, viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché a corpo e non a misura, con la conseguenza che la procedura non assume alcuna garanzia al riguardo, in particolare per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa):
 - i. lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza del Bene Immobile e dei relativi impianti,
 - ii. le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi,
 - iii. ovvero vizi o mancanza di qualità, avendone avuto l'acquirente piena contezza a seguito dell'esame della relativa documentazione ed avendo lo stesso preso visione del Bene Immobile e verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge.Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- b. Resterà a carico dell'aggiudicatario del Bene Immobile, con espressa esclusione di ogni responsabilità della procedura cedente, l'eventuale adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti, così come alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti dei Beni Immobili stessi.
- c. È esclusa qualsiasi garanzia della procedura cedente con riguardo a qualsivoglia del Bene Immobile come, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - i. garanzie per vizi (salvo la responsabilità per l'evizione, nei limiti in cui sia inderogabile per legge);
 - ii. eventuali difformità del Bene Immobile.
- d. L'efficacia del Contratto di Cessione sarà subordinata al rispetto di ogni ulteriore disposizione di legge.

- e. Ogni spesa, commissioni, onere, tassa, imposta e qualsiasi spesa inerente e/o conseguente al trasferimento del Bene Immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, inclusi gli onorari notarili per la predisposizione e redazione dei verbali d'asta, nonché quelli relativi all'atto pubblico di trasferimento di proprietà dell'immobile; Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario previa istanza del Curatore.

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA, LE SPESE SONO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

4.1.1 Iscrizioni: Una

Ipoteca volontaria n.1674 del 02.05.2018 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per not. Roberta Piccinni del 27.04.2018 – rep.484, a favore di Banco di Napoli spa – contro – sede Corigliano d'Otranto. Somma iscritta € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 di sorte capitale (vedasi All.27).

4.1.2 Altri oneri: Nessuno

4.2 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.2.1 Conformità urbanistico edilizia

Dal confronto tra stato dei luoghi e gli elaborati grafici depositate con i vari titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tricase si evince quanto segue:

Piano Interrato: lievi modifiche interne dei vani ubicati nelle tramezzature della zona destinata a lavaggio (confronto tra All.7 e All.22 DIA n.49/2008).

Piano Terra: modifiche interne e di prospetto nell'appendice sinistra zona montacarichi per la suddivisione del locale ingresso merci in tre vani utilizzati come ingresso, ripostiglio e vano quadri elettrici. (confronto tra All.8 e All.24 PdC n.136/2008).

Piano Primo: rispetto al progetto allegato al permesso di costruire n.197/2005 del 28.09.2005 lo stato di fatto riporta delle modifiche interne. Non è stata realizzata la muratura di divisione dei due previsti locali commerciali con l'obiettivo di ottenere un unico locale. Infatti è stato realizzato un unico corpo servizi costituito da n.2 bagni, un ripostiglio e un antibagno a servizio del locale commerciale e un bagno con annesso antibagno di pertinenza di un locale probabilmente destinato ad ufficio collegato con il montacarichi.

Nello stesso elaborato è stata riportata sul prospetto principale una copertura prefabbricata in alluminio verniciato sostituita nel momento della realizzazione con una pensilina in cemento tradizionale con conseguente modifica di prospetto (confronto tra All.9 e All.18 PdC n.197/2005).

Tali abusi edilizi, realizzati sono tecnicamente sanabili mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

4.2.2 Conformità catastale

Dal confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) di Lecce si evince quanto segue:

Piano Interrato: lievi modifiche interne nelle tramezzature della zona destinata a lavaggio attrezzature, imballaggio e deposito alimenti attualmente utilizzate come deposito.

Piano Terra: modifiche interne e di prospetto nell'appendice sinistra zona montacarichi per la suddivisione del locale ingresso merci in tre vani utilizzati come ingresso, ripostiglio e vano quadri elettrici.

Piano Primo: non si può effettuare il confronto con la planimetria catastale perché il piano è stato accatastato come categoria F/3 (non ancora ultimato) e quindi non è presente in atti catastali la relativa planimetria

Il tutto è regolarizzabile mediante denuncia di variazione da presentare all'Agenzia del Territorio di Lecce.



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Decreto di trasferimento immobile del 14.02.2018 rep. N.227/2018 del Giudice dell'Esecuzione dott. Giancarlo MAGGIORE nel processo esecutivo immobiliare n.741/11 R.G. Esec. nei confronti di _____ (Vedasi All.25) con nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Reg. Gen. n.5550 e Reg. Part. N.4298 presentazione n.17 del 20.02.2018 (Vedasi All.26).

Attuali proprietà

_____ con sede legale in Corigliano d'Otranto (Le) alla via Coriolano n.5, partita IVA e Codice Fiscale (_____ REA n. _____ in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore sig.ra _____, nata a _____ e residente a Tricase (Le) alla via _____, codice fiscale _____, quota 1000/1000 in piena proprietà.

Precedente proprietà

_____ con sede legale in _____ (Le) alla via Aldo Moro snc, partita IVA e codice fiscale _____, REA n. _____ in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore sig. _____, nato a _____ ed ivi residente alla _____, codice fiscale _____, quota 1000/1000 in piena proprietà.

6. PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire n.174/2003 (pratica edilizia n.152/2002) del 12.10.2003 (Vedasi All.17). Costruzione fabbricato per uso artigianale per la lavorazione, conservazione e vendita all'ingrosso di prodotti ittici da ubicare in via Aldo Moro. Richiedente _____ nato a _____ cod. fisc. _____
- Permesso di Costruire n.197/2005 (pratica edilizia n.156/2005) del 28.09.2005 (Vedasi All.18). Sopraelevazione di un fabbricato per attività artigianale per la lavorazione, conservazione e vendita all'ingrosso di prodotti ittici e locali commerciali ubicato in via Aldo Moro. Richiedente _____ cod. fisc. _____
- DIA n.15/2015 del 12.11.2005 prot. 1760 (Vedasi All.19). Ampliamento di uno scantinato completamente interrato in parte destinato a cavedio di ventilazione ubicato in via Aldo Moro. Richiedente _____ cod. fisc. _____
- Autorizzazione di agibilità (Vedasi All.20) del piano interrato sito alla via Aldo Moro snc distinto in catasto al foglio 41 particella 2312 sub 1. Data rilascio 26.08.2006.
- Autorizzazione di agibilità (Vedasi All.21) del piano terra sito alla via Aldo Moro snc distinto in catasto al foglio 41 particella 2312 sub 7. Data rilascio 30.07.2007.
- DIA n.49/2008 del 31.03.2008 prot. 5605 (Vedasi All.22). Variante interna senza aumento di superficie e di volume. Realizzazione di una copertura in plexiglas di un immobile ubicato in via Aldo Moro. Richiedente _____ 7 cod. fisc. _____
- DIA n.135/2008 del 04.07.2008 prot. 11360 (Vedasi All.23). Variante interna senza aumento di superficie e di volume di un immobile ubicato in via Aldo Moro. Richiedente _____ cod. fisc. _____
- Permesso di Costruire n.136/2008 (pratica edilizia n.194/2008) del 28.07.2008 (Vedasi All.24). Varianti interne al piano terra di un fabbricato adibito ad uso commerciale ubicato in via Aldo Moro. Richiedente _____ cod. fisc. _____

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla stima del suddetto immobile utilizzando il metodo sintetico comparativo. L'obiettivo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale del bene.

Attraverso una attenta indagine di mercato relativa alla compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto (ubicazione, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e di manutenzione generale), si è proceduto alla determinazione dei prezzi unitari riferiti al metro quadro di superficie. Tali prezzi unitari moltiplicati per la superficie consentono di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta, per attività produttive compreso tra €/mq 360,00 e €/mq 520,00, per attività commerciali compreso tra €/mq 820,00 e €/mq 1.150,00.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, determinato in base alla suddetta indagine e lo stato attuale di conservazione, si attribuisce un valore medio per il piano interrato di €/mq 430,00 e per il piano terra e primo di €/mq 820,00.

Destinazione	Superficie Complessiva (Sc)	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Area coperta piano interrato	1.267,83	0,80	1.014,26	Est-Ovest	sufficienti
Area scoperta piano interrato	212,17	0,25	53,04	Ovest	buone
Area coperta piano terra	491,73	0,90	442,56	Est-Ovest	discrete
Area scoperta piano terra	1.040,24	0,25	260,06	Nord-Sud	sufficienti
Area coperta piano primo	491,64	0,50	245,82	Est-Ovest	mediocri
Area scoperta piano primo	99,77	0,25	24,94	Nord-Sud	mediocri
Area coperta piano copertura	68,85	0,80	55,08	Est-Ovest	sufficienti
Area scoperta piano copertura	446,16	0,25	111,54	Est-Ovest	sufficienti

N.B.: Il coefficiente applicato tiene conto della valutazione al 25% della superficie balconi e terrazze rispetto alla superficie lorda coperta e delle difformità riscontrate tra stato di fatto, progetto approvato e situazione catastale.

7.1 CRITERIO DI STIMA

Sintetico

(Tenuto conto dei prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di immobili di caratteristiche simili si attribuisce il valore unitario di 430,00 €/mq al piano interrato e 820,00 €/mq per gli altri piani comprendendo anche l'area scoperta di pertinenza e il valore del suolo su cui insiste lo stesso fabbricato).

7.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Tricase (Le), Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato della zona.

7.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Valore dell'unità immobiliare

Immobile	Sup. (mq)	Valore intero	Valore diritto
Locale magazzino	1.067,30	€ 458.939,00	€ 458.939,00
Locale commerciale	1.140,00	€ 934.800,00	€ 934.800,00

Il valore commerciale del lotto risulta pertanto di

€ 1.393.739,00

7.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

- € 139.374,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni carico dell'acquirente:

- € 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 144.374,00

A detrarre

Valore commerciale adeguato

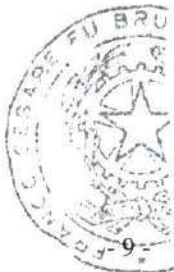
€ 1.249.365,00

Arrotondamento

+ € 635,00

Totale valore

€ 1.250.000,00



7.5 PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €
1.250.000,00 (diconsi € unmilione duecentocinquantamila/00)

Squinzano, 27 luglio 2022

