
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **0417/2019** R.G.E. - **LOTTO 7**

Giudice: Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE



Marcello Buggemi



**Beni in Collepasso (LE) -
DEPOSITO CARBURANTI
LOTTO 7**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:	
A.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente a: fabbricato con diversi piccoli vani su lotto di terreno di forma trapezoidale recintato ed adibito a deposito e distribuzione di carburanti per uso agricolo, ma ormai in disuso. Separato dal fabbricato, è presente inoltre un piccolo gabbiotto in muratura ad uso ripostiglio, posto sul muro di confine.
	<u>L'immobile è così costituito da:</u> - Un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante composto da diversi locali tutti separati ma adiacenti tra loro: uno spazio è adibito ad ufficio con antibagno e bagno, uno al deposito del gasolio l'altro al deposito dell'olio lubrificante ed uno per gli impianti di travaso. Il fabbricato è posto in modo rialzato rispetto al piano di campagna ed è completato da una pensilina sul prospetto principale verso la strada. La pavimentazione risulta in piastrelle nei diversi ambienti ed in quello destinato ad ufficio anche il servizio igienico risulta dotato di rivestimento in ceramica. Agli angoli dell'intero lotto vi sono dei pali per l'illuminazione. Attualmente l'attività non risulta più attiva e pertanto anche le cisterne che contenevano benzina e gasolio sono state disinterrate ed allontanate, mentre è fabbricato stato soggetto al furto degli arredi e degli infissi. L'accesso all'intero lotto che risulta completamente recintato con muratura in blocchi di pietra, con altezza di circa 2,15 mt., avviene direttamente dalla strada provinciale n°361 Maglie-Collepasso, mediante un cancello scorrevole in ferro. La superficie coperta risulta pari a circa 80 mq.
	<u>Identificato in catasto: N.C.E.U. di Collepasso:</u>
-	Fabbricato al foglio 14, con particella n°110 avente categ. C/2 classe 3, consistenza 68 mq. e rendita di € 126,43;
	<u>Il suddetto fabbricato risulta intestato alla seguente proprietà:</u> <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 500px; margin: 5px 0;"></div>
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	
	Caratteristiche zona: periferica ed agricola a traffico basso.
	Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione agricola e a distanza di 1,6 Km anche artigianale.
	La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Principali collegamenti: strada provinciale e strade comunali.
	Servizi offerti dalla zona: a circa 5.700 mt. la sede municipale.
3. STATO DI POSSESSO:	
	Il fabbricato agricolo, attualmente risulta occupato dallo stesso ma non viene utilizzato. La parte di terreno perimetrale risulta ad oggi incolta e non piantumata.

4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici In base a quanto indicato nelle diverse relazioni ipotecarie eseguite su incarico del <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 100%;"></div> disbrigo di pratiche legali ed amministrative, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data 03/11/1992 sino al 18/02/2020, risulta quanto riportato e presente inoltre nell'allegato 2.
4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> <div style="border: 1px solid red; height: 60px; width: 100%;"></div>
4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> ///
4.1.5.	<i>Iscrizioni:</i> ///
4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i> - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/09/2019, numero di repertorio <div style="border: 1px solid red; height: 100px; width: 100%;"></div>
4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale 4.2.1. <i>Conformità urbanistico edilizia:</i> Dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la CONFORMITA' delle opere eseguite.
4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i>

	La planimetria catastale lo stato dei luoghi, evidenzia la CONFORMITA' delle opere realizzate.
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
Spese ordinarie relative agli oneri concessori per l'immobile:	€ ___/___/___
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ ___/___/___
Oneri e spese urbanistiche insolute alla data della perizia:	€ ___/___/___
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
6.1	Precedenti proprietari
7. PRATICHE EDILIZIE:	
	La suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante concessione edilizia la n°37/89 del 20/03/1989, e successiva Concessione edilizia di variante la n°122/91 del 29/11/1991, rilasciate dal Comune di Collepasso.
Descrizione: Fabbricato ad uso deposito carburanti di cui al punto A	
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a: fabbricato con diversi piccoli vani su lotto di terreno di forma trapezoidale recintato ed adibito a deposito e distribuzione di carburanti per uso agricolo, ma ormai in disuso. Separato dal fabbricato, è presente inoltre un piccolo gabbiotto in muratura ad uso ripostiglio, posto sul muro di confine	
L'immobile è così costituito:	
- Fabbricato realizzato con struttura in muratura portante composto da diversi locali tutti separati ma adiacenti tra loro: uno spazio è adibito ad ufficio con antibagno e bagno, uno al deposito del gasolio l'altro al deposito dell'olio lubrificante ed uno per gli impianti di travaso. Il fabbricato è posto in modo rialzato rispetto al piano di campagna ed è completato da una pensilina	

sul prospetto principale verso la strada.
 La pavimentazione risulta in piastrelle nei diversi ambienti ed in quello destinato ad ufficio anche il servizio igienico risulta dotato di rivestimento in ceramica.
 Agli angoli dell'intero lotto vi sono dei pali per l'illuminazione.
 Attualmente l'attività non risulta più attiva e pertanto anche le cisterne che contenevano benzina e gasolio sono state disinterrate ed allontanate, mentre è fabbricato stato soggetto al furto degli arredi e degli infissi.
 L'accesso all'intero lotto che risulta completamente recintato con muratura in blocchi di pietra, con altezza di circa 2,15 mt., avviene direttamente dalla strada provinciale n°361 Maglie-Collepasso, mediante un cancello scorrevole in ferro.
 La superficie coperta risulta pari a circa 80 mq.

Identificato in N.C.E.U. di Collepasso (Le):

- Fabbricato al foglio 14, con particella n°110 avente categ. C/2 classe 3, consistenza 68 mq. e rendita di € 126,43;

- **Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:**

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n° 1067 del 21/01/1976 che inserisce i suoli in ZONA "E – Agricola" con le norme tecniche edilizie relative, meglio precisate sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dagli uffici tecnici del comune di Collepasso ed allegato.

Il suolo infatti ricade in zona con destinazione d'uso per costruzioni interessanti l'agricoltura, del vigente P. di F. e con i seguenti indici: Iff = 0,03 mc./mq. e lotto minimo = 3.000 mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore a mq. reale/potenziale
Deposito carburanti agricoli	Sup. reale lorda mq.	80,00	1,0	80,00	€ 537,0 mq.
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda mq.	1.520,00	0,30	456,00	€ 25,0 mq.

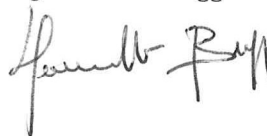
Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo; condizioni: sufficienti
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: non presenti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: cancello d'ingresso e griglie sui finestrini in ferro, condizioni mediocri.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature e tramezzature in blocchi di tufo condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramiche commerciali, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco e pittura, condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non presente.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: presente ma da adeguare e certificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto con fossa a tenuta stagna da adeguare e certificare

<i>Idrico (impianto):</i>		tipologia: impianto presente ma con cisterna da riempire con autobotte, da adeguare e certificare														
<i>Termico (impianto):</i>		tipologia: non presente.														
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:																
8.1.	Criterio di Stima	Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.														
8.2.	Fonti di informazione	Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, e siti internet specializzati.														
8.3.	Valutazioni delle superfici	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Immobile</th> <th>A corpo</th> <th>Valore intero</th> <th>Valore diritto 1000/1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. Lotto composto da un deposito di carburanti di circa 80 mq. lordi e con scoperto di pertinenza di circa 1.520,00 mq.</td> <td></td> <td>€ 81.000,00</td> <td>€ 81.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 81.000,00;</td> </tr> </tbody> </table>			Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1000/1000	A. Lotto composto da un deposito di carburanti di circa 80 mq. lordi e con scoperto di pertinenza di circa 1.520,00 mq.		€ 81.000,00	€ 81.000,00				€ 81.000,00;
Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1000/1000													
A. Lotto composto da un deposito di carburanti di circa 80 mq. lordi e con scoperto di pertinenza di circa 1.520,00 mq.		€ 81.000,00	€ 81.000,00													
			€ 81.000,00;													
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>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:</td> <td>€ 12.150,00;</td> </tr> <tr> <td>Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:</td> <td>///</td> </tr> <tr> <td>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</td> <td>///</td> </tr> <tr> <td>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):</td> <td>///</td> </tr> </tbody> </table>			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:	€ 12.150,00;	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	///	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	///	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	///				
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:	€ 12.150,00;															
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	///															
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	///															
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	///															
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>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:</td> <td>€ 68.850,00;</td> </tr> </tbody> </table>			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:	€ 68.850,00;										
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:	€ 68.850,00;															
Lecce, 25 Febbraio 2020.																

Il perito
Ing. **Marcello Buggemi**




Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI