

---

**TRIBUNALE DI LECCE  
COMMERCIALE**

Esecuzione Immobiliare

**CAPING IMMOBILIARE S.R.L.**  
contro  
**SIMA IMMOBILIARE S.R.L.**

N. Gen. Rep. 198/23  
LOTTO 4

Giudice Dott. Francesco Ottaviano

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782*  
*Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce*  
*CF: LSI SDR 65015 D8622 - piva 04215750735*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33*  
*telefono: 0832 091158*  
*cellulare: 3357320627*  
*fax: 0832 090764*  
*email: Sandro.lisi@archiworldpec.it*





4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione n. 39938/28786, del 06/10/2006 derivante da Atto Notarile Pubblico – atto unilaterale d'obbligo edilizio del 03/10/2006, a favore di Comune di Racale contro \_\_\_\_\_

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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:**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di Atto di compravendita del 14/01/2006, a rogito del Notaio Novelli con sede in Gallipoli (LE). Repertorio Generale n. 1811-Repertorio Particolare n. 1422, A favore di \_\_\_\_\_ (art. \_\_\_\_\_ ale 02/07/1934)

6.2 **Precedenti proprietari:** \_\_\_\_\_ (art. \_\_\_\_\_ //1934). Atto di Divisione del 06/07/1944 Notaio Giuseppe Caballo, sede Taviano.

7. **PRATICHE EDILIZIE:** il bene fa parte di un edificio a destinazione commerciale e residenziale, realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruzione n. 64 del 24/10/2006;

DIA del 02/11/2007;

Permesso di costruzione n. 64/06 del 16/05/2008- pratica 6/08.

L'immobile è stato dichiarato conforme alle norme vigenti di prevenzione incendi, con parere di conformità del 27/02/2008.

Descrizione del box di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box sito a Racale in via Gallipoli snc.

Il box sviluppa una superficie di **mq 35**.

Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:

-  **foglio 7, particella 1246, sub 43**, categoria C/6, classe 3, mq 35, rendita € 49,58. (visura aggiornata al 04/08/2023)

Intestato a:

\_\_\_\_\_

**Destinazione urbanistica:**

Dal Piano di fabbricazione l'immobile risulta ricadere in **zona B "zona di completamento"**.

Per indici e destinazioni si rimanda alle NTA in allegato.

**Vincoli gravanti:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
	Sup. reale lorda	35,00		35,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solai piani laterocementizi; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: serranda basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.



<i>Infissi interni:</i>	assenti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
<i>Paym. Interna:</i>	materiale: cemento industriale, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	assente
<i>fognatura:</i>	assente
<i>termico:</i>	assente

**Accessori:** nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Racale. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Racale, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Box

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box:	35,00	€ 800,00	28.000,00€
	<b>35,00</b>	<b>€800,00</b>	<b>€ 28.000,00</b>

#### **Dimostrazione:**

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per € mq 400,00 (valore agenzia delle entrate - 2023-semester1) avendo così:  
 $mq\ 35 \times €\ mq\ 400 = €\ 14.000,00.$

- Valore corpo:	€ 28.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 28.000,00</b>

#### **Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Box</b>	35,00	<b>€ 28.000,00</b>	<b>€ 28.000,00</b>

Di conseguenza essendo la proprietà della società contribuente debitrice 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

### 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:	€ 4.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.800,00
--	-------------

il perito  
Arch. Sandro Lisi



