
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 00209/2022

Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA

**ELABORATO PERITALE
CON INTEGRAZIONE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008
C.F. CRTGNN48C04E306I- P.Iva 01166740751*

con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47

telefono: 0832 316055

cellulare: 339 4850872

fax: 0832 316055

email: giovanni.carata@libero.it



**Bene in Zollino Via Anna Michajlovna Kulicioff n° 1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio - sito in Zollino alla via Anna Michajlovna Kulicioff n°1. Composto da un ampio capannone a piano terra destinato a esposizione mobili bagno, tre uffici, servizi igienici, oltre ad un ampio vano destinato a laboratorio, spogliatoio e servizi igienici. Tramite una scala interna, oltre ad una rampa esterna, si accede al piano interrato adibito a deposito, anch'esso dotato di servizi igienici, ripostiglio e da un montacarichi che collega il piano terra con il piano interrato. L'intero fabbricato ha un'ampia zona scoperta di proprietà ed una zona data in concessione per 99 anni dal Comune di Zollino al fine di poter recintare l'intera area, in quanto in tale zona passa una tubazione d'acqua proveniente dal Pertusillo al confine dei terreni di proprietà della esecutata che non permetteva la realizzazione della recinzione di confine della sua proprietà. La superficie dove insiste la tubazione ha una larghezza di ml. 12,00 su via Anna Michajlovna Kulicioff e una profondità di ml. 51,00. L'opificio sviluppa una superficie lorda tra piano terra, piano interrato e scoperto di pertinenza di circa a **mq 2.995,25 (esclusa la zona data in concessione)**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 Particella 410 Cat. D/8, Rendita Euro 4.042,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica Industriale a traffico locale parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta concessa in locazione solo una parte del locale di esposizione per circa mq. 219 e 544 mq di scoperto. Il contratto di locazione stipulato in data 06/12/2011 registrato al protocollo 2674 del 28/12/2011 tra la (proprietaria) e) ha la durata di anni 6 + 6 a partire dal 06/12/2011 con scadenza al 06/12/2017, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R. almeno tre mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato pattuito in € 18.000,00 anno oltre IVA da pagarsi in rate mensili di € 1.500,00 e dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT.

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* Iscrizione di ipoteca volontaria del 13/06/2012 Registro generale n.20243 Particolare n. 1640 a favore di

contro e derivante da Atto notarile per Notaio Galati Antonio del 13/06/2012 Rep. Gen. n. 23708/14629.

Importo da restituire in 10 anni rate compresi interessi: 162.000,00 Euro

Importo capitale: 90.000,00 Euro

4.2.2. *iscrizione:* Iscrizione di ipoteca amministrativa del 12/04/2019 Registro generale n.13095 Particolare n. 1463, a favore di

contro e derivante da 0420 Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo Repertorio. n. 2384/5919.

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Geom. Giovanni Carata

4.2.3. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di _____
contro _____ a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 27/05/2022, trascritto a Lecce in data 06/07/2022 al nn. 25563 Registro Generale e 20066 Registro Particolare.

4.2.4. Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di _____
contro _____ a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 27/05/2022, trascritto a Lecce in data 06/07/2022 al nn. 25564 Registro Generale e 20067 Registro Particolare.

4.2.5. *Iscrizioni:* Iscrizione NN.30872/5126 di ipoteca volontaria concessa a garanzia di FINANZIAMENTO del 27/07/2006 derivante da atto Notarile per Notaio Galati Antonio repertorio 13828, a favore di _____
) contro _____
relativamente all'unità negoziale n.1 (ex terreno) per la quota di 1/1 Capitale € 250.000,00, interessi e spese € 500.000,00 Durata 11 anni (l'ipoteca grava su altri immobili di proprietà aliena).

4.2.6. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.1.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non si sono riscontrate difformità urbanistico – edilizio

4.1.2. *Conformità catastale:*

Non si sono riscontrate difformità catastali

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data	€ 000.00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

_____ nata a _____ il _____ proprietaria per la quota 1/1.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire n.06/2006 del 04.05.2006 e variante con D.I.A.n° 9 del 04/03/2008 Prot. 1244 per la costruzione di un opificio artigianale da adibire alla lavorazione di marmo e vendita al dettaglio su terreno riportato in Catasto al foglio 6 Part. 399-410-416 Zona P.I.P Lotti 22° e 23°.

Autorizzazione di abitabilità n°06/2010 rilasciata in data 21/12/2010.

Nulla-osta rilasciato da AQP, per inglobamento dell'area ove ha sede la condotta Pertusillo prot. 7644 del 14/05/2007.

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Geom. Giovanni Carata

Descrizione **Opificio** di cui al punto **A**

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio sito in Zollino alla via Anna Michajlovna Kulicioff n°1. Composto da un ampio capannone a piano terra destinato a esposizione mobili bagno, tre uffici, servizi igienici, oltre ad un ampio vano destinato a laboratorio, spogliatoio e servizi igienici. Tramite una scala interna, oltre ad una rampa esterna, si accede al piano interrato adibito a deposito, anch'esso dotato di servizi igienici, ripostiglio e da un montacarichi che collega il piano terra con il piano interrato. L'intero fabbricato ha un'ampia zona scoperta di proprietà ed una zona data in concessione per 99 anni dal Comune di Zollino al fine di poter recintare l'intera area, in quanto in tale zona passa una tubazione d'acqua proveniente dal Pertusillo al confine dei terreni di proprietà della esecutata, che non permetteva la realizzazione della recinzione di confine della sua proprietà. La superficie dove insiste la tubazione ha una larghezza di ml. 12,00 su via Anna Michajlovna Kulicioff e una profondità di ml. 51,00. L'opificio sviluppa una superficie lorda tra piano terra, piano interrato e scoperto di pertinenza di circa a mq 2.995,25 (esclusa la zona data in concessione).

Identificato al catasto fabbricati: foglio 6 Particella 410 Cat. D/8, Rendita Euro 4.042,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: approvato in via definitiva con D.G.R. n. 3537 del 22/06/1992e la variante allo stesso approvata in via definitiva con D.C.C.n.28 del 24/11/2009. l'immobile è identificato nella zona D -Zona Industriali ed Artigianali e Commerciali.

Per tali zone la normativa da applicarsi è quella approvata dal P.I.P.vigente al momento dell'adozione della presente variante al PRG che s'intende interamente trascritta.

In tali zone è consentito il cambio di destinazione urbanistica da artigianale a commerciale. Le aree tipizzate come zone omogenee di tipo D,non oggetto di strumento urbanistico esecutivo sono quelle in ampliamento alla zona P.I.P. esistente.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- Impianti industriali ed artigianali con relativi servizi tecnici ed amministrativi;
- Depositi e magazzini
- Attrezzature per autotrasporto e simili

Per gli interventi attuativi si applicheranno i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria : If 3 mc/mq
- Lotto minimo : mq 1000
- Altezza Massima : ml 8,50
- Rapporto di copertura : Rc 40%
- Distanza minima : ml 5,00
- Parcheggi interni : mq 1/10mc.
-

E' vietata ogni destinazione residenziale con la eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso del custode ovvero del titolare dell'impresa,per una superficie utile (Su) non superiore a mq 110.Sarà possibile individuare nelle norme attuative l'accorpamento tra due o più lotti con relativo accorpamento della cubatura edificabile per ciascun lotto, realizzando un unico edificio.

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Geom. Giovanni Carata



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Opificio PT	Sup. reale lorda	205,70	1,00	205,70
Ufficio	Sup. reale lorda	17,10	1,00	17,10
Segreteria	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
Accettazione	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
WC 1 PT	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
WC 2 PT	Sup. reale lorda	8,60	1,00	8,60
Laboratorio	Sup. reale lorda	117,80	1,00	117,80
Spogliatoio	Sup. reale lorda	9,25	1,00	9,25
WC Laboratorio	Sup. reale lorda	11,10	1,00	11,10
Montacarichi	Sup. reale lorda	6,25	0,50	3,12
Deposito S1	Sup. reale lorda	465,75	0,50	232,87
Ripostiglio S1	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
WC S1	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
Scoperto di Pertinenza PT	Sup. reale lorda	2100,00	0,10	210,00
	Sup. reale lorda	2.995,25		858,24

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: tipologia: continue.
Strutture verticali: materiale: muratura e c.a.
Travi: materiale: c.a.
Solai: tipologia: capannone in c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: /, materiale:ferro;
condizioni:buone.
Infissi esterni: tipologia: Doppia e singola anta a battente : materiale, alluminio con vetrocamera;
condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente,materiale legno;
condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura c.a.;
condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: pavimentazione Pavè +battuto di cemento
condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: pavimentazione in ceramica al piano terra ,battuto di cemento nell'interrato
condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: ceramica ;
condizioni: buone
Portone di ingresso: tipologia:alluminio e vetro;
condizioni: buone

Impianti:
Citofonico: tipologia: no.
Elettrico: tipologia: sottotraccia
Fognatura: recapito: rete cittadina
Idrico: recapito: rete cittadina.
Termico: pompa di calore

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Geom. Giovanni Carata

Condizionamento: pompa di calore
 Antifurto: sì
 Ascensore: sì: collega il piano terra con l'interrato(montacarichi)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Zollino Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Zollino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

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
Opificio PT	205,70	€ 600,00	€ 123.420,00
Ufficio	17,10	€ 600,00	€ 10.260,00
Segreteria	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Accettazione	12,50	€ 600,00	€ 7.500,00
WC 1 PT	6,20	€ 600,00	€ 3.720,00
WC 2 PT	8,60	€ 600,00	€ 5.160,00
Laboratorio	117,80	€ 600,00	€ 70.680,00
Spogliatoio	9,25	€ 600,00	€ 5.550,00
WC Laboratorio	11,10	€ 600,00	€ 6.660,00
Montacarichi	3,12	€ 600,00	€ 1.872,00
Deposito S1	232,87	€ 600,00	€ 139.722,00
Ripostiglio S1	7,00	€ 600,00	€ 4.200,00
WC S1	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Scoperto di Pertinenza PT	210,00	€ 600,00	€ 126.000,00
	858,24		€ 514.944,00

- Valore corpo: € 514.944,00
 - Valore accessori: € 000000,00
 - Valore complessivo intero: € 514.944,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 514.944,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

Giudice Dr. Antonio Barbetta
 Perito: Geom. Giovanni Carata



A	Opificio + scoperto	2995,25	€ 514.944,00	€ 514.944,00
----------	----------------------------	----------------	---------------------	---------------------

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: € 77.241,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Nessuna

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 lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 437.702,40

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: € 437.702,40

Il Perito

Geometra Giovanni Carata

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Geom. Giovanni Carata