
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000226/22**

Giudice Dr. **Giancarlo Maggiore**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato:
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N.
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. - P.Iva

con studio in *Via*
telefono:
cellulare:
fax:
email:



Beni in Ugento (Lecce) Via Capitano Ugo Giannuzzi n° 87
Lotto 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Ugento (Lecce) Via Capitano Ugo Giannuzzi n° 87.

Composto da un locale commerciale su strada ad alta circolazione con zona antistante coperta da porticato.

Nella parte anteriore vi è il locale adibito alla vendita, mentre nella parte posteriore vi è un locale deposito e wc, oltre ad un balcone. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ nato in _____ il _____ foglio 44 mappale 1075 subalterno 4, categoria C1, classe 5, superficie catastale 64 mq, composto da vani 60 mq, posto al piano t, - rendita: € 1313,87.

Coerenze: con vano scala sul lato destro, con il sub. 3 dello stesso edificio e con portici antistanti su strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da attività commerciale di vendita al dettaglio carni dello stesso _____ in qualità di proprietario del bene

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito a favore di _____

in data 05/05/2022 ai nn.

3634/5922 iscritto a Lecec in data 06/05/2022 ai nn. Reg. gen. 16510 Reg. Part.. 2102

importo ipoteca: €21278,17

importo capitale: € 42556,34

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di _____ contro _____

a firma di Tribunale di Lecce in data 04/06/2022 ai nn. 2727/2022

trascritto a Lecce in data 26/07/2022 ai nn. Reg. gen. 28397 Reg. part. 22407

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: 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:**

nato il Proprietà per 1000/1000

proprietario dal 17/01/2003 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio in data 17/01/2003 ai nn. rep. 40655 registrato a Casarano in data 27/01/2003 ai nn. 152 trascritto a Lecce in data 07/02/2003 ai nn. Reg. gen. 6069 Reg. part. 5043

6.2 Precedenti proprietari:

nato a il Proprietà per 1000/1000

proprietario dal 04/04/1986 al 17/01/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data 04/04/1986 ai nn. rep. 40655 registrato a Casarano in data 24/04/1986 ai nn. 2333 trascritto a Lecce in data 02/05/1986 ai nn. Reg. gen. 13475 Reg. part. 11424

nato il Proprietà per 1/2

nata a il Proprietà per 1/2

proprietario dal 17/01/2003 al 17/01/2003 in forza di atto di donazione a firma di Notaio in data 17/01/2003 ai nn. rep. 40655 registrato a Casarano in data 27/01/2003 ai nn. 152 trascritto a Lecce in data 07/02/2003 ai nn. Reg. gen. 6069 Reg. part. 5043

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione edilizia 65/U e successive varianti per lavori di Costruzione fabbricato intestata a e . Concessione Edilizia presentata in data 22/05/1984- n. prot. 1662 rilasciata in data 11/10/1984- n. prot. 5231 l'igibilità è stata rilasciata in data 01/12/1984- n. prot. 1673

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Ugento (Lecce) Via Capitano Ugo Giannuzzi n° 87.

Composto da un locale commerciale su strada ad alta circolazione con zona antistante coperta da porticato.

Nella parte anteriore vi è il locale adibito alla vendita, mentre nella parte posteriore vi è un locale deposito e wc, oltre ad un balcone. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,4**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a nato il foglio 44 mappale 1075 subalterno 4, categoria C1, classe 5, superficie catastale 64 mq, composto da vani 60 mq, posto al piano t, - rendita: € 1313,87.

Coerenze: con vano scala sul lato destro, con il sub. 3 dello stesso edificio e con portici antistanti su strada

L'edificio è stato costruito nel 1984.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 3816/80, 6407/86, 1031/90 l'immobile è identificato nella zona B1 Edificata

Norme tecniche ed indici: I.F.F. 4 mc/mq

R.C. 0,60

N. Piani F.T. 2



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	73,40	1,00	73,40
balcone retrostante	Sup. reale lorda	7,10	0,25	1,77
	Sup. reale lorda	80,50		75,18

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 950,00 (euronovecentocinquanta)

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

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
locale commerciale	73,40	€950,00	€69.730,00
balcone retrostante	1,77	€950,00	€1.686,25
	75,18		€71.416,25

- Valore corpo:	€71.416,25
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€71.416,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€71.416,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	73,4	€71.416,25	€71.416,25

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:

€10.712,44

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

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:

€60.703,81

Relazione lotto 001 creata in data 29/02/2024
Codice documento: E067-22-000226-001

il perito

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito:

