

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000131/22**

**Giudice Dr. A. Silvestrini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1534*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1534 C.F.*  
*TRNRZL80C02D851C*

*con studio in Parabita (Lecce) Via Tancredi, 27*  
*cellulare: 340/0697751*  
*email: alextornesello@libero.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Beni in Parabita (Lecce) Via Prov.le Matino**

**Lotto 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Parabita (Lecce) alla Via Prov.le Matino.

Locale commerciale al piano terra di stabile condominiale della superficie lorda di circa mq 473,00 con accesso pedonale e carrabile da pertinenza comune prospiciente Via Prov.le Matino angolo Via Isonzo.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 22 mappale 1181 subalterno 56, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 511mq, consistenza 462mq, posto al piano T, - rendita: €7.468,28.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Parabita (Lecce) alla Via Prov.le Matino.

Scoperto di pertinenza del locale commerciale di cui al punto A, della superficie complessiva di circa mq122,00 accessibile esclusivamente dall'interno dello stesso locale.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 22 mappale 1544 categoria F/1, consistenza 336mq, posto al piano T.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale mista (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato, asilo nido, farmacie, negozio al dettaglio, palestra, parco giochi, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da negozio di concesso in sub locazione a Ditta in forza di un contratto di affitto.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 08.01.2009** tra e del tipo 6+6 per l'importo annuo di €30.000,00 registrato a Casarano il 04.02.2009 al n.301 Serie 3^.

**CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE DEL 01.04.2009** tra del tipo 6+6 per l'importo annuo di €30.000,00 registrato a Lecce il 23.04.2009 al n.300357 Serie 3^, scaduto il 01.04.2021 e attualmente non rinnovato.

## 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 volontaria (Attiva) a favore di in data

31/08/1983 al n. rep.28959 - iscritta in data 07/09/1983 ai nn. 1861

importo ipoteca: €1.394.433,62 importo capitale: €464.811,20

Iscrizione del 31.07.2003 RG 29672 RP 3396.Grava su fabbricati in Parabita al NCEU Foglio 22 P.IIa 1181 e P.IIa 1 Sub.2.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di in data 31/05/2005 ai nn. 17928/9566. importo ipoteca: €3.200.000,00 importo capitale: €1.600.000,00

---

Iscrizione del 07.06.2005 RG 23156 RP 3604. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 e terreno identificato nel CT al Foglio 22 P.Illa1408.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di

importo ipoteca: €70.000,00 importo capitale: €50.948,15

Ipoteca Giudiziale Tribunale di Lecce del 19.12.2008 Rep.1297/2008 iscritta il 01.04.2010 RG 12371 RP 2273. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Subb. 116 e 117 e Foglio 22 P.Illa 1 Sub.11 graffata con P.Illa 1181 subb.53 e 55.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di importo ipoteca: €8.000,00 importo capitale: €2.824,08

Ipoteca Giudiziale Giudice di Pace di Gallipoli del 23.11.2015 rep.1181/2014. Iscritta il 14.06.2016 RG 26100 RP 2816. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Sub.116 e al Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56 e fabbricato in corso di costruzione al Foglio 22 P.Illa 1544.

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di

importo ipoteca: €432.555,74 importo capitale: €216.277,87

Ipoteca Conc. Amministrativa Agenzia delle Entrate - Riscossione sede di Roma del 25.10.2017 rep.1700/5917. Iscritta il 26.10.2017 RG 33893 RP 4119. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56.

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di ,

importo ipoteca: €52.887,64 importo capitale: €26.943,82

Ipoteca del 17.10.2017 rep.002. Iscritta il 27.06.2018 RG 21813 RP 2594. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Subb.116 e 117, e Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Parabita, contro

. con atto trascritto a Lecce in data 26/04/2022 ai nn. RG 14671 - RP 11386 - Atto di pignoramento immobiliare Uff. Giud. UNEP Corte d'Appello di Lecce del giorno 11.03.2022 n.988/2022 per l'importo di €5.812,39 oltre interessi, accessori e spese. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56 e categoria F/1 alla P.Illa 1544, e Foglio 21 P.Illa 1459 Subb.116 e 117.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Contratto preliminare di vendita a favore di in data 23/12/2008 ai nn. rep.292/234 in data 16/08/2013 ai nn. RG 25573 - RP 19551 - immobile ubicato in Parabita (LE) alla Via Prov.le Martino identificato nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 sub.56. La stipula sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre il 25.07.2016.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile, per i fini dell'attuale attività commerciale, comunica con altre unità immobiliari di proprietà di terzi. Difformità regolarizzabile mediante la chiusura delle porte di comunicazione esistenti.

Chiusura delle porte di comunicazione: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il numero di particella catastale relativo allo scoperto di pertinenza sul retro non è riportato nell'estratto di mappa e la superficie reale non

corrisponde a quella riportata in visura. Difformità regolarizzabile mediante aggiornamento cartografico con tipo mappale.

Aggiornamento cartografico: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

#### 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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: alla data del 12/12/2022 è in debito con il " per spese insolute di natura ordinaria di importo pari ad €845,06.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

. Acquisto della piena proprietà per 1000/1000 del fabbricato identificato nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 e terreno identificato nel CT al Foglio 22 P.Illa 1408.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Acquisto dell'immobile identificato nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 e del terreno identificato nel CT al Foglio 22 P.Illa 1408.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di Costruire n.3359 del 22.02.2005 Pr. Edil. n.151/2004 e successive varianti** per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, sopraelevazione al locale sito in Via Matino angolo Via Isonzo da adibirsi a civili abitazioni e locali commerciali. Intestata a. Richiesta presentata in data 15/10/2004- n. prot. 13653 rilasciata in data 22/02/2005.

**Permesso di Costruire n.3500 del 22.03.2007 Pr. Edil. n.58/2006** per lavori di Variante al P. di C. n.3359 del 22.02.2005 intestata a

**Permesso di Costruire n.3510 del 21.05.2007 Pr. Edil. n.33/2007** per lavori di Variante in corso d'opera al P.di C. n.3500 del 22.03.2007 intestata a L'agibilità è stata rilasciata in data 14/10/2008- n. prot. 16660.

**Provvedimento Autorizzativo Unico n.16746 del 26.11.2008** per lavori di Fusione di unità immobiliari site a piano terra del complesso edilizio edificato in Via Isonzo angolo Via Prov.le Matino da destinare ad uso commerciale. Richiesta intestata a presentata in data 15/10/2008- n. prot. 16746 rilasciata in data 26/11/2008 - n. prot. 19363.

#### Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Parabita (Lecce) alla Via Prov.le Matino.

Locale commerciale a piano terra di stabile condominiale della superficie lorda di circa mq 473,00 con accesso pedonale e carrabile da pertinenza comune prospiciente Via Prov.le Matino angolo Via Isonzo.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 22 mappale 1181 subalterno 56, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 511mq, consistenza 462mq, posto al piano T, - rendita: €7.468,28.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale commerciale	Sup. reale lorda	473,00	1,00	473,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>473,00</b>		<b>473,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr. A. Silvestrini  
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

**Caratteristiche strutturali:**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: L'impianto elettrico è alimentato da contatore Enel appartenente ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Note: L'immobile non dispone di proprio contatore AQP e non è stato possibile verificare la provenienza effettiva dell'approvvigionamento idrico.

*Fognatura:*

Note: Non è stato possibile verificare la presenza di impianto fognante.

**Accessori:****Descrizione area urbana di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Parabita (Lecce) alla Via Prov.le Matino.

Scoperto di pertinenza del locale commerciale di cui al punto A, della superficie complessiva di circa mq122,00 accessibile esclusivamente dall'interno dello stesso locale.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 22 mappale 1544 categoria F/1, consistenza 336mq, posto al piano T.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	122,00	1,00	122,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>122,00</b>		<b>122,00</b>

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

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini

in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Parabita, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, tecnici locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. locale commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici

	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
lorde	Locale commerciale	473,00	€ 900,00	€ 425.700,00
equivalenti:	- Valore corpo:			<b>€ 425.700,00</b>
	- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
	- Valore complessivo intero:			<b>€ 425.700,00</b>
	- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 425.700,00</b>

### area urbana

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	scoperto di pertinenza	122,00	€ 110,00	€ 13.420,00

### B.

- Valore corpo:	<b>€ 13.420,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 13.420,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 13.420,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale commerciale</b>	0	€ 425.700,00	<b>€ 425.700,00</b>
<b>B</b>	<b>area urbana</b>	0	€ 13.420,00	<b>€ 13.420,00</b>
			<b>€ 439.120,00</b>	<b>€ 439.120,00</b>

## 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:	<b>€ 65.868,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 4.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

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 della procedura:	<b>€ 373.252,00</b>
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:	<b>€ 369.252,00</b>

Relazione lotto 001 creata in data 20/12/2022  
Codice documento: E067-22-000131-001

**Beni in Parabita (Lecce) Via Giacomo Leopardi**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Parabita (Lecce) alla Via Giacomo Leopardi.

Locale commerciale a piano rialzato composto da vano unico e n.2 wc per una superficie lorda di circa mq 243,50 collegato con deposito al piano interrato tramite scala interna.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 21 mappale 1459 subalterno 117, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 248 mq, consistenza 225 mq, posto al piano T, - rendita: €3.637,15.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Parabita (Lecce) alla Via Giacomo Leopardi.

Deposito al piano interrato della superficie lorda di circa mq 269,00 accessibile da rampa esterna condominiale e collegato al locale commerciale soprastante tramite scala interna.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 21 mappale 1459 subalterno 116, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 270 mq, consistenza 242 mq, posto al piano S1, - rendita: €499,93.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie, supermercato, negozio al dettaglio, scuola materna.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 giudiziale (Attiva) a favore di

importo ipoteca: €70.000,00 importo

capitale: €50.948,15

Ipoteca Giudiziale Tribunale di Lecce del 19.12.2008 Rep.1297/2008 iscritta il 01.04.2010 RG 12371 RP 2273. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Subb. 116 e 117 e Foglio 22 P.Illa 1 Sub.11 graffata con subb.53 e 55.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di importo ipoteca: €8.000,00 importo capitale: €2.824,08

Ipoteca Giudiziale Giudice di Pace di Gallipoli del 23.11.2015 rep.1181/2014.

Iscritta il 14.06.2016 RG 26100 RP 2816. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Sub.116 e al Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56 e fabbricato in corso di costruzione al Foglio 22 P.Illa 1544.

Iscrizione convenzionale (Attiva) a favore di



importo ipoteca: €52.887,64 importo capitale: €26.943,82

Ipoteca Conc. Amministrativa Concessioni e Consulenze S.r.l. sede Margherita di Savoia (FG) del 17.10.2017 rep.002. Iscritta il 27.06.2018 RG 21813 RP 2594. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Subb.116 e 117, e Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di con atto in data 11/09/2015 ai nn. RG 26100 - RP 2816.

importo ipoteca: €63.724,80 importo capitale: €31.862,40

Ipoteca Legale del 10.09.2015 rep.1058/5915 gravante su immobile in Parabita (LE) identificato nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Sub.117.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di . con atto trascritto a Lecce in data 26/04/2022 ai nn. RG 14671 - RP 11386. Atto di pignoramento immobiliare Uff. Giud. UNEP Corte d'Appello di Lecce del giorno 11.03.2022 n.988/2022 per l'importo di €5.812,39 oltre interessi, accessori e spese. Grava su immobili in Parabita identificati nel NCEU al Foglio 22 P.Illa 1181 Sub.56 e categoria F/1 alla P.Illa 1544, e Foglio 21 P.Illa 1459 Subb.116 e 117.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Contratto preliminare di vendita a favore di in data 23/12/2008 ai nn. rep.292/234. Trascritto in data 29/12/2008 ai nn. RG 54327 - RP 38035 - vende a immobili ubicati in Parabita alla Via G. Leopardi identificati nel NCEU al Foglio 21 P.Illa 1459 Subb.116-117. La stipula sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre il 31.03.2009.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il locale commerciale al piano terra e il locale deposito al piano interrato sono completamente difformi sia rispetto alla Concessione Edilizia del 1984 e del successivo Permesso di Costruire del 2006 (entrambi nella Pratica Edilizia n.50/1990), sia rispetto al Provvedimento Autorizzativo Unico del 2009 per il quale non è stato comunicato ufficialmente l'inizio dei lavori, ma sono stati eseguiti parzialmente a rustico e non terminati. Le evidenti difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella modifica dei prospetti.

Attualmente i due piani risultano comunicanti da scala interna in legno.

Per l'economia della procedura esecutiva conviene allineare i titoli abilitativi alle planimetrie catastali attuali poichè queste ultime sono più corrispondenti allo stato dei luoghi. Difformità regolarizzabili mediante Accertamento di conformità ex art.36 DPR n.380/2001 per rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria e demolizione dei vani in cartongesso.

Accertamento di conformità (progettazione, sanzioni e spese accessorie): € 3.000,00

Rimozione pareti e vani in cartongesso: € 2.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali del piano terra e del piano interrato non è riportata l'attuale scala di collegamento.

L'elaborato planimetrico rappresenta graficamente i due subalterni in maniera errata. Difformità regolarizzabili mediante aggiornamento catastale delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico tramite DocFa.

Aggiornamento catastale con DocFa: € 700,00 Oneri

totali: € 700,00

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

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: è debitrice nei confronti del alla data del 16.12.2022, della somma complessiva pari a €9.075,59 oltre alle spese legali ed accessorie.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

acquista la piena proprietà da in data 06/07/2006 ai nn. 20659-11396 trascritto in data 13/07/2006 ai nn. RG 27884 - RP 20006.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia n.1984 del 23.11.1990 Pr. Edil. n.50/1990** per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.1390 del 03.05.1986 "Complesso residenziale e commerciale tra le vie Leopardi e Salentina." Richiesta intestata a . presentata in data 22/02/1990 - n. prot. 2180 e rilasciata in data 23/11/1990.

**Permesso di Costruire n.3475 del 18.12.2006 Pr. Edil. n.50/1990** per lavori di Completamento del LOTTO "A" alla Via G. Leopardi già autorizzato con Conc. Edil. n.1984 del 23.11.1990 da adibirsi a civili abitazioni e locali commerciali. Richiesta intestata a . presentata in data 14/11/2006 - n. prot. 13417 rilasciata in data 18/12/2006. L'agibilità è stata rilasciata in data 11/03/2009.

**Provvedimento Autorizzativo Unico n.12003 del 09.10.2009** per lavori di Progetto per il Permesso di Costruire in Sanatoria riferito al cambio di destinazione da negozi a circolo privato, e per il Permesso di Costruire per il cambio di destinazione da negozi a palestra comportante modifiche interne, piccole variazioni nelle aperture sui prospetti; il tutto riferito ai locali prospicienti via Leopardi posti al piano terra ed interrato. Richiesta intestata a presentata in data 23/07/2009- n. prot. 12003 e rilasciata in data 09/10/2009- n. prot.15434. Pratica collegata al Permesso di Costruire n.245 del 08.10.2009. L'inizio lavori non è mai stato ufficialmente comunicato.

Descrizione **Locale commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale sito in Parabita (Lecce) alla Via Giacomo Leopardi.

Locale commerciale a piano rialzato composto da vano unico e n.2 wc per una superficie lorda di circa mq 243,50 collegato con deposito al piano interrato tramite scala interna.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 21 mappale 1459 subalterno 117, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 248 mq, consistenza 225 mq, posto al piano T, - rendita: €3.637,15.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale commerciale	Sup. reale lorda	243,50	1,00	243,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>243,50</b>		<b>243,50</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Giudice Dr. A. Silvestrini  
Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. *Pavim. Interna:* materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, conformità: da verificare.

Note: L'immobile non dispone di elettricità in quanto il contratto di fornitura ENEL è stato disattivato.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Note: Il contatore AQP è stato disattivato.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

**Accessori:**Descrizione **deposito** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Parabita (Lecce) alla Via Giacomo Leopardi.

Deposito al piano interrato della superficie lorda di circa mq 269,00 accessibile da rampa esterna condominiale e collegato al locale commerciale soprastante tramite scala interna.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 21 mappale 1459 subalterno 116, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 270 mq, consistenza 242 mq, posto al piano S1, - rendita: €499,93.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	269,00	1,00	269,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>269,00</b>		<b>269,00</b>

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. Note: L'immobile non dispone di elettricità in quanto il contratto di fornitura ENEL è stato disattivato.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare. Note: Il contatore AQP è stato disattivato.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Ascensore:</i>	condizioni: vano allo stato rustico.

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

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Parabita, Agenzie immobiliari, O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, tecnici locali.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locale commerciale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1 Il calcolo del valore è effettuato in base alle

	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superfici lorde equivalenti:	Locale commerciale	243,50	€ 500,00	€ 121.750,00
	- Valore corpo:			<b>€ 121.750,00</b>
	- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
	- Valore complessivo intero:			<b>€ 121.750,00</b>
	- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 121.750,00</b>

**deposito**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale:  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

	Destinazione	Superficie	Valore unitario equivalente	valore complessivo
	Deposito	269,00	€ 340,00	€ 91.460,00

**B.**

- Valore corpo:	<b>€ 91.460,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 91.460,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 91.460,00</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>locale commerciale</b>	0	€ 121.750,00	<b>€ 121.750,00</b>
<b>B</b>	<b>deposito</b>	0	€ 91.460,00	<b>€ 91.460,00</b>
			€ 213.210,00	<b>€ 213.210,00</b>

**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:	<b>€ 31.981,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.700,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

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 della procedura:	<b>€ 181.228,50</b>
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:	<b>€ 175.528,50</b>

Relazione lotto 002 creata in data 20/12/2022  
Codice documento: E067-22-000131-002

il perito  
Arch. Oronzo Alessandro Tornesello