



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giancarlo MAGGIORE

CUSTODE:

Dott. ssa Francesca PETRUCELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara TUNDO

CF:TNDBBR74T64D883J

con studio in GALLIPOLI (LE) VIA LECCE N. 82

telefono: 0

email: barbaratundo@hotmail.it

PEC: barbara.tundo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a Lecce alla via Giacomo Puccini n. 22, della superficie commerciale di **373,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 239 particella 93 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 287 mq, rendita 5.943,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO PUCCINI n. 22, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2018 Pratica n. LE0077315 in atti dal 09/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27055.1/2018)

Coerenze:

ad est con via Puccini;

a nord con f. 239, p. 93, sub. 2, negozio di proprietà di **[REDACTED]**

a sud con via Brunelleschi;

ad ovest con due vani scala e con area scoperta condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, dei quali 6 piani fuori terra ed 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	373,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.056,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 272.000,00
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***) con contratto

di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Lecce ai nn. 4275 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 8.400,00 annue.

Nello specifico il contratto di locazione per uso non abitativo è stato stipulato tra il debitore e la " [redacted] con sede legale in [redacted] 01-06-2018 e registrato in data 18-06-2018 al n. 4275 serie 3T.

Tale contratto, della tipologia 6 + 6, ha validità dal 01-06-2018 al 31-05-2024 e tacita proroga di 6 anni, "e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 6 mesi prima della scadenza".

In data 01-01-2020 la [redacted] cedeva il contratto alla [redacted], con sede legale in Lecce in via Cosimo De Giorgi n. 2c, p. iva [redacted].

La [redacted] a sua volta sublocava parte del suddetto locale a ' [redacted] s.r.l.s. (con sede in Lecce alla Via San Lazzaro n.9, p. iva [redacted]), dal 14-12-2020 al 31-05-2024 con possibilità di rinnovo per altri 6 anni, salvo disdetta a mezzo raccomandata da far pervenire entro 6 mesi prima della scadenza del contratto.

La [redacted], con il consenso delle parti, cedeva poi il contratto di locazione stipulato con il proprietario dell'immobile alla [redacted]" con decorrenza dal 15/08/2021.

La [redacted] a sua volta affittava il ramo d'azienda corrente nel locale in oggetto ed esercente l'attività di commercio al dettaglio di alimenti (carni, salumi e formaggi) e bevande, prodotti per l'igiene della persona a [redacted] (con sede in Lecce alla Via Puccini n. 22, p. [redacted] con atto del Notar Petrachi rep. n. [redacted], registrato a Brindisi il [redacted] 2019/11, per il periodo [redacted] 2022 al 23-11-2023 con proroga di un anno e successivo rinnovo tacito di anno in anno "fatta salva l'anticipata risoluzione qualora 30 (trenta) giorni prima della scadenza non venga data disdetta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno".

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 26/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI LECCE, c. f. 80012740751 ai nn. 862 di rep. di repertorio, iscritta il 06/10/2021 a Lecce ai nn. 34895-3491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 34.435,45

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/09/2016 a firma del Notaio IACOVELLI ANGELA ai nn. 1212/978 di repertorio, iscritta il 16/09/2016 a Lecce ai nn. 28795-3419, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 690.000,00.

Importo capitale: € 345.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di
ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 09/02/2023 a firma di UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI LECCE, C. F. 80015340757 ai nn. 486 di rep. di repertorio, trascritto il 07/03/2023 a Lecce ai nn. 8641-6969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

PROCURATRICE E MANDATARIA DI [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 411,79
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.147,73
Millesimi condominiali:	70

Ulteriori avvertenze:

Il locale è compreso in due distinti condomini denominati [REDACTED]

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano complessivamente ad € 411,79 di cui: € 103,40 per la scala A, ed € 308,39 per la scala B. Con riferimento alla scala B, l'importo di € 308,39 è così ripartito: € 163,30 sono di pertinenza del proprietario/locatore, ed € 145,09 del conduttore.

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano complessivamente ad € 5.147,73 di cui: € 1.685,93 per la scala A, ed € 3.461,80 per la scala B.

I millesimi condominiali sono 80 di cui 32 per la scala A, e 48 per la scala B.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 22/07/2016), con atto stipulato il 22/07/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCE c. f. 80012740751 ai nn. 926/2016 di rep. di repertorio, trascritto il 02/08/2016 a Lecce ai nn. 23764-17867.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (d. [redacted] 2) con atto stipulato il 02/05/1980 a firma del notaio Biagio Di Pietro ai nn. 67124 di rep. di repertorio, registrato il 22/05/1980 a Lecce ai nn. 6064, trascritto il 03/05/1980 a Lecce ai nn. 13348/11988.

La Società acquistata [redacted] 7/08/1921 il terreno censito al F. 239, p. 93 - 94 - 95. Su questo terreno la stessa Società costruirà successivamente il complesso immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Verbale di conciliazione traslativo (dal 23/12/1992 fino al 21/07/2016), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Tribunale di Taranto, Sezione Fallimentare ai nn. 4744 di rep. di repertorio, trascritto il 11/09/1993 a Lecce ai nn. 25886-21306.

La trascrizione sopra riportata è in rettifica a quella precedente del 16-01-1993, ai nn. 1689-1449.

Il trasferimento è riferito ad un locale sito in Lecce al piano scantinato e terra del fabbricato sito in via Puccini, esteso complessivamente 952 mq, denunciato in catasto con schede prot. n. 2478/84 - 2544/84 - 2480/84 - 2481/84 - 2482/84.

La scheda 2480/84 corrisponde al F. 239, p. 93, sub. 3 e la scheda 2481/84 al F. 239, p. 93, sub. 4. Dalla successiva fusione del sub. 3 con il sub. 4 deriva l'immobile oggetto della presente perizia ovvero il F. 239, p. 93, sub. 76.

[redacted] *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Verbale di conciliazione traslativo (dal 23/12/1992 fino al 21/07/2016), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Tribunale di Taranto, Sezione Fallimentare ai nn. 4744 di rep. di repertorio, trascritto il 11/09/1993 a Lecce ai nn. 25886-21306.

La trascrizione sopra riportata è in rettifica a quella precedente del 16-01-1993, ai nn. 1689-1449.

Il trasferimento è riferito ad un locale sito in Lecce al piano scantinato e terra del fabbricato sito in via Puccini, esteso complessivamente 952 mq, denunciato in catasto con schede prot. n. 2478/84 - 2544/84 - 2480/84 - 2481/84 - 2482/84.

La scheda 2480/84 corrisponde al F. 239, p. 93, sub. 3 e la scheda 2481/84 al F. 239, p. 93, sub. 4. Dalla successiva fusione del sub. 3 con il sub. 4 deriva l'immobile oggetto della presente perizia ovvero il F. 239, p. 93, sub. 76.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 496-2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** dell'immobile, per lavori di realizzazione di tramezzature per una diversa disposizione degli spazi interni e adeguamento impianto elettrico, presentata il 27/07/2005 con il n. 80236 di prot. generale, e agibilità n. 12c/2006 del 10/03/2006, prot. n. 53677/2006.

Il titolo è riferito solamente a locali commerciali F. 239, sub. 3 e sub. 4, dalla cui fusione deriva l'immobile in oggetto.

Cila N. 1408/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica della distribuzione interna di un locale commerciale, presentata il 05/10/2016 con il n. 132562 di prot. generale del 26/09/2016.

Cila N. 348/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica degli spazi interni di un locale commerciale, presentata il 29/03/2017 con il n. 44674 di prot. generale del 21/03/2017, agibilità del 29/06/2017.

Concessione edilizia N. 9644/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso per civili abitazioni e negozi in Lecce fra le vie Puccini e Cimarosa, presentata il 16/04/1975, registrata il 17/04/1975 al n. 9644 di protocollo generale, e rilasciata il 08/11/1978.

Il titolo è riferito al F. 239, p. 93, terreno sul quale sarà poi costruito il complesso immobiliare a cui appartiene l'immobile in oggetto.

La suddetta concessione edilizia è stata volturata alla [REDACTED] in via Bovio n. 9, [REDACTED] con provvedimento del Comune di Lecce n. 15390 del 23/07/1980.

Autorizzazione edilizia N. 124/1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Concessione edilizia n. 9644/75, limitatamente alle palazzine A e B in corso di costruzione, site in Lecce tra le vie Puccini e Cimarosa, presentata il 28/02/1980, registrata con il n. 7789 di prot. del 05/03/1980, e rilasciata il 17/12/1980.

Il titolo è riferito al F. 239, p. 93, terreno sul quale sarà poi costruito il complesso immobiliare a cui appartiene l'immobile in oggetto.

Autorizzazione edilizia N. 32510/1982, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera ai costruendi tre fabbricati per civili abitazioni siti in Lecce tra le vie Puccini e Cimarosa, presentata il 07/08/1982, registrata con il n. 32510 di prot. del 13/09/1982, e rilasciata il 04/08/1983.

Il titolo è riferito al F. 239, p. 93, terreno sul quale sarà poi costruito il complesso immobiliare a cui appartiene l'immobile in oggetto.

Dia tardiva N. 168/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di creazione di servizi igienici e nuova distribuzione interna dei locali, presentata il 24/03/2005 con il n. 33501 di prot. generale.

Il titolo è riferito ai locali commerciali F. 239, sub. 3 e sub. 4, dalla cui fusione deriva l'immobile in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona ZONE B13 – RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI.

Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 55 – ZONE B13 – RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI

Comprende la zona urbana caratterizzata da edilizia residenziale, realizzata sulla base delle tipologie a villino previste dal Piano Regolatore Generale del 1934 e le altre zone con analoghi caratteri edilizi.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche.

Sono vietate tutte le altre destinazioni.

Per i fabbricati la cui costruzione è anteriore al 1950 gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio con aumento una-tantum della superficie utile preesistente non superiore al 15% per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici;
- ristrutturazione edilizia senza aumento della Su esistente e senza alterazione delle caratteristiche tipologiche.

Per gli altri fabbricati gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della Su esistente e quelli di ricostruzione con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- If = 1,8 mc/Mq;
- Rc = 0,30 mq/mq;
- Uf = 0,60 mq/mq;
- H max = 12,00 m;
- NP = 3 fuori terra.

Per gli interventi di nuova costruzione su lotti ineditati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti devono essere rispettati i seguenti indici massimi:

- If = 1,5 mc/Mq;
- Rc = 0,40 mq/mq;
- Uf = 0,50 mq/mq;
- H max = 11,50 m;
- NP = 3 fuori terra.

In tutte le zone B13 è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

In tutti gli altri casi il distacco dai confini interni e dalle strade non può essere inferiore a m 6,00.

Sono confermati gli interventi previsti di Piani di Lottizzazione Convenzionata PLC in vigore alla data di adozione del PRG e perimetrati sulle tavole, secondo quanto previsto nelle relative concessioni.

Negli interventi di ricostruzione, nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sopraelevazioni) dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 20 mc ai sensi dell'art. 18 della legge 765/67.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto approvato dal Comune di Lecce:

- 1) nella zona all'interno del deposito, mediante demolizione di tramezzatura, è stato eliminato lo spogliatoio antibagno a servizio del personale;
- 2) è stato realizzato un piccolo vano tecnico all'interno della zona vendita, in corrispondenza della vetrina con affaccio al civico 22e di via Puccini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1) Ripristino della tramezzatura demolita e posa in opera della porta di accesso allo spogliatoio antibagno dal vano deposito.
 - 2) Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. n. 380/2001 per sanare il piccolo deposito realizzato.
- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di tramezzatura e fornitura e posa in opera di porta: € 1.000,00
- Diritti di segreteria - Scia in Sanatoria art. 37 D.P.R. n. 380/2001: € 150,00
- Sanzione - Scia in Sanatoria art. 37 D.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00
- Onorario tecnico - Scia in Sanatoria art. 37 D.P.R. n. 380/2001: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Nella planimetria catastale attuale non figura il piccolo vano tecnico realizzato all'interno della zona vendita, in corrispondenza della vetrina con affaccio al civico 22e di via Puccini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €50,00
- Onorario tecnico per docfa: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCE VIA GIACOMO PUCCINI 22

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a Lecce alla via Giacomo Puccini n. 22, della superficie commerciale di **373,70** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 metri.
Identificazione catastale:

- foglio 239 particella 93 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 287 mq, rendita 5.943,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO PUCCINI n. 22, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2018 Pratica n. LE0077315 in atti dal 09/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27055.1/2018)
Coerenze:

ad est con via Puccini;

a nord con f. 239, p. 93, sub. 2, negozio di proprietà di [REDACTED] nata a LECCE (LE) il 06/07/1975, c. f. [REDACTED];

a sud con via Brunelleschi;

ad ovest con due vani scala e con area scoperta condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, dei quali 6 piani fuori terra ed 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2017.



Vista esterna da via Puccini angolo via Brunelleschi



Vista ingresso da via Puccini



Vetrine su via Puccini



Zona vendita



Zona vendita



Zona vendita

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Surbo (5,4km), Cavallino (5,5km), San Cesario di Lecce (6,1km), Lequile (6,3km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione Immobile

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- centro commerciale

- | | |
|-------------|---------------------|
| buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 48 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 42 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale situato al piano terra di una edificio di sette piani (6 fuori terra ed uno interrato) sito in Lecce alla via Giacomo Puccini n. 22

Il locale è dotato di diversi ingressi e/o vetrine dalla medesima via e identificati con i civici 22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, ed uno dalla via Brunelleschi n. 2.

L'immobile è attualmente occupato da una società esercente l'attività di commercio al dettaglio di alimenti, bevande, e prodotti per l'igiene della persona, con un contratto del tipo 6+6, opponibile alla procedura, con prima scadenza il 31/05/2024 e rinnovo di sei anni.

Il locale commerciale è dotato di un'ampia zona destinata alla vendita, una alla manipolazione dei prodotti, una alla conservazione e ricevimento delle materie prime, di un deposito, e di tre blocchi wc, ciascuno dotato di antibagno, di cui, uno destinato ai clienti, e due al personale.

Il locale si trova in buono stato di conservazione con gli impianti idrico e fognante, elettrico e di climatizzazione adeguati alle vigenti normative.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

solai: in c.a. di tipo isto con travetti precompressi, pignatte e calcesruzzo gettato in opera. Alcune zone del locale sono dotate di controsoffittatura in cartongesso.

nella media 

fondazioni: plinti gettati in opera costruite in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in blocchi di cls vibrato dall'esterno e forati o tufelle dall'interno, provviste di camera d'aria, di spessore non inferiore a 27 cm

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media 

protezioni infissi esterni: serrande avvolgibili di sicurezza realizzate in ferro

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento impastate con scagliette di marmo in tutti gli ambienti, piastrelle ceramiche nei soli bagni

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: cablato/radio conformità: adeguata. Il sistema di allarme è dotato di centrale a ingressi con alimentatore, tastiera remota a LCD, sirena da interno e da esterno, sensori a infrarossi e gestione per chiamate e per app. L'immobile è dotato inoltre di un sistema di videosorveglianza con n. 20 telecamere tra interne ed esterne.

nella media 

elettrico: sottotraccia e in parte con canali portacavi esterni, la tensione è di BT conformità: adeguata

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: adeguata

nella media 

fognatura: sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale conformità: adeguata

nella media 

condizionamento: aria-aria con diffusori in split conformità: adeguata

nella media 



Zona conservazione e ricevimento materie prime con servizio per dipendenti



Zona con spogliatoio e servizio per dipendenti



Servizio igienico per clienti



Zona manipolazione



Zona conservazione e ricevimento materie prime



Zona deposito

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	373,70	x	100 %	=	373,70
Totale:	373,70				373,70



Planimetria locale commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Negozio, valore minimo

Indirizzo: Lecce, Periferica/PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, V IA VECCHIA CARMIANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 930,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Negozio, valore massimo

Indirizzo: Lecce, Periferica/PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO,

V IA VECCHIA CARMIANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: [REDACTED] - Agenzia Affiliata - Collepasso VIA PRINCIPE DI PIEMONTE 103 Collepasso (LE)

Descrizione: Locale commerciale con piano terra, piano interrato e scoperto esclusivo

Indirizzo: Lecce, Via San Cesario

Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie:

Prezzo: 272.250,00 pari a 1.504,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: [REDACTED] - Agenzia Affiliata - Collepasso VIA PRINCIPE DI PIEMONTE 103 Collepasso (LE)

Descrizione: Locale commerciale al piano terra con annesso parcheggio dotato di spogliatoio, anti bagno e bagno

Indirizzo: Lecce, Via San Cesario

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.044,30 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: Affiliato Tecnorete: S [REDACTED] Via Dalmazio Birago 4 Lecce (LE)

Descrizione: Locale commerciale al piano terra composto da 3 vani

Indirizzo: Lecce, Via San Cesario

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/02/2023

Fonte di informazione: notaio [REDACTED] rep. 6822

Descrizione: Locale commerciale posto al piano terra, privo di area solare, costituito da tre vani ed

accessori

Indirizzo: Lecce, viale Marche

Superfici principali e secondarie: 213

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.643,19 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/08/2023

Fonte di informazione: notaio [redacted] rep. 99551

Descrizione: Locale commerciale, al piano terra, al quale si accede attraversando uno spazio scoperto prospiciente viale Marche, adibito a supermercato con ripostiglio, n.2 (due) wc, n.2 (due) anti wc, spogliatoio e scoperto antistante di pertinenza

Indirizzo: Lecce, Viale Marche n.18/A-B-C

Superfici principali e secondarie: 402

Superfici accessorie:

Prezzo: 325.000,00 pari a 808,46 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/10/2023

Fonte di informazione: notaio [redacted], rep. 8438

Descrizione: Lecce, Locale commerciale al piano terra

Indirizzo: Via Di Leuca n. 221

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.141,30 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Negozio, valore minimo

Indirizzo: Lecce, Periferia Sud Ovest: Via Monteroni, Via San Cesario, Via Vecchia Carmiano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.800,00 pari a 938,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Negozio, valore minimo

Indirizzo: Lecce, Periferia Sud Ovest: Via Monteroni, Via San Cesario, Via Vecchia Carmiano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.600,00 pari a 1.276,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (ad esempio 0,70 per i depositi e 0,10 per le eventuali pertinenze scoperte sino a 25 mq e l'eccedenza a 0,02, ecc..).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per locali commerciali e negozi siti nella medesima zona, danno valori compresi tra i 930,00 ed i 1.300,00 €/mq con una media di €/mq 1.115,00, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 938,00 ed i 1.276,00 €/mq con una media di €/mq 1.107,00.

Gli annunci immobiliari reperiti su internet, riferiti a locali commerciali situati nella zona sud di Lecce, indicano un valore medio di compravendita di circa €/mq 1.180,00.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite effettuate nell'ultimo anno riferite a locali commerciali situati nella medesima zona; il valore medio tra le tre è pari a circa €/mq 1.190,00.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 1.100,00, in linea con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e vicino ai valori degli atti notarili e degli annunci immobiliari reperiti su internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	373,70	x	1.100,00	=	411.070,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 411.070,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 411.070,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla percentuale del 20% di riduzione per stato di occupazione del valore di vendita giudiziaria, si specifica che la stessa è stata applicata poichè l'immobile da valutare è occupato da un terzo con regolare contratto di locazione precedente al pignoramento e ciò determina, inevitabilmente, un restringimento della cerchia di potenziali acquirenti escludendo quelli interessati ad immobili liberi.

Ne consegue che, riducendosi i potenziali acquirenti, si debba ridurre anche il prezzo di vendita.

La percentuale di riduzione è stata calcolata facendo riferimento ai coefficienti del "Consulente Immobiliare" del Sole24ore che, in caso di immobili diversi dall'abitazione, non alberghieri, e con indennità di avviamento (art. 34 Legge 392/78), stabilisce un coefficiente di 0,74 per l'inizio della locazione, incrementato di un ulteriore 0,01 per ogni anno.

Per il caso in esame, trascorsi i primi 6 anni e trovandoci a ridosso del rinnovo del contratto, il coefficiente da considerare è pari a $a = 0,74 + (0,01 \times 6) = 0,80$, che corrisponde ad una percentuale di deprezzamento del 20%.

Si specifica che, con riferimento all'indennità di avviamento, i presupposti di base per far sorgere il diritto a tale indennità sono la sussistenza di una locazione commerciale, la destinazione dell'immobile locato ad attività (industriali, commerciali, artigianali di interesse turistico), e che l'attività comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori (Cass. n. 12884/2012).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari e quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: atti notarili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	373,70	0,00	411.070,00	411.070,00
				411.070,00 €	411.070,00 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 82.214,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.056,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 48.908,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.147,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 272.000,00

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Barbara TUNDO