
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000337/22

Giudice Dr. **Giancarlo Maggiore**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gianfranco Cassiano
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1133
C.F. CSSGFR69L08E506U - P. Iva 03763800756

con studio in Lecce via C. De Giorgi, 93

cellulare 393.5174605
fax 0832.244558
email: arch.cassiano@inwind.it



Beni in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le)
Via del Mare n°38-38a-40a-40b angolo via Notar Dattilo
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) Via del Mare n°38-38a-40a-40b angolo via Notar Dattilo.
 Composto da piano terra è costituito da: negozio, ufficio, ripostiglio, wc, tre ambienti filtro (ingresso, portico, atrio) ed un vano ascensore completamente murato, privo di ascensore e quindi inutilizzato.
 L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a **mq 357,34**, le pertinenze annesse misurano una superficie lorda pari a **mq 27,09**.
 L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a **mq 384,43**.
 L'immobile è ubicato in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le), nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla SS 274 Gallipoli-Leuca.
 Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] (Le) [REDACTED]
 [REDACTED]
 proprietà per 1/2 foglio 5 mappale 788 subalterno 2, categoria C/1, classe 1, superficie catastale 370 mq, consistenza 342 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.490,46.
 Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con Via del Mare e a ovest con pc 978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste, i principali centri limitrofi sono Ugento, Casarano, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Costa Ionica Salentina, le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici di Presicce e Ugento.
- Collegamenti pubblici (km): strada statale 274 (400 mt).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla sig.ra [REDACTED] che lo ha adibito a negozio di tessuti e biancheria e lo occupa con regolare contratto di locazione del 14.05.2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Casarano al n. 001366-serie 3T con validità sei anni. In data 17.08.2022 è stato effettuato il pagamento presso l'Agenzia delle Entrate di Casarano per il rinnovo del contratto di locazione della durata di altri sei anni.

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: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED]

[REDACTED]



di Repertorio trascritto a Lecce in data 11/10/2022 ai nn. 37738 Reg. Generale e 30038 Reg. Particolare

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Preliminare di compravendita derivante da Atto tra vivi a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio De Blasi Alessandra in data 14/04/2021 ai nn. 14462/10896 di Repertorio trascritto a Lecce in data 27/04/2021 ai nn. 14279 Reg. Generale e 11241 Reg. Particolare.
Il Preliminare avrà validità fino al 31.12.2023.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

la planimetria dello stato di fatto risulta essere difforme da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 67 del 08.07.1993.

Le difformità riguardano: modifiche interne al fine di ricavare un vano ufficio e tre ambienti filtro (ingresso, portico e atrio) attraverso tre vetrate, inoltre c'è stata l'inversione di wc con ripostiglio e la mancata apertura di un vano finestra prospiciente via Vespucci.

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Presicce-Acquarica loc. Presicce, per sanare gli abusi suddetti bisognerà presentare SCIA in Sanatoria.

Diritti di segreteria: € 150,00

Sanzione per opere abusive: € 516,00

Oneri tecnico: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.666,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non è risultato conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce.

Sono state rilevate le seguenti irregolarità catastali: difformità delle tramezzature interne.

Per regolarizzare tali difformità bisognerà presentare pratica DOC.FA. per aggiornare la planimetria catastale alla nuova distribuzione degli spazi interni.

Spese catastali (Doc.Fa.): € 50,00

Oneri tecnico: € 500,00

Oneri totali: € 550,00

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietarie da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Casarano in data 13/01/2000 ai nn. 54/478 trascritto a Lecce in data 31/07/2001 ai nn. 25026/19503.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. intestata a [REDACTED]
Pratica Edilizia rilasciata in data 18/01/1977- n. prot. 77.

P.E. [REDACTED]
Pratica Edilizia in variante n° 39/1977.

P.E. per lavori di ristrutturazione di un locale in via del Mare [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 02/01/1985- n. prot. 2/U.T. rilasciata in data 16/03/1985- n. prot. 11.

P.E. per lavori di sanatoria di opere eseguite al fabbricato in via del Mare-via Vespucci. Modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra intestata a [redacted] Concessione Edilizia in

Sanatoria presentata in data 18/06/1993- n. prot. 3773 rilasciata in data 08/07/1993- n. prot. 67. La destinazione d'uso del locale in questione cambia da deposito attrezzature edili ad esposizione e vendita tessuti. L'agibilità non è stata rilasciata.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) Via del Mare n°38-38a-40a-40b angolo via Notar Dattilo.

Composto da piano terra è costituito da: negozio, ufficio, ripostiglio, wc, tre ambienti filtro (ingresso, portico, atrio) ed un vano ascensore completamente murato, privo di ascensore e quindi inutilizzato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a **mq 357,34**, le pertinenze annesse misurano una superficie lorda pari a **mq 27,09**.

L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a **mq 384,43**.

Il negozio è ubicato nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.

Identificato al catasto fabbricati: intestata [redacted] proprietà per

1/2 foglio 5 mappale 788 subalterno 2, categoria C/1, classe 1, superficie catastale 370 mq, consistenza 342 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.490,46.

Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con Via del Mare e a ovest con pc 978.

L'edificio è stato costruito intorno alla fine degli anni '70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,50 ed è coperta da solai piani.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di Giunta Regionale del 16.03.1993 adeguata alla successiva Delibera di Giunta Regionale n° 9120 del 27.12.1994.

L'immobile è identificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea B1- Residenziali esistenti e di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Iff= 5,00 mc/mq

Rc= 65%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	357,34	1,00	357,34
ingresso	Sup. reale lorda	6,45	0,35	2,26
portico	Sup. reale lorda	13,94	0,35	4,88
atrio	Sup. reale lorda	6,70	0,35	2,34
	Sup. reale lorda	384,43		366,82

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti isolati, materiale: probabilmente c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: presumibilmente c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Plafoni:</i>	materiale: a stucco, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: da ristrutturare.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente solo il vano ascensore, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare dopo il completamento.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilconvettori, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: presumibilmente 220V-380V, condizioni: da dichiarazione acquisita l'impianto sarebbe a norma, conformità: non mi è stato fornito il certificato di conformità dell'impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: presumibilmente mista, rete di smaltimento: presumibilmente tubi in PVC, recapito: si presume collettore o rete comunale, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore del bene in oggetto si è applicato il metodo sintetico-comparativo che si basa su una attenta indagine di mercato compiuta per compravendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ha consentito di acquisire i valori unitari da applicare al bene da stimare.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia immobiliare di Ugento e Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con riferimento ai dati del II° semestre 2022.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	357,34	€ 520,00	€ 185.816,80
ingresso	2,26	€ 520,00	€ 1.173,90
portico	4,88	€ 520,00	€ 2.537,08
atrio	2,34	€ 520,00	€ 1.219,40
	366,82		€ 190.747,18
- Valore corpo:			€ 190.747,18
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 190.747,18
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 190.747,18



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	384,43	€ 190.747,18	€ 190.747,18

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:

€ 28.612,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.216,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 162.135,10

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:

€ 159.919,10

Codice documento: E067-22-000337-001



Beni in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le)
Via del Mare n° 39a Autorimessa
via del Mare n°40, via Vespucci n° 39b Appartamento e pertinenze annesse.
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) Via del Mare n° 39a.
 Composta da box auto, volume tecnico, centrale termica, rampa di accesso a piano interrato e piccola area scoperta a piano terra.
 L'autorimessa è inutilizzata, incompleta e in stato di abbandono e si presenta con le pareti intonacate ma priva di massetto cementizio, pavimentazione, porte (ad eccezione della centrale termica) e impianti.
 L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **mq 212,63**.
 L'autorimessa è ubicata in Presicce-Acquarica (Le) loc. Presicce, nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.
 Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]
 [REDACTED]
 proprietà per 1/2 foglio 5 mappale 788 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 34 mq, consistenza 28 mq, posto al piano S1, - rendita: € 28,92.
 Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con via del Mare e a ovest con pc 978.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) via del Mare n°40, via Vespucci n° 39b.
 Composto da appartamento a piano primo, scoperto a piano terra e ripostiglio a piano copertura.
 L'appartamento è composto da: ingresso, tinello-soggiorno, cucina, dispensa, studio, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni, due disimpegni, terrazza a livello parzialmente coperta e balcone coperto.
 L'accesso avviene tramite un vano scala su via del Mare che collega il p. terra con la copertura e una scala a chiocciola esterna in c.a posta sullo scoperto di via Vespucci.
 L'appartamento così come il ripostiglio sulla copertura si presentano allo stato rustico, sono inutilizzati e incompleti e hanno le pareti intonacate ma sono privi di massetto cementizio, pavimentazione, battiscopa, porte e infissi. Gli impianti elettrico e idrico-fognante sono stati parzialmente eseguiti relativamente alle tubazioni.
 L'appartamento gode di tre affacci su tre vie diverse.
 L'unità immobiliare a piano primo sviluppa una superficie lorda pari a **mq 316,17**, le pertinenze annesse a piano terra, primo e copertura sviluppano una superficie lorda pari a **mq 239,37**.
 L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a **mq 555,54**.
 L'appartamento e le sue pertinenze sono ubicati nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.
 Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED]
 [REDACTED]
 proprietà per 1/2 foglio 5 mappale 788 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano T-1-2.
 Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con via del Mare e a ovest con pc 978.
 Note: si fa presente che l'immobile suddetto attualmente censito in Catasto al fg 5, pc 788, sub 4, Cat. F/3, nella Nota di Trascrizione della Denuncia di Successione viene indicato con gli stessi fg e pc ma con sub 1 e Cat. A/2. L'attribuzione del nuovo sub è avvenuta in data 25.07.2014 pratica n° 243421 per "Variazione della destinazione".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
 Perito: Arch. Gianfranco Cassiano



- Caratteristiche zone limitrofe: miste, i principali centri limitrofi sono Ugento, Casarano, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Costa Ionica Salentina, le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici di Presicce e Ugento.
- Collegamenti pubblici (km): strada statale (400 mt).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Box auto ed appartamento con relative pertinenze annesse (volume tecnico, centrale termica, rampa, scoperto a piano terra e ripostiglio a piano copertura) durante i sopralluoghi si presentavano tutti allo stato rustico e incompleti di alcune finiture. Nel volume tecnico del piano interrato erano presenti oggetti e suppellettili di vario tipo.

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: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [redacted] contro [redacted] contro Anna Maria nota a Garipiso (LE) il 30.08.1965 cod. Fisc. BLL NMK [redacted] e della Pignoratizia data a Presicce (LE) il 30.08.1965, cod. Fisc. [redacted] PQL 67M70 H047U a firma di Bellini Andrea in data 30/07/2022 ai nn. 4073 di Repertorio trascritto a Lecce in data 11/10/2022 ai nn. 37738 Reg. Generale e 30038 Reg. Particolare.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Preliminare di compravendita derivante da Atto tra vivi a favore di [redacted] [redacted] [redacted] della Pignoratizia data a Presicce (LE) il 30.08.1965, cod. Fisc. [redacted] PQL 67M70 H047U a firma di Notaio De Biasi Alessandra in data 14/04/2021 ai nn. 14462/10896 di Repertorio trascritto a Lecce in data 27/04/2021 ai nn. 14279 Reg. Generale e 11241 Reg. Particolare.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La planimetria dello stato di fatto risulta essere difforme da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 67 del 08.07.1993.
Le difformità rilevate riguardano un ampliamento di cubatura del volume tecnico a piano interrato per una superficie di circa 20,38 mq e una maggiore altezza interna dell'appartamento a piano primo di cm 45 circa che era stato autorizzato per mt 3,00 ma realizzato mt 3,45 con conseguente aumento della cubatura.
Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Presicce-Acquarica loc. Presicce gli abusi presenti sono sanabili presentando richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.
Riguardo la volumetria in eccesso dell'appartamento va specificato che dai calcoli effettuati (in base all'indice Iff= 5,00 mc/mq) relativi alla volumetria di tutto l'immobile (p. terra e p. primo), è risultato che la volumetria di progetto è pari a mc 2626,83, quella realizzata è pari a mc 2769,11 (+ 142,28 mc) e quella massima consentita sul lotto in base agli indici di edificabilità è pari a mc 2770,40. Pertanto, essendo presumibilmente la volumetria realizzata al di sotto di quella massima consentita (-1,29 mc), questo consentirebbe la sanatoria di tale abuso con la pratica summenzionata.

Diritti di segreteria: € 240,00

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria volume tecnico (mq 20,38 x €/mq 12,00 x 0,60): € 150,00

Costo di costruzione volume tecnico (mq 20,38 x €/mq 540,00 x 0,05): € 550,00

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria appartamento (mc 142,28/3,00 H= mq 47,42 x €/mq 12,00): € 600,00
 Costo di costruzione appartamento (mc 142,28/3,00 H= mq 47,42 x €/mq 540,00 x 0,05): € 1.300,00
 Oneri tecnico: € 1.500,00
Oneri totali: € 4.340,00

4.3.2. Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non è risultato conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce.
 Sono state rilevate le seguenti irregolarità catastali: difformità delle tramezzature interne e ampliamento del volume tecnico al piano interrato.
 Per regolarizzare le difformità bisognerà presentare pratica DOC.FA. per diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento del piano interrato all'interno della sagoma del piano terra.
 Spese catastali (Doc.Fa.): € 50,00
 Oneri tecnico: € 500,00
Oneri totali: € 550,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 antecedente il ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Casarano in data 13/01/2000 ai nn. 54/478 trascritto a Lecce in data 31/07/2001 ai nn. 25026/19503.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. [Redacted] Pratica Edilizia rilasciata in data 18/01/1977- n. prot. 77.
P.E. [Redacted] Pratica Edilizia in variante n° 39/1977.
P.E. per lavori di ristrutturazione di un locale in via del Mare intestata a [Redacted] Concessione Edilizia presentata in data 02/01/1985- n. prot. 2/U.T. rilasciata in data 16/03/1985- n. prot. 11.
P.E. per lavori di sanatoria di opere eseguite al fabbricato in via del Mare-via Vespucci. Modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra intestata a [Redacted] Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 18/06/1993- n. prot. 3773 rilasciata in data 08/07/1993- n. prot. 67 L'agibilità non è stata rilasciata.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) Via del Mare n° 39°.
 Composta da box auto, volume tecnico, centrale termica, rampa di accesso a piano interrato e piccola area scoperta a piano terra.
 L'autorimessa è inutilizzata, incompleta e in stato di abbandono e si presenta con le pareti intonacate ma priva di massetto cementizio, pavimentazione, porte (ad eccezione della centrale termica) e impianti.
 L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **mq 212,63**.
 L'autorimessa è ubicata nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.



Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted]

1/2 foglio 5 mappale 788 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 34 mq, consistenza 28 mq, posto al piano S1, - rendita: € 28,92.

Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con via del Mare e a ovest con pc 978.

L'edificio è stato costruito intorno alla fine degli anni '70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,20 ma è priva di massetto e pavimentazione ed è coperta da solai piani.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di Giunta Regionale del 16.03.1993 adeguata alla successiva Delibera di Giunta Regionale n° 9120 del 27.12.1994.

L'immobile è identificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea B1-Residenziali esistenti e di completamento.

Norme tecniche ed indici:

Iff= 5,00 mc/mq

Rc= 65%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box auto	Sup. reale lorda	37,28	1,00	37,28
volume tecnico	Sup. reale lorda	125,65	0,50	62,83
centrale termica	Sup. reale lorda	6,47	0,15	0,97
rampa box e scoperto a p. terra	Sup. reale lorda	43,23	0,05	2,16
	Sup. reale lorda	212,63		103,24

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti isolati, materiale: probabilmente c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: presumibilmente c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

materiale: a stucco e in parte a rustico, condizioni: da ristrutturare.

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Presicce-Acquarica loc. Presicce (Le) via del Mare n°40, via Vespucci n° 39b.

Composto da appartamento a piano primo, scoperto a piano terra e ripostiglio a piano copertura. L'appartamento è composto da: ingresso, tinello-soggiorno, cucina, dispensa, studio, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni, due disimpegni, terrazza a livello parzialmente coperta e balcone coperto.

L'accesso avviene tramite un vano scala su via del Mare che collega il p. terra con la copertura e una scala a chiocciola esterna in c.a. posta sullo scoperto di via Vespucci.

L'appartamento così come il ripostiglio sulla copertura si presentano allo stato rustico, sono inutilizzati e incompleti e hanno le pareti intonacate ma sono privi di massetto cementizio, pavimentazione, battiscopa, porte e infissi. Gli impianti elettrico e idrico-fognante sono stati parzialmente eseguiti relativamente alle tubazioni.

L'appartamento gode di tre affacci su tre vie diverse.

L'unità immobiliare a piano primo sviluppa una superficie lorda pari a mq 316,17, le pertinenze annesse a piano terra, primo e copertura sviluppano una superficie lorda pari a mq 239,37.

L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a mq 555,54.

L'appartamento e le sue pertinenze sono ubicati nella parte semicentrale dell'abitato, a circa 400 mt dalla Strada Statale 274 Gallipoli-Leuca.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **[redacted]** e **[redacted]** (L. 11/08/1965 proprieta per 1/2 e **[redacted]** (L. 11/08/1965 proprieta per 1/2 foglio 5 mappale 788 subalterno 4, categoria F/3, posto al piano T-1-2.

Coerenze: confina a nord con pc 977/979, a est con pc 606, a sud con via del Mare e a ovest con pc 978.

Note: si fa presente che l'immobile suddetto attualmente censito in Catasto al fg 5, pc 788, sub 4, Cat. F/3, nella Nota di Trascrizione della Denuncia di Successione viene indicato con gli stessi fg e pc ma con sub 1 e Cat. A/2. L'attribuzione del nuovo sub è avvenuta in data 25.07.2014 pratica n° 243421 per Variazione della destinazione.

L'edificio è stato costruito intorno alla fine degli anni '70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,45 ma è priva di massetto e pavimentazione ed è coperta da solai piani.

Il ripostiglio sul terrazzo ha altezza interna pari a mt 2,25.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di Giunta Regionale del 16.03.1993 adeguata alla successiva Delibera di Giunta Regionale n° 9120 del 27.12.1994.

L'immobile è identificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea B1- Residenziali esistenti e di completamento

Norme tecniche ed indici:

Iff= 5,00 mc/mq

Rc= 65%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento a p. primo	Sup. reale lorda	316,17	1,00	316,17
terrazza a livello p. primo	Sup. reale lorda	94,81	0,30	28,44
balcone coperto	Sup. reale lorda	31,46	0,35	11,01
scoperto a p. terra	Sup. reale lorda	100,45	0,05	5,02
ripostiglio a p. copertura	Sup. reale lorda	12,65	0,20	2,53
	Sup. reale lorda	555,54		363,18

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Travi:

Solai:

Copertura:

Scale:

Balconi:

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

Pareti esterne:

Plafoni:

Impianti:

Elettrico:

Fognatura:

Idrico:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

materiale: presumibilmente c.a., condizioni: sufficienti.

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

tipologia: a rampe parallele e a chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, condizioni: da ristrutturare.

materiale: c.a., condizioni: da ristrutturare.

materiale: pietra leccese, coibentazione: probabilmente inesistente, condizioni: da ristrutturare.

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: probabilmente inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

materiale: a stucco, condizioni: da ristrutturare.

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: si presume collettore o rete comunale, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: si presume diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano

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

Per determinare il valore del bene in oggetto si è applicato il metodo sintetico-comparativo che si basa su una attenta indagine di mercato compiuta per compravendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ha consentito di acquisire i valori unitari da applicare al bene da stimare.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia immobiliare di Ugento e Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con riferimento ai dati del II° semestre 2022..

8.3. Valutazione corpi**A. autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box auto	37,28	€ 200,00	€ 7.456,00
volume tecnico	62,83	€ 200,00	€ 12.565,00
centrale termica	0,97	€ 200,00	€ 194,10
rampa box e scoperto a p. terra	2,16	€ 200,00	€ 432,30
	103,24		€ 20.647,40

- Valore corpo:	€ 20.647,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.647,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.647,40

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento a p. primo	316,17	€ 300,00	€ 94.851,00
terrazza a livello p. primo	28,44	€ 300,00	€ 8.532,90
balcone coperto	11,01	€ 300,00	€ 3.303,30
scoperto a p. terra	5,02	€ 300,00	€ 1.506,75
ripostiglio a p. copertura	2,53	€ 300,00	€ 759,00
	363,18		€ 108.952,95

- Valore corpo:	€ 108.952,95
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 108.952,95
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 108.952,95

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa	212,63	€ 20.647,40	€ 20.647,40
B	appartamento	555,54	€ 108.952,95	€ 108.952,95
			€ 129.600,35	€ 129.600,35

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 19.440,05
€ 4.890,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 110.160,30

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:

€ 105.270,30

Codice documento: B067-22-000337-002

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano



Beni in Ugento fraz. Lido Marini (Le)
C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Ugento (Le) frazione Lido Marini, C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3.

Posto a piano rialzato è costituito da: locale commerciale, ripostiglio, due wc, disimpegno, scoperto antistante e cortile retrostante, inoltre vi sono due scale, una interna ed una esterna che conducono al piano sottostante.

Il locale del piano rialzato ha subito un incendio in seguito al quale sono stati avviati lavori di rifacimento delle finiture e di ripristino degli impianti. Ad oggi rimane da completare il montaggio delle porte interne, la sostituzione di quelle esterne e l'impianto elettrico.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a **mq 181,99**, le pertinenze annesse sviluppano una superficie lorda pari a **mq 83,68**.

L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a **mq 265,67**.

Il locale commerciale è ubicato sul corso principale, in zona centralissima e a poca distanza dal lungomare da cui dista circa 50 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

[REDACTED]
 foglio 106 mappale 269 subalterno 1, categoria C/1, classe 3, superficie catastale 186 mq, consistenza 173 mq, posto al piano T, - rendita: € 2.796,56.

Coerenze: confina a nord e a ovest con altro fg di mappa, a sud e a est rispettivamente con C.so C. Colombo e Via Duca degli Abruzzi.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Ugento (Le) frazione Lido Marini, C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3.

Posto a piano seminterrato è costituito da: due locali deposito, ripostiglio, due wc di cui uno ricavato nel sottoscala, cisterna d'acqua potabile e tre scale di cui una esterna che conduce direttamente su C.so C. Colombo e due interne che conducono una al piano sovrastante e l'altra sulla copertura.

Si fa notare che la scala che porta sul terrazzo di copertura è totalmente allo stato rustico pertanto priva di rivestimenti, infissi e intonaci su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a **mq 229,09**, la pertinenza annessa sviluppa una superficie lorda pari a **mq 25,95**.

L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a **mq 255,04**.

Il locale deposito è ubicato sul corso principale in zona centralissima e a poca distanza dal lungomare da cui dista circa 50 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

[REDACTED]
 foglio 106 mappale 269 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 202 mq, consistenza 160 mq, posto al piano S1, - rendita: € 280,95.

Coerenze: confina a nord e a ovest con altro fg di mappa, a sud e a est rispettivamente con C.so C. Colombo e Via Duca degli Abruzzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale commerciale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste, i principali centri limitrofi sono Ugento, Casarano, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Costa Ionica Salentina, le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici di Presicce e Ugento.



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile nel suo complesso è risultato libero, privo di arredi e con l'attività commerciale ferma.

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 procedura4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] ai nn. 4075
 di Repertorio trascritto a Lecce in data 11/10/2022 ai nn. 37738 Reg. Generale e
 30038 Reg. Particolare.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Preliminare di compravendita derivante da Atto tra vivi a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED] firma di Notaio De Blasi Alessandra in data
 14/04/2021 ai nn. 14462/10896 di Repertorio trascritto a Lecce in data 27/04/2021
 ai nn. 14279 Reg. Generale e 11241 Reg. Particolare.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Le planimetrie dello stato di fatto di piano rialzato e seminterrato risultano essere difformi da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 9/LM del 22.04.1993.

Le difformità rilevate riguardano lievi modifiche interne di tramezzature e altezze interne (in riduzione).

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ugento le irregolarità presenti sono sanabili presentando CILA in Sanatoria.

Diritti di segreteria: € 80,00

Sanzione per opere abusive: € 516,00

Oneri tecnico: € 650,00

Oneri totali: € 1.246,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Alla data del sopralluogo lo stato di fatto non è risultato conforme agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del Territorio di Lecce.

Sono state rilevate le seguenti irregolarità catastali: assenza della sagoma dell'immobile su foglio di mappa, difformità delle tramezzature interne e delle altezze interne ed errata indicazione delle aperture a p. seminterrato.

Per regolarizzare le difformità bisognerà presentare pratica DOC.FA. per diversa distribuzione degli spazi interni (inserimento bagno a p. seminterrato, tramezzature da togliere del vano scala seminterrato, tramezzature da inserire nel vano scala a piano rialzato, aggiornamento altezze dei due piani ed esatta indicazione delle aperture a p. seminterrato).

Per la regolarizzazione della sagoma si dovrà presentare inizialmente Domanda di Allineamento per inserimento di TIPO MAPPALE approvato con prot. n. 22012 del 08.03.1993 ed in caso di errata redazione del Tipo mappale suddetto bisognerà redigere un nuovo TIPO MAPPALE per l'inserimento in mappa della giusta sagoma.

Spese catastali (Doc.Fa.): € 100,00

Oneri tecnico (Doc.Fa.): € 650,00

Oneri tecnico per Domanda di Allineamento: € 200,00

Spese catastali (Tipo Mappale): € 109,00

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
 Perito: Arch. Gianfranco Cassiano

Oneri tecnico (Tipo Mappale): € 600,00
Oneri totali: € 1.659,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] loc. Presicce, proprietarie da data
 antecedente al ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a
 Casarano in data 13/01/2000 ai nn. 54/478 trascritto a Lecce in data 31/07/2001 ai nn.
 25026/19503.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per lavori di ampliamento di una casa di abitazione intestata a [redacted]
 [redacted] n. [redacted] del [redacted] loc. Presicce, proprietarie da data
 antecedente al ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a
 Casarano in data 13/01/2000 ai nn. 54/478 trascritto a Lecce in data 31/07/2001 ai nn.
 25026/19503.

P.E. per lavori di ricostruzione solai, demolizione di murature fortemente lesionate, modifiche
 interne e ampliamento con cambio di destinazione d'uso intestata a [redacted]
 [redacted] n. [redacted] del [redacted] loc. Presicce, proprietarie da data
 antecedente al ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a
 Casarano in data 13/01/2000 ai nn. 54/478 trascritto a Lecce in data 31/07/2001 ai nn.
 25026/19503.

L'agibilità è stata rilasciata in data 22/03/1995- n. prot. 2408.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale commerciale sito in Ugento (Le) frazione Lido
 Marini, C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3.
 Posto a piano rialzato è costituito da: locale commerciale, ripostiglio, due wc, disimpegno,
 scoperto antistante e cortile retrostante, inoltre vi sono due scale, una interna ed una esterna che
 conducono al piano sottostante.

Il locale del piano rialzato ha subito un incendio in seguito al quale sono stati avviati lavori di
 rifacimento delle finiture e di ripristino degli impianti. Ad oggi rimane da completare il montaggio
 delle porte interne, la sostituzione di quelle esterne e l'impianto elettrico.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a mq 181,99, le pertinenze annesse
 sviluppano una superficie lorda pari a mq 83,68.

L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a mq 265,67.

Il locale commerciale è ubicato sul corso principale, in zona centralissima e a poca distanza dal
 lungomare da cui dista circa 50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: [redacted]

[redacted] n. [redacted] del [redacted] loc. Presicce, proprietarie da data
 antecedente al ventennio ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a
 Casarano in data 13/01/2000 ai nn. 54/478 trascritto a Lecce in data 31/07/2001 ai nn.
 25026/19503.

Coerenze: confina a nord e a ovest con altro fg di mappa, a sud e a est rispettivamente con C.so C.
 Colombo e Via Duca degli Abruzzi.

L'edificio è stato costruito intorno all'inizio degli anni '60 ma nel tempo è stato oggetto di lavori di
 ampliamento e ristrutturazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,42 ed è coperta da solai piani.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di Giunta Regionale n° 3846 del 01.08.1989 e
 successiva Delibera n° 1031 del 02.03.1990.

L'immobile è identificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea B4- Zona edificata
 (Marina).

Norme tecniche ed indici:

Iff= 2,00 mc/mq

Rc= 60%

NP= 2 fuori terra

H max mt 7,50

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale commerciale	Sup. reale lorda	181,99	1,00	181,99
scoperto	Sup. reale lorda	52,65	0,30	15,80
cortile	Sup. reale lorda	31,03	0,20	6,21
	Sup. reale lorda	265,67		203,99

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: ristrutturato.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a U, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: da demolire.

Infissi interni:

tipologia: non presenti, condizioni: da fornire e mettere in opera.

Manto di copertura:

materiale: pietra leccese, coibentazione: probabilmente inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: probabilmente inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da normalizzare.

Pavim. Esterna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: a stucco, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: da demolire.

Scale:

posizione: a rampa unica, rivestimento: granito, condizioni: sufficienti.

Scale:

posizione: interna, rivestimento: granito, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:

alimentazione: GPL, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Elettrico:

tipologia: predisposizione sottotraccia delle tubazioni, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: presumibilmente collettore o rete comunale, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in polipropilene, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.

Note: L'immobile è fornito di autoclave e cisterna d'acqua potabile utilizzabile in caso di necessità.

Descrizione locale deposito di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Ugento (Le) frazione Lido Marini, C.so Colombo n° 13 angolo via Duca degli Abruzzi n° 1-3.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano



Posto a piano seminterrato è costituito da: due locali deposito, ripostiglio, due wc di cui uno ricavato nel sottoscala, cisterna d'acqua potabile e tre scale di cui una esterna che conduce direttamente su C.so C. Colombo e due interne che conducono una al piano sovrastante e l'altra sulla copertura. Si fa notare che la scala che porta sul terrazzo di copertura è totalmente allo stato rustico pertanto priva di rivestimenti, infissi e intonaci su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda pari a mq 229,09, la pertinenza annessa sviluppa una superficie lorda pari a mq 25,95.

L'intera unità immobiliare sviluppa così una superficie lorda complessiva pari a mq 255,04.

Il locale deposito è ubicato sul corso principale, in zona centralissima e a poca distanza dal lungomare da cui dista circa 50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] proprietà per [redacted] 106 mappale 269 subalterno 2, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 202 mq, consistenza 160 mq, posto al piano S1, - rendita: € 280,95.

Coerenze: confina a nord e a ovest con altro fg di mappa, a sud e a est rispettivamente con C.so C. Colombo e Via Duca degli Abruzzi.

L'edificio è stato costruito intorno all'inizio degli anni '60 ma nel tempo è stato oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,83 ed è coperta da solai piani.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di Giunta Regionale n° 3846 del 01.08.1989 e successiva Delibera n° 1031 del 02.03.1990.

L'immobile è identificato dal P.R.G. come zona territoriale omogenea B4- Zona edificata (Marina).

Norme tecniche ed indici:

Iff= 2,00 mc/mq

Rc= 60%

NP= 2 fuori terra

H max mt 7,50

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
locale deposito	Sup. reale lorda	229,09	1,00	229,09
cisterna	Sup. reale lorda	25,95	0,15	3,89
	Sup. reale lorda	255,04		232,98

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: presumibilmente plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: vedi punto A precedente.

Scale:

tipologia: vedi punto A precedente.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: allo stato rustico.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: probabilmente inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da normalizzare.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

materiale: a stucco, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: da ristrutturare.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	posizione: vedi punto A precedente.
<i>Scale:</i>	posizione: vedi punto A precedente.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: inesistente, condizioni: da completare.
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas:</i>	tipologia: vedi punto A precedente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V-400V, condizioni: da normalizzare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: vedi punto A precedente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: vedi punto A precedente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il valore del bene in oggetto si è applicato il metodo sintetico-comparativo che si basa su una attenta indagine di mercato compiuta per compravendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ha consentito di acquisire i valori unitari da applicare al bene da stimare.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia immobiliare di Ugento e Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con riferimento ai dati del II° semestre 2022.

8.3. Valutazione corpi

A. locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale commerciale	181,99	€ 1.100,00	€ 200.189,01
scoperto	15,80	€ 1.100,00	€ 17.374,50
cortile	6,21	€ 1.100,00	€ 6.826,60
	203,99		€ 224.390,11

- Valore corpo:	€ 224.390,11
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 224.390,11
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 224.390,11

B. locale deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
locale deposito	229,09	€ 550,00	€ 125.999,50
cisterna	3,89	€ 550,00	€ 2.140,88
	232,98		€ 128.140,37

- Valore corpo:	€ 128.140,37
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 128.140,37
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 128.140,37



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale commerciale	265,67	€ 224.390,11	€ 224.390,11
B	locale deposito	255,04	€ 128.140,37	€ 128.140,37
			€ 352.530,48	€ 352.530,48

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:

€ 52.879,57

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.905,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 299.650,91

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:

€ 296.745,91

Codice documento: E067-22-000337-003

il perito
Arch. Gianfranco Cassiano

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Arch. Gianfranco Cassiano

