

**Beni in Ugento – S.S. 274 Ugento-Racale snc –
Lotto Unico**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo, situata all'interno di un insediamento artigianale, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale.

L'immobile è così costituito:

A. – Unità immobiliare a destinazione residenziale indipendente al piano primo di superficie lorda di mq. 122,00, (posta superiormente ad un locale al piano terra a destinazione esposizione sub. 18), ubicata all'interno del perimetro di un unico insediamento artigianale-commerciale destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie.

L'unità abitativa si trova in prossimità del cancello di ingresso del lotto artigianale ed è accessibile da scala esterna; si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere da letto, bagno, wc, ed ampio balcone intorno all'abitazione.

Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio a falda leggermente inclinata ed altezza netta interna di m. 3,00, pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, e denota complessivamente uno stato di manutenzione buono all'interno, ma necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

per 1/1;

Foglio 30, part. 33, sub. 4, cat. A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale mq. 122, rendita € 325,37.

B. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: capannone ad uso magazzino con annessi uffici, facenti parte di un unico insediamento artigianale destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale.

L'immobile è così costituito:

B. – Trattasi di ampio capannone destinato a magazzini ed adiacente fabbricato destinato ad uffici con relativi servizi. Il capannone presenta una superficie di mq. 1.360 ed altezze di m. 6,00 mentre gli uffici mq. 210 ed altezza m. 3,00. Il capannone è direttamente accessibile dall'esterno mediante ampio portone metallico, mentre gli uffici sono accessibili dal capannone e dall'interno del lotto. La tipologia costruttiva è del tipo intelaiata con pilastri, travi e tamponature perimetrali in muratura. La copertura del capannone è di tipo metallico centinata, quella degli uffici di tipo a solaio in latero-cemento. In copertura è installato un'impianto fotovoltaico da Kpw 98,00 (sub. 16).

I pavimenti di tipo industriale nel capannone in gres porcellanato negli uffici, le pareti intonacate e tinteggiate.

Denotano uno stato generale di abbandono e necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

, proprietà per 1/1;

Foglio 30, part. 33, sub. 14, cat. D/7, rendita € 7.121,40

-]

proprietà per 1/1

-]

Foglio 30, part. 33, sub. 16, cat. D/1, rendita € 380,00, Strada Statale 274 snc, piano 1° (impianto fotovoltaico kpw 98,00).

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

C. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: locale esposizione al piano terra, all'interno del perimetro di un unico insediamento artigianale sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale

L'immobile è così costituito:

C. – Locale al piano terra destinato ad esposizione con retrostanti ripostiglio e servizio igienico, avente una superficie lorda di mq. **105,00**, (posto inferiormente all'abitazione al piano primo sub. 4), ubicata all'interno del perimetro di un unico insediamento artigianale-commerciale, destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie.

E' accessibile da scala esterna, si compone di unico locale con wc e ripostiglio.

Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,00, pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, e necessita complessivamente di interventi di manutenzione.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a: 1

proprietà per 1/1;

Foglio 30, part. 33, sub. 18, cat. C/1, classe 3, vani 6, consistenza mq. 89, rendita € 1.438,69.

D. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: locale esposizione, facente parte di un unico insediamento artigianale destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale

L'immobile è così costituito:

D. – Ampio locale esposizione di forma quadrangolare, avente superficie di mq. 1.380, all'interno del quale sono state realizzate delle partizioni murarie e/o in cartongesso al fine di delimitare la zona commerciale-esposizione da alcuni vani destinati ad uffici e dalla zona retrostante destinata a magazzino. Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 6,00, pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, con servizi igienici nella parte retrostante. Sulla copertura è installato un'impianto fotovoltaico da Kpw 144,00 (sub. 17).

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a: 1

proprietà per 1/1;

Foglio 30, part. 33, sub. 20, cat. D/8, rendita € 9.930,00

-

5, proprietà per 1/1;

-

Foglio 30, part. 33, sub. 17, cat. D/1, rendita € 290,00, Strada Statale 274 snc, piano 1° (impianto fotovoltaico kwp 144,00).

E. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: piccola fascia di terreno, facente parte di insediamento industriale sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale

L'immobile è così costituito:

E. – Trattasi di piccola porzione di terreno, ad L ricadente all'interno facente parte dell'area del lotto artigianale. Si sviluppa lungo due lati ortogonali ed ha una superficie di mq. 210.

Destinazione Urbanistica: ricade in zona D/2 (P.I.P.) e sede stradale di Piano (v. allegati).

D/2 = zona semindustriale-artigianale

La zona è soggetta ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Identificato in catasto: NCT di Ugento

-

proprietà per 1/1;

Foglio 30, part. 339, cat. Area urbana, consistenza mq. 210.

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

F. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: cabina Enel, facente parte dell'insediamento artigianale sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale.

L'immobile è così costituito:

F. – Cabina Enel in muratura al piano terra di altezza di m. 2,40 ricadente all'interno del lotto. Presenta forma rettangolare di mq. 12,00.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

, proprietà per 1/1;
Foglio 30, part. 33, sub. 19, cat. D/1, rendita € 96,00, Strada Statale 274 snc, piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un complesso artigianale ubicato nella zona industriale del Comune di Ugento, delimitato da murature di recinzione, composto da un ampio capannone con adiacente fabbricato uffici e servizi, da un fabbricato a destinazione commerciale-esposizione con uffici, da un fabbricato al piano terra destinato ed esposizione ed abitazione custode al piano primo, con ampio piazzale scoperto di pertinenza dei diversi fabbricati.

Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali esterne all'abitato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Fabbricato a destinazione artigianale-industriale, che insistono su terreno di pertinenza formanti un unico lotto produttivo.

Principali collegamenti (Km): area industriale in zona esterna all'abitato, lungo la S.S. 274 Ugento-Racale.

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile attualmente in stato di abbandono, ad eccezione dell'abitazione custode utilizzata dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 12.06.2020 al 01.12.2020 limitatamente a iscrizioni e trascrizioni contro, non si rilevano formalità di alcun tipo.

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: /*

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.04.2012 rep. [redacted] Notaio [redacted] - diritto di servitù di elettrodotto cavo interra a carico di [redacted], sulle particelle 33 sub. 14, 13, 10 e particella 33.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.04.2012 rep. [redacted] Notaio [redacted] a favore di [redacted] - diritto di servitù passaggio a carico di [redacted]

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.04.2012 rep. [redacted] Notaio [redacted] a favore di [redacted] sede [redacted] - diritto di servitù di elettrodotto cavo interra a carico di [redacted] sulla particella 33 e 33/13.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.04.2012 rep. [redacted] Notaio [redacted] a favore di [redacted] sede [redacted] - diritto di servitù di passaggio a carico di [redacted] sulla particella 33.

4.1.5. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria n° [redacted] del [redacted] a favore di [redacted] i [redacted] contro [redacted], sulle particelle 33 sub. 1, 2, 3 - Atto Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] - capitale [redacted] totale € [redacted]

Ipoteca Volontaria n° [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted], sulle particelle 33 sub. 1, 2, 3 - Atto Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] - capitale [redacted]

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n° [redacted] nesso dal Tribunale di Lecce a favore di [redacted] contro [redacted] sulle particelle 339, 33 sub. 20, 14 e 6 - capitale € [redacted]

Ipoteca Giudiziale n° [redacted] derivante da decreto ingiuntivo n° [redacted] nesso dal Tribunale di Lecce a favore di [redacted] contro [redacted], sulle particelle 339, 33 sub. 20, 14 e 6 - capitale € [redacted]

4.1.6. *Pignoramenti:*

Trascrizione n° [redacted] verbale di pignoramento immobiliare rep. n° [redacted] el [redacted] ficato da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce. a favore di [redacted] contro [redacted]

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè



4.1.7. *Altri oneri:* /

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: Il confronto tra i progetti approvati e lo stato dei luoghi evidenzia sostanziale conformità ad eccezione di talune modifiche di distribuzione interna tramite partizioni in muratura e/o cartongesso nel locale esposizione (sub. 4, sub.18, e sub. 20):

- Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili mediante rimozione dei manufatti e ripristino dello stato dei luoghi ovvero mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Oblazioni e oneri: € 1.000,00

Spese tecniche € 2.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.2.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi evidenzia le medesime difformità di natura urbanistico-edilizia di cui sopra.

Le predette difformità potranno essere regolarizzate ad immobile ultimato mediante presentazione di nuovo accatastamento - modello DOCFA - all' Agenzia del territorio

Spese tecniche: € 2.000,00

Spese catastali: € 1.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Gli immobili si appartengono a] _____

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio il terreno su insistono gli immobili è pervenuto: in parte da acquisto con atto Notaio _____, trascritto il _____ nn° _____ da potere di _____ nato a _____ e _____

in parte da acquisto con atto del _____ Notaio _____, trascritto il _____ i nn°: _____ la potere di (_____ do nato a _____ e _____ nato a] _____ il _____

Giudice Dott. Sergio MEMMO
 Perito: Ing. Mauro Pellè



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso artigianale è stato realizzato giusta Concessione edilizia n°106 del 12.06.1980 per "costruzione di un opificio industriale con annessi uffici", Concessione n°54/U del 17.09.1982 per "costruzione uffici e servizi igienici in ampliamento all'opificio esistente", Concessione edilizia n°62/U.I. del 07.11.1983 per "costruzione di un locale per esposizione in ampliamento all'opificio esistente" rilasciate dal Comune di Ugento (vedi allegati).

Descrizione abitazione al piano primo di cui al punto A .

A. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo, situata all'interno di un insediamento artigianale destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale.

L'immobile è così costituito:

A. – Unità immobiliare a destinazione residenziale indipendente al piano primo di superficie lorda di mq. 122,00, (posta superiormente ad un locale al piano terra a destinazione esposizione sub. 18), ubicata all'interno del perimetro di un unico insediamento artigianale-commerciale.

L'unità abitativa si trova in prossimità del cancello di ingresso del lotto artigianale ed è accessibile da scala esterna; si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere da letto, bagno, wc, ed ampio balcone intorno all'abitazione.

Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio a falda leggermente inclinata ed altezza netta interna di m. 3,00, pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, e denota complessivamente uno stato di manutenzione buono all'interno, ma necessita di interventi di manutenzione delle facciate esterne.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

Proprietà per 1/1;

Foglio 30, part. 33, sub. 4, cat. A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale mq. 122, rendita € 325,37.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura mista in c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture inclinate di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: a soletta a sbalzo in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia): tipologia: porta in alluminio e vetro; condizioni buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in legno/alluminio e vetro: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: buone

Pareti interne: materiale: murature intonacate e tinteggiate

Pareti esterne: facciata esterna intonata e tinteggiate di colore bianco; condizioni: necessita di locali interventi di manutenzione;

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimento in mattoni di ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: non esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: /.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: /
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, o in canalina esterna, alimentazione da cabina Enel interna: condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: rete di smaltimento, recapito: rete fognante/fossa biologica, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: condizioni: buone

Descrizione **terreno** di cui al punto **E**.

E. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: piccola fascia di terreno, facente parte di insediamento industriale sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale

L'immobile è così costituito:

E. – Trattasi di piccola porzione di terreno, ad L ricadente all'interno facente parte dell'area del lotto artigianale. Si sviluppa lungo due lati ortogonali ed ha una superficie di mq. 210.

Destinazione Urbanistica: ricade in zona D/2 (P.I.P.) e sede stradale di Piano (v. allegati).

D/2 = zona semindustriale-artigianale

La zona è soggetta ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Identificato in catasto: NCT di Ugento

- intestato a:

proprietà 1/1.

Foglio 30, part. 339, cat. Area urbana, consistenza mq. 210.

Descrizione **Cabina Enel** di cui al punto **F**.

F. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: cabina Enel, facente parte dell'insediamento artigianale sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale.

L'immobile è così costituito:

F. – Cabina Enel in muratura al piano terra di altezza di m. 2,40 ricadente all'interno del lotto. Presenta forma rettangolare di mq. 12,00.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

Foglio 30, part. 33, sub. 19, cat. D/1, rendita € 96,00, Strada Statale 274 snc, piano T.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura in muratura portante, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: /

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia): tipologia: porta in alluminio; condizioni buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: /.

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè



Idrico (impianto): tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: condizioni: necessita di manutenzione.

Descrizione locale esposizione al piano terra di cui al punto D.

D. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: locale esposizione, facente parte di un unico insediamento artigianale destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale

L'immobile è così costituito:

D. – Ampio locale esposizione di forma quadrangolare, avente superficie di mq. 1.380, all'interno del quale sono state realizzate delle partizioni murarie e/o in cartongesso al fine di delimitare la zona commerciale-esposizione da alcuni vani destinati ad uffici e dalla zona retrostante destinata a magazzino. Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 6,00, pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, con servizi igienici nella parte retrostante. Sulla copertura è installato un'impianto fotovoltaico da Kpw 144,00 (sub. 17).

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a: -----
- **Proprietà per 1/1;**
- **Foglio 30, part. 33, sub. 20, cat. D/8, rendita € 9.930,00**
- **Proprietà per 1/1;**
- **con sede in _____, superficie per 1/1;**
- **Foglio 30, part. 33, sub. 17, cat. D/1, rendita € 290,00, Strada Statale 274 snc, piano 1° (impianto fotovoltaico kwp 144,00).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura mista in c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: /

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia): tipologia: porta in legno e vetro provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio elettroverniciato di colore scuro e vetro: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: legno, alluminio condizioni: buone

Pareti interne: materiale: murature con intonaci e tinteggiature

Pareti esterne: facciata esterna con intonaci e tinteggiature in colori chiari; condizioni: necessita di manutenzione.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità corrente, condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: necessita di manutenzione.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia): tipologia: /

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

C. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: locale esposizione al piano terra, all'interno del perimetro di un unico insediamento artigianale destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale

L'immobile è così costituito:

C. – Locale al piano terra destinato ad esposizione con retrostanti ripostiglio e servizio igienico, avente una superficie lorda di mq. **105,00**, (posto inferiormente all'abitazione al piano primo sub. 4), ubicata all'interno del perimetro di un unico insediamento artigianale-commerciale.

E' accessibile da scala esterna, si compone di unico locale con wc e ripostiglio.

Presenta copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio ed altezza netta interna di m. 3,00, pavimenti ceramici, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, e necessita complessivamente di interventi di manutenzione.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

Foglio 30, part. 33, sub. 18, cat. C/1, classe 3, vani 6, consistenza mq. 89, rendita € 1.438,69.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura mista in c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: /

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia): tipologia: porta in alluminio e vetro; condizioni necessita di manutenzione

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio e vetro,; necessita di manutenzione.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: battente, materiale: legno, condizioni necessita di manutenzione

Pareti interne: materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature

Pareti esterne: facciata esterna intonacate e tinteggiate; condizioni: necessita di manutenzione.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: pavimento in mattoni di ceramica, condizioni: necessita di manutenzione.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: necessita di manutenzione.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia): tipologia: /

Ascensore (componente edilizia): tipologia: non esistente

Citofonico (impianto): tipologia: /.

Termico (impianto): tipologia: /.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: necessita di manutenzione.

Fognatura (impianto): tipologia: rete di smaltimento, recapito: fossa biologica, condizioni: necessita di manutenzione.

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: coperture di tipo latero-cementizio zona uffici, con struttura metallica centinata nel capannone, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: /
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta d'ingresso: (componente edilizia):</i>	tipologia: portone metallico d'ingresso al capannone provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in alluminio e vetro, protezione: grate metalliche: necessitano di manutenzione.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna intonacate e tinteggiate e; condizioni: necessitano di manutenzione.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimento in mattoni di ceramica e battiscopa coordinato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro buona qualità; condizioni: necessitano di manutenzione.
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: negli anni di esercizio dell'attività è stato rilasciato certificati di prevenzione incendi per attività destinata a deposito articoli da regalo, casalinghi e merci varie di merci varie con annesso gruppo elettrogeno – punto 88- 64 del D.M. 16.02.82. Impianto automatico di estinzione a pioggia, impianto idrico antincendio costituito da 4 idranti UNI 45 e n° 2 attacchi UNI 70 alimentati da 3 elettropompe e vasca di riserva idrica da 120 mc., con alimentazione da rete e gruppo elettrogeno da 90 KVA. tipologia: non esistente
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: a elementi a parete – zona uffici condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: alimentazione da cabina Enel interna, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: rete di smaltimento, recapito: rete fognante/fossa biologica, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione:, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	

Descrizione locale esposizione al piano terra di cui al punto C.

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè



<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro buona qualità; condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: /
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: non esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: /.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a corpi radianti, alimentazione: caldaia murale, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: rete di smaltimento, recapito: fossa biologica, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione:, condizioni: buone.

Descrizione capannone/uffici di cui al punto B.

B. Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: capannone ad uso magazzino con annessi uffici, facenti parte di un unico insediamento destinato ad articoli da regalo, casalinghi e merci varie, sito nel territorio del Comune di Ugento, S.S. 274 Ugento-Racale.

L'immobile è così costituito:

B. – Trattasi di ampio capannone destinato a magazzini ed adiacente fabbricato destinato ad uffici con relativi servizi. Il capannone presenta una superficie di mq. 1.360 ed altezze di m. 6,00 mentre gli uffici mq. 210 ed altezza m. 3,00. Il capannone è direttamente accessibile dall'esterno mediante ampio portone metallico, mentre gli uffici sono accessibili dal capannone e dall'interno del lotto. La tipologia costruttiva è del tipo intelaiata con pilastri, travi e tamponature perimetrali in muratura. La copertura del capannone è di tipo metallico centinata, quella degli uffici di tipo a solaio in latero-cemento. In copertura è installato un impianto fotovoltaico da Kpw 98,00 (sub. 16).

I pavimenti di tipo industriale nel capannone in gres porcellanato negli uffici, le pareti intonacate e tinteggiate.

Denotano uno stato generale di abbandono e necessitano di interventi di manutenzione.

Identificato in catasto: NCEU di Ugento

- intestato a:

-

Foglio 30, part. 33, sub. 14, cat. D/7, rendita € 7.121,40

-

proprietà per 1/1

-

con sede in l

superficie per 1/1;

Foglio 30, part. 33, sub. 16, cat. D/1, rendita € 380,00, Strada Statale 274 snc, piano 1° (impianto fotovoltaico kpw 98,00).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura in c.a. e muratura portante, condizioni: buone.

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: /.

Pareti esterne: materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Sogliano Cavour, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario €/mq.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione p. 1° (Fg. 30, pc. 33, sub.4) sup. lorda mq. 122,00	450,00	€ 54.900,00	€ 54.900,00
B. Capannone/uffici (Fg. 30, pc. 33, sub.14 -16) capannone mq. 1.360,00 uffici mq. 210,00	310,00 400,00	€ 421.600,00 € 84.000,00	€ 421.600,00 € 84.000,00
C. Locale esposizione (Fg. 30, pc. 33, sub.18) sup. lorda mq. 105,00	400,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00
D. Locale esposizione (Fg. 30, pc. 33, sub.20-17) sup. lorda mq. 1.380,00	410,00	€ 565.800,00	€ 565.800,00
E. Terreno industriale (Fg. 30, pc. 339) sup. mq. 210,00	30,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00
F. Cabina EneC (Fg. 30, pc. 33, sub.19) sup. lorda mq. 12,00	300,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
		€ 1.178.200,00	€ 1.178.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

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:	€ 176.730,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ _____
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ _____
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti	€ 6.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in conto fondo:	€ 995.000,00
--	--------------

martedì, 16 dicembre 2020

il perito
Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Sergio MEMMO
Perito: Ing. Mauro Pellè

