

TRIBUNALE DI LECCE

Sez. COMMERCIALE



Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. **277/2022**

Creditore

Debitore

Giudice Dr. **ANTONIO BARBETTA**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

OPIFICIO INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E ABITAZIONE

(fascicolo 1 di 2)

Tecnico incaricato: Arch. Elena Petrucci

iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1901

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

C.F. PTRLNE66D52E506F- P.Iva 03506090756



Lotto 1: Beni in Via Dell'Industria, snc a Giuggianello (73030) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [redacted], classificato come Opificio industriale, sito in Via Dell'Industria, snc a Giuggianello (73030) LE, Italia. CAPANNONE INDUSTRIALE.

Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 5282.35 mq

Identificazione catastale

[redacted], foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria D/1, piano T, rendita Euro 7.155,30, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2015 Pratica n. LE0160099 in atti dal 21/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44250.1/2015), coerenze e confini : Unità immobiliare senza soluzione di continuità con adiacente Sub 4,

[redacted], foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria D/1, piano T, rendita Euro 4.330,90, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2015 Pratica n. LE0160100 in atti dal 21/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44251.1/2015), coerenze e confini : Unità immobiliare senza soluzione di continuità con adiacente Sub 3. ,

[redacted], foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria F/5, consistenza 503 mq, piano 1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2015 Pratica n. LE0160102 in atti dal 21/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44253.1/2015),

[redacted], foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 8, categoria F/5, consistenza 503 mq, piano 1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2015 Pratica n. LE0160103 in atti dal 21/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44254.1/2015),

[redacted], foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 10, categoria D/1, piano 1, rendita Euro 120,72, derivante da VARIAZIONE del 20/06/2023 Pratica n. LE0115412 in atti dal 21/06/2023 RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N. 208/15 (n. 115412.1/2023),

Lastrico solare su cui sono installati pannelli fotovoltaici.

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [redacted], classificato come Opificio industriale, sito in Via Dell'Industria, snc a Giuggianello (73030) LE, Italia. UFFICI.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 245.30 mq

Identificazione catastale

[redacted], foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria D/1, piano T, rendita Euro 7.155,30, derivante da VARIAZIONE



TOPONOMASTICA del 21/08/2015 Pratica n. LE0160099 in atti dal 21/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44250.1/2015),

Corpo di fabbrica volumetricamente distinto dal capannone industriale, anche se adiacente e collegato e costituisce con questo un'unica unità immobiliare.

Corpo 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a _____, classificato come Appartamento, sito in Via Dell'Industria, snc a Giuggianello (73030) LE, Italia. ABITAZIONE.

Il corpo è posto al piano 1° e sviluppa una superficie reale lorda di 246.51 mq

Identificazione catastale

C. _____, foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 181 mq. Totale: escluse aree scoperte: 168 mq. , piano T - 1, rendita Euro 263,39, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Industriale
- *Parcheggi:* Ottimi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste artigianali industriali
- *Importanti centri limitrofi:* Otranto dista 13 km, Maglie dista 8 km.
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da _____ con contratto d'affitto

- Tipo di contratto: 9+9
- Per l'importo di € 2400,00/anno
- Registrato a nome di Ufficio Territoriale di Maglie il 29/06/2018 ai nn 000973 - serie 3T
- **il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

Inoltre, 2 porzioni del lastrico solare risultano affittate a _____ (con contratto di locazione ultranovennale, tra _____ e _____ del 30/04/2012 a firma del Notaio Novembre Antonio. Trascrizione del 07/05/2012 ai num. Reg. Generale 15178; Reg. Particolare 12293). Canone annuo € 10.000. Il canone risulta attualmente pignorato.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.



NOTE: La [redacted], sulle suddette porzioni di lastrico solare, ha installato un impianto fotovoltaico che fornisce energia elettrica all'edificio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione 15/07/2022, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** contro [redacted] e derivante da RUOLO.

A firma di Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE il 15/07/2022 ai nn Repertorio 3945/5922

Iscritto a Conservatoria dei RR.II. Lecce il 15/07/2022 ai nn Reg. Particolare 3403; Reg. Generale 27024.

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [redacted], contro [redacted] e derivante da Atto esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili.

A firma di Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello di Lecce il 15/07/2022 ai nn Repertorio 934/2022

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. Lecce il 08/08/2022 ai nn Reg. Particolare 24031; Reg. Generale 30439.

NOTE: Risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli contro [redacted]

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CAPANNONE: risulta costruito un soppalco di mq. 142 con struttura in ferro e pavimento in legno; scala con struttura in ferro.

All'esterno, in adiacenza allo stesso capannone, risulta costruito un volume di mq. 38,35 realizzato con pannelli prefabbricati, dove sono alloggiati servizi e spogliatoi per i dipendenti.

UFFICI: risulta diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzature aggiuntive hanno determinato una suddivisione in più uffici separati).

APPARTAMENTO: risulta diversa distribuzione degli spazi interni (l'ampio soggiorno è stato suddiviso ricavando corridoio e 2 vani Letto).

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Permesso di costruire in sanatoria (ex art. 36 DPR 380/2001)

- Pratica Edilizia P.d.C.: Oneri Urbanistici + Diritti di segreteria + Spese Tecniche : € 1.718,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CAPANNONE: Costruzione di Soppalco all'interno + Volume esterno contenente spogliatoi e servizi;

UFFICI: Diversa distribuzione di spazi interni;

APPARTAMENTO: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratiche DOCFA + TIPO MAPPALE

- Oneri e Diritti Catastali (accorpendo Sub 3 e Sub 4 in un unico Sub): € 210,00
- Spese Tecniche (Onorario compresi oneri di legge): € 1.205,00



PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- **ATTUALE PROPRIETARIO** dal 08/03/2018, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE a firma di Pubblico ufficiale RAGONE PASQUALE il 08/03/2018 ai nn. 229 di Repertorio, registrato a nome di Reparto PI di LECCE il 12/03/2018 Modello Unico n. 6420.1/2018

Proprietari precedenti:

- **PRECEDENTE PROPRIETARIO**, proprietario ante ventennio al 08/03/2018, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a firma di Notaio Positano il 15/01/1996 ai nn. 102627 di Repertorio, trascritto a Conservatoria dei RR.II. Lecce il 17/02/1996 ai nn. Reg. Particolare 4975; Reg. Generale 5808.

PRATICHE EDILIZIE

- **Codice identificativo: n. 13/93**, e successive varianti, intestato a **PRECEDENTE PROPRIETARIO** per la pratica di Concessione di Costruzione per lavori di "Costruzione di un Opificio Industriale con annessi Uffici e Abitazione in zona P.I.P."
Pratica presentata il 19/04/1993 al numero di protocollo 6
Rilasciata il 03/11/1993 al numero di protocollo 6/93 U.T.
Agibilità/Abitabilità del 03/02/1999 al numero di protocollo 3188
Pratica Edilizia relativa a 1° edificazione del Fabbricato (attuali Sub 3 e Sub 5).
- **Codice identificativo: C.E. n.08/2000**, e successive varianti, intestato a **PRECEDENTE PROPRIETARIO** per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di "Opere di ampliamento di un capannone destinato ad Opificio Industriale".
Pratica presentata il 24/11/1999 al numero di protocollo 3240
Rilasciata il 25/10/2000 al numero di protocollo
Codice identificativo: C.E. 01/2001 intestato a **PRECEDENTE PROPRIETARIO** per la pratica di Concessione Edilizia -
- Autorizzazione di Variazione in corso d'opera. per lavori di Opere di ampliamento di un Capannone destinato ad Opificio Industriale
Pratica presentata il 30/01/2001 al numero di protocollo 243
Rilasciata il 07/03/2001 al numero di protocollo
Agibilità/Abitabilità del 11/05/2001 al numero di protocollo 659

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo Sintetico-Comparativo, basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Giuggianello
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI
- Atti di compravendita recenti nella medesima zona.



Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni: ottime

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: ottime

Solai, riferito a soppalco

- condizioni: ottime
- tipologia: acciaio e legno

Scale

- condizioni: ottime
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: scala del soppalco
- servoscala:
- materiale: acciaio

Componenti Edilizie

Cancello, riferito a Cancello esterno

- materiale: acciaio
- tipologia: scorrevole
- condizioni: ottime
- apertura: elettrica

Infissi esterni

- condizioni: sufficienti
- tipologia: vasistas
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: alluminio

Pareti esterne

- materiale: pannelli prefabbricati in cemento
- condizioni: buone (sono presenti alcuni distacchi in corrispondenza dei giunti).
- rivestimento:
- coibentazione:

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: battuto di cemento

Portone di ingresso

- tipologia: ante scorrevoli
- condizioni: buone
- materiale:
- accessori:

Impianti

Elettrico

- condizioni:
- tensione: 380V
- conformità:
- tipologia: sottotraccia



Energia solare

- conformità:
- utilizzazione:
- tipologia: pannelli fotovoltaici a fotocellule
- condizioni: buone

Idrico

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni:

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **D - Attività Industriali ed assimilate**, in forza di delibera 19/02/1990.

Norme tecniche ed indici:

Iff: 4 mc/mq

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Opificio industriale			
- Superficie reale lorda	2208.35 mq	1.00	2208.35 mq
Pertinenza esterna			
- Superficie reale lorda	3074.00 mq	0.10	307.40 mq
Totali			
Superficie reale lorda	5282.35 mq		2515.75 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 603.780,02
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 603.780,02
Valore complessivo quote e diritto:	€ 603.780,02



Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: ottime
- materiale: alluminio e vetro

Pareti esterne

- materiale:
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento e pietra
- coibentazione:

Pavim. Interna

- condizioni: ottime
- materiale: piastrelle di gres

Plafoni

- condizioni: ottime
- materiale: stabilitura

Portone di ingresso

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: ottime
- materiale: alluminio e vetro
- accessori: con maniglione antipanico

Impianti

Elettrico

- condizioni:
- tensione: 220V
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **D - Attività Industriali ed assimilate**, in forza di delibera 19/02/1990.

Norme tecniche ed indici:

Iff: 4 mc/mq

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Uffici			
- Superficie reale lorda	187.00 mq	1.00	187.00 mq
Pertinenza esterna porticata			
- Superficie reale lorda	58.30 mq	0.10	5.83 mq
Totali			
Superficie reale lorda	245.30 mq		192.83 mq



Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 96.415,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 96.415,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 96.415,00



CORPO 3: APPARTAMENTO

ABITAZIONE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/1, del corpo appartenente a C. 3 - CAPANNONE, 73030 - Giuggianello (LE)

Identificazione catastale

- C. 3 - CAPANNONE, 73030 - Giuggianello (LE) - (C. 3 - CAPANNONE), foglio 12, particella 480, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 181 mq. Totale: escluse aree scoperte: 168 mq. , piano T - 1, rendita Euro 263,39, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano 1°

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1993 e ristrutturato nel 2001.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

Nello stesso corpo di fabbrica adiacente al Capannone ma distinto da questo, al piano 1° troviamo una spaziosa Abitazione, ben rifinita, composta da Ingresso, 5 Vani Letto matrimoniali, Cucina abitabile, 2 comodi Bagni e 2 ampi Disimpegni. Sono presenti inoltre 2 ampi Terrazzi a livello. La casa ha ingresso indipendente rispetto al capannone, da un cancello posto su Via Provinciale Poggiardo e poi da un ingresso dedicato posto sul retro.

NOTE:

- 1) In precedenza c'era un ampio salone che è stato suddiviso con tramezzature in cartongesso, ricavando 2 dei vani letto più un disimpegno. Sarebbe possibile ripristinare il salone in maniera estremamente semplice e veloce, peraltro senza pratiche edilizie né catastali, poiché la trasformazione risulta fatta in assenza di autorizzazioni.
- 2) Le strutture dell'Appartamento (pareti perimetrali, parte del solaio e alcuni pilastri) sono state costruite in adiacenza ai pannelli in cls che costituiscono le pareti del Capannone, determinando una discreta trasmissione del rumore durante le ore di attività dell'Opificio. Il problema sarebbe risolvibile con un intervento di ristrutturazione della porzione di Appartamento adiacente al Capannone, che preveda il taglio di pochi cm delle parti in aderenza di entrambi gli edifici e il completamento di quella porzione di muri perimetrali dell'Appartamento mantenendo opportuno distacco dalle pareti del capannone.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

Copertura

- tipologia: a terrazzo
- condizioni: alla data del sopralluogo non rilevabili; all'intradosso del solaio non si rilevano infiltrazioni o distacchi.
- materiale:



Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **D - Attività Industriali ed assimilate**, in forza di delibera 19/02/1990.

Norme tecniche ed indici:

Iff: 4 mc/mq

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione			
- Superficie reale lorda	166.35 mq	1.00	166.35 mq
Terrazza a livello			
- Superficie reale lorda	58.50 mq	0.30	17.55 mq
Veranda (Piano terra)			
- Superficie reale lorda	21.66 mq	0.30	6.50 mq
Totali			
Superficie reale lorda	246.51 mq		190.40 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 73.560,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 73.560,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 73.560,00



RIEPILOGO

VALORIZZAZIONE DEL CORPO 1 - Capannone

Valore complessivo quote e diritto € 603.780,02

VALORIZZAZIONE DEL CORPO 2 - Uffici

Valore complessivo quote e diritto € 96.415,00

VALORIZZAZIONE DEL CORPO 3 - Abitazione

Valore complessivo quote e diritto € 73.560,00

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero € 773.755,02

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 657.691,77

Valore complessivo a corpo degli oneri € 3.133,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: € 654.558,77

Il valore finale è da intendersi oltre IVA con aliquota al 22% come per Legge, per complessivi Euro 798.561,70

Lecce, 17/11/2023

Il CTU
Arch. Elena Petrucci

