
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare
n°67/2007

XXX
contro
XXXX

riunita alla n°548/07

XXXX
contro
XXXX

Giudice Dr.ssa Carolina Elia

data di assunzione dell'incarico: 27.10.2008
udienza del 15.05.09

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 3

Esperto: **Ing. Salvatore Giannuzzi**
Iscritto all'albo della provincia di Lecce N.1154
C.F. GNNST57B28D223X - P.Iva 02413790755

Studio Tecnico : via Lo Ruma, 39 - Corsi
Telefono : 0836 331459
Fax : 0836 439681
email: ing.giannuzzi@libero.it

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un frantoio oleario sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro. Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un frantoio oleario sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro.

Composto da:

Piano seminterrato:

unico ambiente di forma rettangolare utilizzato come “frantoio oleario” di altezza 4,00 m, locale accettazione, bagno e antibagno di altezza 3,30m interni tutto per una superficie di circa 300,00 mq, contornato da tettoia perimetrale di superficie 90,00 mq circa, bagno e spogliatoio personale esterni di altezza 2,75 m e superficie di circa 10,00 mq, lateralmente una tettoia in metallo, retrostante una centrale termica di circa 16,00 mq e altezza 4,00 m, si accede da scivolo di manovra.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **430,00¹(All. 3)**

Identificato in catasto: partita n° 1 intestata xxx (proprietario per 1000/1000), foglio 6 mappale 495, sub 1, categoria D/1, rendita € 2.504,82, posto al piano S1(**All. 2**)

Confina con: a nord, ad est, a sud e ad ovest con stessa proprietà.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a porzione di stradone di ingresso siti in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro.

B. Composto da:

porzione iniziale di stradone di ingresso al complesso industriale

La porzione iniziale di stradone di ingresso al complesso industriale sviluppa una superficie lorda di 54,00 mq.

Identificato in catasto:

partita n°645 intestate a xxxx (proprietario per 1000/1000), foglio 6 p.lla 393 qualità seminativo, classe 3, are 0,54 R.D. € 0,24, R.A. 0,22(**All. 2a**)

Confina con: a sud, ad est e ad ovest con stessa proprietà, a nord con strada vicinale

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno agricolo sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno agricolo sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro Terreno agricolo

C. Superficie catastale 500,00 mq

Identificato in catasto: partita n°645 intestate a xxx (proprietario per 1000/1000), foglio 6 p.lla 493 qualità seminativo, classe 4, are 5,00 R.D. € 1,03, R.A. 1,29(**All. 2d**)

Confina con: a nord con la p.lla 149, ad est con la p.lla 150, ad ovest con la p.lla 165, a sud con la p.lla 494.

NOTE:

L'immobile fa parte di un complesso industriale di superficie di circa 5.100,00 mq (**All. 4a**), costituito anche da n° 2 appartamenti contigui e speculari collocati entrambi superiormente all'immobile **A.**, da un capannone industriale adibito a stabilimento vinicolo con locali vendita, miniappartamento e garage, spazio di pertinenza comune per la manovra veicoli, delimitato da cancello metallico e da muro perimetrale periferico.

Sulla p.lla 393 facente parte del presente lotto e in parte destinata ad ampliamento sede stradale, si dovrà costituire una servitù di passaggio in favore del presente lotto e dei lotti 1-2-4 perché interclusi alla pubblica viabilità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica-agricola(normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole- artigiane.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Principali collegamenti pubblici (Km): strada Poggiardo-Maglie (3,5).
Servizi offerti dalla zona: supermercato (sufficiente), scuola primaria e secondaria (sufficiente), centro sportivo(sufficiente). (**All. 4**)

3. STATO DI POSSESSO:

XXXX

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: ---*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: ---*

4.1.4. *limitazioni d'uso: ---*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n°2888 del 02.08.97 a favore XXXX contro **XX** atto Notaio XXX, € 250.000,00 di cui € 150.000,00 per s.c.

Ipoteca volontaria n°1390 del 23.03.04 a favore XXX contro **XX** atto Notaio, € 70.000,00 di cui € 35.000,00 per s.c.

Ipoteca giudiziale n°6844 del 12.10.05 a favore XXXX contro **XX** decreto ingiuntivo Trib. Di Lecce del 03.10.05, € 60.000,00 di cui € 30.571,47 per s.c.

Ipoteca giudiziale n°6845 del 12.10.05 a favore XXXX contro **XX** decreto ingiuntivo Trib. Di Lecce del 04.10.05, € 70.000,00 di cui € 35.914,50 per s.c.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n° 4061 trascritto l'8.02.2007 a favore della xxx contro **xx** notifica Uff. Giud. del trib. Di Lecce del 20.01.2007 per il credito di € 7.468,92

Pignoramento immobiliare n° 22044 trascritto il 03.08.2007 a favore xxx contro **xxx** notifica Uff. Giud. del trib. Di Lecce del 10.07.2007

NOTE:

Non risultano altri creditori così come dall'elenco sintetico delle formalità dell'Agenzia del Territorio di Lecce. (**All. 9**)

4.2.3. Altri oneri: -----

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difformità riscontrate: -----

4.3.2. Conformità catastale:

Difformità riscontrate: -----

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 E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Attuali proprietari

xxx

6.3 Precedenti proprietari

XXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:---

C.E. n° 16/2000 per lavori di costruzione di un frantoio oleareo a piano seminterrato e annessa unità abitativa ed uffici a piano primo (in deroga L.R. n° 3 del 20.01.1998 art. 6). (**All. 5**)

La zona in esame è tipizzata dal vigente P.d.F. del comune di Spongano come: **zona E/2 “con destinazione a scopi agricoli”** i terreni non ricadono in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato, comunque denominato. (**All. 5a**)

Descrizione relativamente a **frantoio oleario** di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un frantoio oleario sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro.

Composto da:

Piano seminterrato:

unico ambiente di forma rettangolare utilizzato come “frantoio oleario” di altezza 4,00 m, con un locale accettazione, bagno e antibagno di altezza 3,30m interni tutto per una superficie di circa 300,00 mq, contornato da tettoia perimetrale di superficie 90,00 mq circa, bagno e spogliatoio personale esterni di altezza 2,75 m e superficie di circa 10,00 mq, lateralmente una tettoia in metallo, retrostante una centrale termica di circa 16,00 mq e altezza 4,00 m, si accede da scivolo di manovra. L’immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **430,00²** (**All. 3**)

Identificato in catasto: partita n° 1 intestata a xxxx (proprietario per 1000/1000), foglio 6 mappale 495, sub 1, categoria D/1, rendita € 2.504,82, posto al piano S1 (**All. 2**)

Confina con: a nord, ad est, a sud e ad ovest con stessa proprietà.

L’edificio è stato costruito nell’anno 2000 ed è composto da due piani fuori terra.

L’unità immobiliare A. ha un’altezza interna di circa 4,00m.

Caratteristiche descrittive:

Solai (struttura):

tipologia: a solaio piano a travetti precompressi, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: ad anta semplice a battente, materiale: ferro-vetro, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro semplice, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

locali uffici: materiale: ceramica, condizioni: buone; locali lavorazione: materiale: cls con trattamento di corindone condizioni: buone

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: con tubazioni a vista, tensione: 220/380V.

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, recapito: pozzo nero e svuotamento periodico.

Idrico (impianto):

tipologia: con tubazione sottotraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica, condizioni: sufficienti.

Termico (impianto):

centrale termica a gasolio

Portone di ingresso

tipologia: anta a libro, materiale: ferro, condizioni: buone.

(componente edilizia)

Descrizione relativamente a **porzione di stradone di ingresso** di cui al punto B.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a porzione di stradone di ingresso sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro.

Composto da:

porzione iniziale di stradone di ingresso al complesso industriale

La porzione iniziale di stradone di ingresso al complesso industriale sviluppa una superficie lorda di 54,00 mq.

Identificato in catasto:

partita n°645 intestate a xxxx (proprietario per 1000/1000), foglio 6 p.lla 393 qualità seminativo, classe 3, are 0,54 R.D. € 0,24, R.A. 0,22(**All. 2a**)

Confina con: a sud, ad est e ad ovest con stessa proprietà, a nord con strada vicinale

Descrizione relativamente a **terreno agricolo** di cui al punto **C**.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno agricolo sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreno agricolo sito in agro del comune di Spongano (LE) alla via Vicinale Spongano-Castro Terreno agricolo

Superficie catastale 500,00 mq

Identificato in catasto: partita n°645 intestate a xxx (proprietario per 1000/1000), foglio 6 p.lla 493 qualità seminativo, classe 4, are 5,00 R.D. € 1,03, R.A. 1,29(**All. 2d**)

Confina con: a nord con la p.lla 149, ad est con la p.lla 150, ad ovest con la p.lla 165, a sud con la p.lla 494.

NOTE:L'immobile fa parte di un complesso industriale di superficie di circa 5.100,00 mq (**All. 4a**), costituito anche da n° 2 appartamenti contigui e speculari collocati entrambi superiormente all'immobile **A.**, da un capannone industriale adibito a stabilimento vinicolo con locali vendita, miniappartamento e garage, spazio di pertinenza comune per la manovra veicoli, delimitato da cancello metallico e da muro perimetrale periferico.

Sulla p.lla 393 facente parte del presente lotto e in parte destinata ad ampliamento sede stradale, si dovrà costituire una servitù di passaggio in favore del presente lotto e dei lotti 1-2-4 perché interclusi alla pubblica viabilità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:

8.1. Criterio di Stima

sintetico-comparativo

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Spongano(LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobilabile	Valore intero	Valore diritto
A. frantoio oleario		
B. stradone ingresso A corpo	€ 350.000,00	€ 350.000,00
C. terreno agricolo		

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:

€ 52.500,00

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:

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 297.500,00

lunedì, 20 novembre 2012

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 67/2007
Riunita alla
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 548/07

L'esperto
ing. Salvatore Giannuzzi