
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000100/07

Giudice Dr.ssa Maria Gabriella PERRONE

AGGIORNAMENTO ELABORATO
PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Wanda ARENA
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2651
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. RNAWND75A44E885R

con studio in Lecce (Lecce) via Vittorio Bachelet, 12
telefono: 0832 406842
cellulare: 338 4721800
fax: 0832 372258
email: wanda.arena@alice.it

**Beni in Lecce – Località Masseria Fasani - Via Monticelli snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Lecce, località Masseria Fasani, Via Monticelli snc.
Composto da tre vani comunicanti più un ripostiglio ricavato nel sottoscala, per una superficie utile netta di 86 mq.
L'immobile è raggiungibile dal proseguimento di Via Parco del Rauccio (angolo Via Monticelli) e l'accesso è consentito mediante l'attraversamento di una porzione di terreno individuato al NCT al foglio 61 prc. 83 appartenente all'esecutato per la quota di 1/3.
L'immobile è censito al NCEU al foglio 61 prc 10 sub 2 e sulla stessa particella sono censiti altri tre fabbricati (rispettivamente sub 1, 3 e 4). Costituiscono beni comuni non censibili tra i quattro immobili, rispettivamente un atrio (BCNC sub 5), un vano scale (BCNC sub 6) ed il terreno (di are 29,07) su cui insistono i fabbricati stessi (foglio 61 prc.10, partita 1, qualità ente urbano).
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **90.5**.
Identificato al catasto fabbricati: intestato a:
foglio 61 mappale 10 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 87, composto da vani 71 mq, posto al piano T, - rendita: 176,01.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: agricola a traffico limitato
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: il principale centro limitrofo è Lecce; l'attrazione paesaggistica presenti è il Parco Naturale del Rauccio.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (35), ferrovia (10), superstrada (10), tangenziale (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il lotto risulta libero e in completo stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 4):**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
- Ordinanza di approvazione del progetto di divisione a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lecce in data 04/04/2012 al n. rep. 1337, trascritta a Lecce in data 26/06/2023 ai nn. 24093 generale e 19560 particolare.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**
- Convenzioni matrimoniali a firma di notaio dott.ssa Maria STELLACCI in data 05/11/2004 ai nn. rep. 14177 - I coniugi ' , hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**
- Atto di Asservimento a favore del mappale prc. 5 e 2/b foglio 61 nel comune di Lecce per una superficie di ha 5.59.60, a firma di notaio Costa in data 10/02/1989 ai nn. rep. 217837, registrato a Lecce in data 14/02/1989 ai nn. 723, trascritto a Lecce in data 24/02/1989 ai nn. 7237 d'ordine e 6225 particolare - L'asservimento in oggetto è stato effettuato al fine dell'ottenimento della concessione edilizia per la costruzione di una stalla con concimaia e serbatoio idrico per un volume complessivo di mc. 1878,62, da aggiungersi alla volumetria di una costruzione ivi realizzata di mc. 2290,00, il cui progetto è stato approvato dalla C.E.C. di Lecce in data 6/12/1988.

Le nuove costruzioni si sviluppano su una superficie coperta complessiva di mq. 377,69, per un volume di mc. 1878,62.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,75 metri.

11

tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: da ristrutturare.

----- D----- D----- INFOCAMERE QUALIFIER ELECTRONIC SIGNATURE CA S&P/4: 216149

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame e mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Si fa presente che la fossa biologica e il pozzo sono situati esternamente al lotto, rispettivamente sulle particelle 83 e 78, di proprietà per 1/3 dell'esecutato e non facenti parte del compendio pignorato. Tali impianti sono, altresì, in comune con l'immobile al sub.1, non di proprietà dell'esecutato.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo Sintetico Comparativo.

Il criterio sintetico-comparativo esprime il valore corrente dell'immobile sulla base di una scala di valori formati per beni analoghi, utilizzando prezzi di riferimento attendibili e confrontabili. A tal fine, partendo dalle indicazioni dei valori di mercato fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, per beni analoghi al lotto oggetto di stima, per zona di appartenenza e destinazione d'uso, il valore di mercato del lotto è stato determinato tenendo conto delle proprie caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche, nonché delle sue caratteristiche tecniche e di conservazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Lecce; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2024), Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. deposito artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 100

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	91,00	€ 350,00	€ 31.850,00
- Valore corpo:			€ 31.850,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.850,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorde	Valore ponderale intero	medio	Valore diritto e quota
A deposito artigianale	90,5	€ 31.850,00		€ 31.850,00

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: € 4.777,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
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: € 27.072,50