
TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tafuro Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2020 del R.G.E.

promossa da

XXX

contro

XXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2020 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 469.810,40	12

INCARICO

All'udienza del 12/10/2020, il sottoscritto Ing. Tafuro Mauro, con studio in Via delle Ginestre, 26 - 73023 - Lizzanello (LE), email maurotafuro@gmail.com, PEC mauro.tafuro@ingpec.eu, Tel. 347 0057657, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ugento (LE) - Via Santa Teresa SNC

DESCRIZIONE

L'area all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di stima risulta appartenere ad una zona periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno di circa 1.035,00 mq ed è tipizzato nel PRG alla zona B/2 "Completamento Edilizio". I locali sono suddivisi su tre livelli: piano terreno ove è presente attività artigianale ad uso trapuntificio, ricamificio e confezionamento, piano seminterrato ove presente deposito e la medesima attività artigianale precedentemente indicata ed infine piano primo ove sono presenti degli uffici. Nell'immobile risulta presente un posto auto esterno confinante con Via Santa Teresa ed un giardino in ottimo stato di manutenzione. L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ugento (LE) - Via Santa Teresa SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A far data dal 14/09/1987 i coniugi XXXXXXXXX hanno scelto il regime di separazione dei beni come da Nota di trascrizione Registro generale n. 31738 Registro particolare n. 26343 Presso Conservatoria di L
ecce (Atto erogato da Dottor XXX in data 17/09/1987)

CONFINI

Il fabbricato risulta confinante con Via Santa Teresa, Via San Biagio e Via San Silvestro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,70 m	Primo
Veranda	83,00 mq	85,00 mq	0,40	34,00 mq	2,70 m	Primo
Locale Artigianale	484,00 mq	487,20 mq	1,00	487,20 mq	3,50 m	Terra
Giardino	194,00 mq	195,00 mq	0,18	35,10 mq	0,00 m	Terra
Locale Artigianale e Deposito	510,00 mq	513,00 mq	1,00	513,00 mq	3,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				1161,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1161,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1978 al 06/10/1979	XXX	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 173 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 70 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,67
Dal 06/10/1979 al 12/12/1991	XXX	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 173 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 70

		Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,67
Dal 12/12/1991 al 08/04/1999	XXX	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 173 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 70 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,67
Dal 08/04/1999 al 30/07/1999	XXX	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 00 Graffato 176

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	173	4		A10	1	3,5	108 mq	813,42 €	T-1	8
	49	173	1		C2	3	426 mq	540 mq	880,04 €	S1	5
	49	173	2		C3	2	410 mq	473 mq	1058,73 €	T	6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Relativamente alle planimetrie catastali risultano presenti le seguenti difformità: attualmente lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a quanto riportato in planimetria catastale essendo variata la distribuzione interna degli ambienti ed in parte anche la destinazione d'uso. Inoltre risultano presenti delle tettoie esterne non indicate in planimetria catastale. Pertanto risulta necessario aggiornare la planimetria catastale da presentarsi all'Agenzia del Territorio di Lecce, con i seguenti costi.:

- Spese tecniche: € 1.500,00
- Spese catastali: € 500,00
- **Oneri totali: € 2.000,00**

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Si informa come attualmente è in essere un contratto di locazione stipulato dal signor XXX (locatore) e l a società XXX (Conduttore)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta occupato dalla società XXX (Conduttore) all'interno del quale vengono svolte attività di ricamificio, trapuntificio e confezionamento. L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- 1) Strutture verticali in muratura
- 2) Solai di tipo latero-cementizio in buono stato di conservazione
- 3) Copertura in tegole a tetto spiovente
- 4) Pareti esterne ed interne: nterni in muratura di mattoni pieni e tramezzature in tufo
- 5) Pavimentazione interna in gres porcellanato
- 6) Infissi esterni ed interni in PVC
- 7) Scale in muratura
- 8) Impianto elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, in buone condizioni
- 9) Impianto Idrico alimentato direttamente da pozzo artesiano
- 10) Impianto di Condizionamento presente mediante split
- 11) Presenza di una piccola area verde debitamente curata e mantenuta
- 12) Posto auto coperto lato Via Santa Teresa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione debitamente registrato. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2014
- Scadenza contratto: 31/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Si informa come il contratto di locazione stipulato dal signor XXX (locatore) e la società XXX (Conduttore) fa riferimento solo ad una parte del lotto del lotto ovvero i subalterni 2/6 e 4/8 seppur in sede di sopralluogo è stato appurato come anche i subalterni 1/5 siano occupati dalla medesima società.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1991	XXX	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor	12/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lecce	09/01/1992	1193	1098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 28/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LECCE il 12/03/2010
Reg. gen. 9184 - Reg. part. 1775
Importo: € 490.000,00 A favore di XXX Contro XXX
Capitale: € 245.000,00 Percentuale interessi: 3,919 %
Rogante: Notaio XXX Data: 09/03/2010

Note: L'esecutato risulta soggetto terzo datore di ipoteca relativamente relativamente a concessione da parte del precedente di mutuo a favore della impresa individuale denominata "XXX iscritta nel registro imprese presso la c.c.i.a.a. di lecce con codice fiscale e numero: XXX

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Lecce il 26/05/2020
Reg. gen. 13419 - Reg. part. 10005 A favore di XXX
Contro XXX

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sul fabbricato oggetto di stima risultano essere presenti in comune le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n° 8/U del 18/03/1994 relativa a pratica edilizia 7873 del 1992 rispetto alla quale è stato rilasciato il certificato di agibilità n°4 in data 11/01/2000
- 2) D.I.A del 30/03/2000 protocollo 229/U.T.
- 3) D.I.A del 24/05/2001 protocollo 8823
- 4) Provvedimento Unico Autorizzativo n°30 del 09/12/2020

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In sede di sopralluogo rispetto all'ultima pratica edilizia presentata ed approvata sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. relativamente al piano seminterrato seppur la superficie complessiva risulta conforme al progetto la suddivisione degli spazi interni non è conforme al progetto, in particolare
 - presenza di tramezzature interne non conformi al progetto approvato
 - l'area adibita a locale artigianale risulta significativamente maggiore rispetto a quella presente negli elaborati progettuali. Allo stesso modo l'area destinata a deposito risulta inferiore a quanto presente nel progetto

2. relativamente al piano terra seppur la superficie complessiva risulta conforme al progetto presentato risultano presenti le seguenti difformità:
 - presenza di tramezzature interne e bagni nella parte di immobile adiacente all'ingresso da Via Santa Teresa
 - presenza di tettoia in legno su ingresso esterno da Via Santa Teresa
 - presenza di tettoia in legno su ingresso esterno da Via San Biagio
3. relativamente al piano primo relativamente al subalterno oggetto di perizia esiste difformità relativa a differente suddivisione degli spazi seppur la superficie nel complesso rimane la medesima ed inoltre presenza tettoia in legno
4. si osserva come l'ultimo progetto presentato fa riferimento ad i subalterni 1/5 e 2/6 anche se il contratto di locazione con la società conduttrice fa riferimento ad i subalterni 2/6 e 4/8.

In difformità dai progetti approvati sono state rilevate le difformità precedentemente indicate la cui regolarizzazione (Autorizzazione/SCIA in sanatoria) si prevedono i seguenti costi:

- Spese tecniche: € 1.500,00
- Oneri urbanistici: € 500,00
- **Oneri totali: € 2.000,00**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltrechè della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ugento (LE) - Via Santa Teresa SNC
L'area all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di stima risulta appartenere ad una zona periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno di circa 1.035,00 mq ed è tipizzato nel PRG alla zona B/2 "Completamento Edilizio". I locali sono suddivisi su tre livelli: piano terreno ove è presente attività artigianale ad uso trapuntificio, ricamificio e confezionamento, piano seminterrato ove presente deposito e la medesima attività artigianale precedentemente indicata ed infine piano primo ove sono presenti degli uffici. Nell'immobile risulta presente un posto auto esterno confinante con Via Santa Teresa ed un giardino in ottimo stato di manutenzione. L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 173, Sub. 4, Categoria A10, Graffato 8 - Fg. 49, Part. 173, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 5 - Fg. 49, Part. 173, Sub. 2, Categoria C3, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 557.424,00

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 manutenzione e conservazione. Come fonti d'informazione sono state considerate Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Ugento, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Ugento (LE) - Via Santa Teresa SNC	1161,30 mq	480,00 €/mq	€ 557.424,00	100,00%	€ 557.424,00
Valore di stima:					€ 557.424,00

Valore di stima: € 557.424,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 469.810,40

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lizzanello, li 13/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tafuro Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Comunicazioni
- ✓ N° 2 Verbale Sopralluogo
- ✓ N° 3 Certificati
- ✓ N° 4 Reperto Fotografico
- ✓ N° 5 Certificazione Ipocatastale
- ✓ N° 6 Situazione Catastale
- ✓ N° 7 Urbanistica
- ✓ N° 8 Utenza e Contratto Locazione
- ✓ N°9 Fonti Informazione

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 469.810,40

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Ugento (LE) - Via Santa Teresa SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 173, Sub. 4, Categoria A10, Graffato 8 - Fg. 49, Part. 173, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 5 - Fg. 49, Part. 173, Sub. 2, Categoria C3, Graffato 6	Superficie	1161,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta occupato dalla società XXX (Conduttore) all'interno del quale vengono svolte attività di ricamificio, trapuntificio e confezionamento. L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	L'area all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di stima risulta appartenere ad una zona periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno di circa 1.035,00 mq ed è tipizzato nel PRG alla zona B/2 "Completamento Edilizio". I locali sono suddivisi su tre livelli: piano terreno ove è presente attività artigianale ad uso trapuntificio, ricamificio e confezionamento, piano seminterrato ove presente deposito e la medesima attività artigianale precedentemente indicata ed infine piano primo ove sono presenti degli uffici. Nell'immobile risulta presente un posto auto esterno confinante con Via Santa Teresa ed un giardino in ottimo stato di manutenzione. L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione		