

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **0111/2024 RGE - LOTTO UNICO**

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y - P. Iva 03178930750
con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9
telefono/fax: 0832/256299
Cell. 338/5285379

email: studiobuggemi@virgilio.it

Handwritten signature of Ing. Marcello Buggemi



Beni in LECCE
Via Salandra n°15
LOTTO UNICO - Locale commerciale con deposito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a locale commerciale posto al piano terra e composto da un unico ampio vano e da locale deposito posto al piano interrato, con ampio accesso da rampa carrabile.

L'immobile è così costituito:

Locale commerciale che risulta un unico ampio vano con due vetrine e due ingressi su strada posto al piano terra di un fabbricato al civico 15, adibito ad uffici ed abitazioni. Il locale risulta privo di tramezzature interne ed è munito di finestre alte apribili sui due lati opposti del prospetto principale, oltre ad essere collegato al vano scala in comune con il condominio ma tenuto chiuso.

Il **locale interrato** invece è suddiviso in diversi ampi vani ed è destinato a depositi oltre che a servizi igienici con antibagno.

Esso è collegato anche con un ascensore, al piano superiore con il locale commerciale su descritto, ma ad oggi è stato trovato non attivo e quindi non funzionante.

L'accesso avviene anche in maniera carrabile mediante saracinesca posta sulla rampa di discesa agli altri piani interrati.

L'ampiezza del locale commerciale, risulta con una superficie lorda di circa **166 mq.** e con altezza interna pari a circa 3,75 mt.

Al piano interrato vi è una superficie lorda di circa **220 mq.** ed altezza di 2,7 mt.

Identificato in catasto: NCEU di Lecce (Le):

- Locale commerciale al **foglio 228, con particella n°1409 e sub 165** avente cat. C/1, cl. 9, consistenza di 165 mq. e rendita di € 6.280,37;
- Locale deposito al **foglio 228, con particella n°1409 e sub 73** avente cat. C/2, cl. 3, consistenza di 202 mq. e rendita di € 688,54;

I suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico alto, con parcheggi sufficienti e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni di tipo condominiale e locale commerciali.

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

Principali collegamenti: bus extraurbani ed urbani; linea ferroviaria di Trenitalia e delle "Ferrovie sud-est" con stazione di Lecce;

Servizi offerti dalla zona: diverse attività commerciali a circa 5 mt, scuole a circa 300 mt, sede dei Carabinieri a circa 400 mt., chiesa a circa 450 mt. ed a circa 1200 mt. la sede municipale.

3. STATO DI POSSESSO:

Il locale commerciale ed il deposito, attualmente risultano occupati in locazione da un'attività commerciale un contratto di locazione intestato alla
rinnovato dal 31/10/2023 per ulteriori 5 anni.

Giudice: Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Marcello Buggemi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 111/2024 RGE del Tribunale di Lecce, si ritiene che il suddetto immobile, sito in _____, titolato _____, è stato venduto all'asta pubblica del _____, alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nei ventennari esibiti dal procedente, sull'immobile indicato in premessa e da un ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita a partire dalla 02/01/1982 sino al 21/02/2025, risulta quanto segue:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole:

ASTE GIUDIZIARIE®

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.1.5 Iscrizioni: ///

4.1.6 Pignoramenti

Giudice: Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Marcello Buggemi

così

4.1.7. *Altri oneri:* Nessuno

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità commerciale risulta **CONFORME**:

Il locale è rappresentato come da progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale di Lecce.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenzia la regolare **CONFORMITA'** per il piano terra adibito a locale commerciale e del piano interrato adibito a locali deposito.

NB*

Lo scrivente precisa che nella planimetria catastale del piano interrato compare anche un altro locale indicato con "dis." servito anche dall'ascensore e con accesso indipendente da altro vano scala, **ma che non fa parte della presente procedura.**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ _/___/___

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute:

€ _/___/___

Spese di condominio scadute ed insolute alla data della perizia, secondo la comunicazione (che si allega) dell'amministratore del condominio al momento della perizia:

Giudice: Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Marcello Buggemi

NB: Il sottoscritto CTU fa presente che l'amministratore condominiale ha comunicato che precederà a verifica per eventuali ulteriori addebiti per la presenza comunicata dal sottoscritto, degli ambienti adibiti a deposito (sub. 73).

€ 701,88_

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietaria la società:

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero immobile ove risulta il locale, risulta essere stata realizzato mediante il rilascio di diverse pratiche edilizie e per l'unità in esame a seguito del regolare "Permesso di costruire" n°387 del 04/07/2006 per l'approvazione del progetto che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da agenzia bancaria ad uffici ed abitazioni.
Pratica DIA n°520 del 26/09/2007 come variante.

Descrizione: **LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 (superficie): relativamente a unità immobiliare destinata a locale commerciale posto al piano terra e composto da un unico ampio vano e da locale deposito posto al piano interrato, con ampio accesso da rampa carrabile.

L'immobile è così costituito da:

- **Locale commerciale** che risulta un unico ampio vano con due vetrine e due ingressi su strada posto al piano terra di un fabbricato al civico 15, adibito ad uffici ed abitazioni.

Il locale risulta privo di tramezzature interne ed è munito di finestre alte apribili sui due lati opposti del prospetto principale, oltre ad essere collegato al vano scala in comune con il condominio ma tenuto chiuso.

Il **locale interrato** invece è suddiviso in diversi ampi vani ed è destinato a depositi oltre che a servizi igienici con antibagno.

Esso è collegato anche con un ascensore, al piano superiore con il locale commerciale su descritto, ma ad oggi è stato trovato non attivo e quindi non funzionante.

L'accesso avviene anche in maniera carrabile mediante saracinesca posta sulla rampa di discesa agli altri piani interrati.

L'ampiezza del locale commerciale, risulta con una superficie lorda di circa **166 mq.** e con altezza interna pari a circa 3,75 mt.

Al piano interrato vi è una superficie lorda di circa **220 mq.** ed altezza di 2,7 mt.

Identificato in N.C.E.U. di Lecce:

- Locale commerciale al **foglio 228, con particella n°1409 e sub 165** avente cat. C/1, cl. 9, consistenza di 165 mq. e rendita di € 6.280,37;
- Locale deposito al **foglio 228, con particella n°1409 e sub 73** avente cat. C/2, cl. 3, consistenza di 202 mq. e rendita di € 688,54;

Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:

proprietà per la quota di 1000/1000.

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare ad oggi risulta inserita nelle planimetrie del vigente P.R.G. di Lecce, approvato in via definitiva con delibera del C.C. della G.R. n°7883/87 e 3919/89, come zona **"B.10 - Residenziali centrali miste a destinazioni commerciali direzionali"** con i seguenti indici previsti per le sole ristrutturazioni edilizie esistenti:

Altezza Max = 24,0 mt. - Rc = 0,60mc/mq. - NP = 6 +pt - If. = 6 mc/mq.

Per tutto quanto sopra comunque occorre riportarsi a quanto previsto dalle norme tecniche urbanistiche del comune.

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Locale commerciale	Sup. reale lorda	166,00	1,00	166,00	2.200,00
Locale deposito	Sup. reale lorda	220,00	0,70	154,00	1.000,00
	Sup. reale lorda	386,00		320,00	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: strutture in murature in blocchi con travi e pilastri in c.a., e condizioni: buone;

Solai (struttura):

tipologia: copertura con solai piani in laterocemento: condizioni buone;

Pareti esterne:

materiale: muratura in blocchi rivestita in intonaco, condizioni: buone.

Infissi esterni:

materiale: in alluminio color verde e doppio vetro condizioni: buone.

finestre apribili con motore elettrico: condizioni buone.

Infissi interni:

materiale: in legno del tipo tamburato, condizioni: buone

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: pavimentazione in ceramica condizioni: buone.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.

Impianti:

Citofonico (impianto):

tipologia: ////, condizioni: ///.

Elettrico (impianto):

tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.

Fognatura (impianto):

tipologia: tubazioni sottopavimento e con flessibili collegate ad AQP condizioni, sufficienti.

Idrico (impianto):

tipologia: sottopavimento, tubazioni collegate ad AQP: condizioni, sufficienti.

Termico (impianto):

tipologia: impianto con climatizzatori elettrici, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dott. Antonio Barbetta

Perito: Ing. Marcello Buggemi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Lo scrivente ha adoperato per tale stima 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, ma principalmente, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, e si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet per le attività di compravendita.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Locale commerciale al piano terra avente una superficie coperta di circa 166,0 mq. lordi, e con deposito al piano interrato di circa 220,0 mq.		€ 585.200,00	€ 585.200,00
			€ 585.200,00;

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:

€ 87.780,00;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ ///;

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:

€ 701,88;

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):

€ ///;

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 496.718,12;

Lecce, 26 Febbraio 2025.

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi



Giudice: Dott. Antonio Barbetta

Perito: Ing. Marcello Buggemi