

TRIBUNALE DI LECCE

COMMERCIALE

contro

N. Gen. Rep. 0124/23

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

**RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 2**

*Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Giannuzzi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1154
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. GNNSVT57B28D223X - P.Iva 02413790755
con studio in Cursi(LE) Via Lo Ruma, 39
telefono/fax: 0836331459
cell. 3337669756*

*email: ing.giannuzzi@libero.it
pec: salvatore.giannuzzi@ingpec.eu*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Lecce – viale Otranto, 71 e 72
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** relativamente a locale commerciale posto a piano terra, sito nel comune di Lecce (Le) – viale Otranto 71.

L'immobile è così costituito:

A.1. – Locale commerciale, posto a piano terra di un edificio formato da n° 4 piani fuori terra, composto da un unico ambiente di altezza utile di c.a 5,25 m, copertura a volta alla leccese con bagno e antibagno retrostante;

A.2. – Soppalco predisposto su metà superficie esteso per c.a **12,00 m²** altezza utile di c.a 2,40 raggiungibile da scala in metallo

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **43,00¹ m²** incluso il soppalco (All. 1)

L'immobile è identificato in catasto Comune o di Lecce, NCEU di Lecce al

foglio 257 p.lla 3164, sub 2, categoria C/1, classe 7, consistenza di 33,00 m², superficie catastale: 43,00 m², posto a terra T, - rendita € 927,14(All. 1a)

intestato a :

[REDACTED]
[REDACTED] propr. per 1/1

Confina con: a nord- est con viale Otranto e p.lla 8068, ad ovest con viale Don Minzoni e a sud con p.lla 3163.

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

- B. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a locale commerciale posto a piano terra, sito nel comune di Lecce (Le) – viale Otranto 72**

L'immobile è così costituito:

B. – Locale commerciale, posto a piano terra di un edificio formato da n° 2 piani fuori terra, composto da un ampio ambiente antistante viale Otranto con altezza utile di c.a 5,00 m e copertura a volta alla leccese ricavato da n°2 vani originari in linea, con retrostanti: vano laboratorio a copertura piana di altezza interna variabile dai 3,00 a 2,40 m, vano spogliatoi con bagno e antibagno.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **63,00²m²** (All. 2)

L'immobile è identificato in catasto Comune o di Lecce, NCEU di Lecce al

foglio 259 p.lla 955, sub 8, categoria C/1, classe 12, consistenza di 54,00 m², superficie catastale: 60,00 m², posto a terra T, - rendita € 3237,88(All. 2a) intestato a :

[REDACTED] il [REDACTED] propr. per 1/1

Confina con: a nord con p.lla 957, ad est con viale Otranto, a sud con p.lla 954 e ad ovest con p.lla 956.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: consolidata (normale) a traffico sostenuto, parcheggi insufficienti. (All. 3-4-4a)

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato e negozi in genere.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile **A.** attualmente risulta non utilizzato.

L'immobile **B.** attualmente risulta in uso come locale adibito a ristorazione con contratto di affitto in testa alla [REDACTED] registrato il 27.04.2022 con scadenza al 21.04.2028 con un importo annuo di € 3.600,00 (All. 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato in atti risulta:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.1.5. Iscrizioni:

- **Ipoteca** giudiziale n° 39049/4627 del 19.10.22 per decreto ingiuntivo n° 1819/22 in data 16.09.2022 emesso dal Tribunale di Lecce a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED]
- **Ipoteca** giudiziale n° 39049/4627 del 19.10.22 per decreto ingiuntivo n° 1817/22 in data 16.09.2022 emesso dal Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] nato a Lecce il 15.04.1970 contro [REDACTED]
- **Ipoteca** giudiziale n° 39049/4627 del 19.10.22 per decreto ingiuntivo n° 1817/22 in data 16.09.2022 emesso dal Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] nato a Lecce il [REDACTED] contro [REDACTED]
- **Ipoteca** giudiziale n° 8349/801 del 19.10.22 per decreto ingiuntivo n° 204/23 in data 27.01.2023 emesso dal Tribunale di Lecce a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

4.1.6. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** n. 18350/14907 del 12.05.2023 - a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] atto esecutivo n° 1566/23 emesso da Uff. Giud. di Lecce del 12.04.23

4.1.7. Altri oneri: *Nessuno*

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:
nessuna

Nell' 4.2.2. Conformità catastale:
nessuna

NOTE:

non è dotato di elaborato planimetrico

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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:**6.1 Attuali proprietari**

[redacted] nata a [redacted] il
 [redacted] propr. per 1/1 in virtù di donazione atto [redacted]
 del [redacted]

6.2 Precedenti proprietari
Schilardi Gabriela**7. PRATICHE EDILIZIE:**

costruzione ante 67; Immobile A. successiva SCIA in sanatoria in data 15.12.2000

Immobile B. SCA sanitaria in data 21.10.2020.

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Centro Storico

Descrizione locale commerciale posta a piano terra di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locale commerciale posto a piano terra, sito nel comune di Lecce (Le) – viale Otranto 71.

L'immobile è così costituito:

A.1. – Locale commerciale, posto a piano terra di un edificio formato da n° 4 piani fuori terra, composto da un unico ambiente di altezza utile di c.a 5,25 m, copertura a volta alla leccese con bagno e antibagno retrostante;

A.2. – Soppalco predisposto su metà superficie esteso per c.a 12,00 m² altezza utile di c.a 2,40 raggiungibile da scala in metallo

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 43,00³ m² incluso il soppalco (All. 1)

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE
 Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**L' immobile è identificato in catasto Comune o di Lecce, NCEU di Lecce al**

foglio 257 p.lla 3164, sub 2, categoria C/1, classe 7, consistenza di 33,00 m²,
superficie catastale: 43,00 m², posto a terra T, - rendita € 927,14(All. 1a)
intestato a :

[REDACTED] nata a [REDACTED] (LE) [REDACTED]
propr. per 1/1

Confina con: a nord- est con viale Otranto e p.lla 8068, ad ovest con viale Don
Minzoni e a sud con p.lla 3163.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali (struttura):*

materiale: Struttura muratura, condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: a volta alla leccese, condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: una interna in metallo gradini in legno condizioni: buone

*Componenti edilizie e
costruttive:**Portone ingresso (componente
edilizia):*tipologia: anta semplice a battente in metallo vetro protetta da
saracinesca, condizioni: sufficienti.*Infissi esterni (componente edilizia):*

nessuna

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: battente, materiale: legno condizioni: buone

*Pavim. Interni/ (componente
edilizia):*

materiale: parquet e ceramica, , condizioni: buone.

*Rivestimento (componente edilizia):*ubicazione: interno, materiale: intonaco a tre passate condizioni:
buone**Impianti:***Citofonico (impianto):*

nessuna

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti.

Fognatura (impianto):

recapito: rete dinamica

Idrico (impianto):

alimentazione: AQP.

Termico (impianto):

nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 di 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione locale commerciale di cui al punto B.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a locale commerciale posto a piano terra, sito nel comune di Lecce (Le) – viale Otranto 72

L'immobile è così costituito:

B. – Locale commerciale, posto a piano terra di un edificio formato da n° 2 piani fuori terra, composto da un ampio ambiente antistante viale Otranto con altezza utile di c.a 5,00 m e copertura a volta alla leccese ricavato da n°2 vani originari in linea, con retrostanti: vano laboratorio a copertura piana di altezza interna variabile dai 3,00 a 2,40 m, vano spogliatoi con bagno e antibagno.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **63,00⁴m²** (All. 2)

L'immobile è identificato in catasto Comune o di Lecce, NCEU di Lecce al

foglio 259 p.lla 955, sub 8, categoria C/1, classe 12, consistenza di 54,00 m², superficie catastale: 60,00 m², posto a terra T, - rendita € 3237,88(All. 2a) intestato a :

_____ nata _____ (LE) il _____
prop. per 1/1

Confina con: a nord con p.lla 957, ad est con viale Otranto, a sud con p.lla 954 e ad ovest con p.lla 956.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali (struttura):

materiale: Struttura muratura e c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: a volta alla leccese e piana a travetti precompressi, condizioni: buone.

Scale (struttura):

n° 3 gradini esterni in muratura

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: anta semplice a battente in metallo vetro protetta da saracinesca, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: mattoni a scaglie di marmo e ceramica e mattoni tipo cotto, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico (impianto):

nessuna

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 380 V, condizioni: sufficienti.

Fognatura (impianto):

recapito: rete dinamica

Idrico (impianto):

alimentazione: AQP

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile A.				
Locale commerciale	Sup. reale	43,00	1,00	43,00
	Sup. reale lorda	43,00		43,00
Immobile B.				
Locale commerciale	Sup. reale	62,00	1,00	62,00
	Sup. reale lorda	62,00		62,00

8.1. Criterio di Stima

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 conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A misura (€/mq)	Valore intero	Valore diritto
A. Locale commerciale	€ 1.900,00	€ 81.700,00	€ 81.700,00
B. Locale commerciale	€ 2.200,00	€ 136.000,00	€ 136.000,00
		€ 217.700,00	€ 217.700,00

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:

€ 32.700,00

Riduzione del valore del 3% per oneri stato d'uso, di manutenzione e di possesso ed eventuali spese tecniche pratiche

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

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, catastale a carico dell'acquirente:

€ 185.000,00

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi

Giudice Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi