

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
19 SET. 2014
A. SANDRELLI

Ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo avanzato dalla

" [REDACTED] "

N. 11/2014 c.p.

Giudice Delegato dr. A. Silvestrini.

RELAZIONE TECNICA

19/08/2014

IL GIUDICE DELEGATO
Dr. Alessandro Silvestrini

Tecnici Incaricati

Ing. Sergio PALADINI

[REDACTED]

geom. Antonio FASIELLO

[REDACTED]

PREMESSA

Con ricorso del 18 giugno 2014 la [REDACTED] ha chiesto di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art.161 comma 6 L.F.; detta procedura è stata dichiarata aperta il 3 luglio 2014.

Il successivo 23 luglio il G.D. dr. A. Silvestrini, dando seguito all'istanza dei Commissari Giudiziari avv. Antonio Casilli ed avv. Ugo Lisi, ha nominato i sottoscritti ing. Sergio Paladini e geom. Antonio Fasiello periti estimatori per la valutazione dei beni oggetto della proposta concordataria. Dopo aver svolto tutte le indagini presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Galatina, Giurdignano, Poggiardo, Lecce, Matino, Taurisano, Monteroni e Modugno (prov. di Bari) ed altri che saranno citati nella relazione, nonché le visite sopralluogo necessarie per dare adempimento all'incarico affidatoci, siamo pervenuti alle conclusioni appresso esposte.

Alla presente relazione sono allegate le planimetrie catastali e/o di progetto, utilizzate per il calcolo delle consistenze e come riferimento nella descrizione delle u.i. urbane; dei terreni sono state acquisiti gli estratti dalle mappe catastali ed i relativi certificati di destinazione urbanistica.

Le irregolarità edilizia dei manufatti sono state descritte e quantificate nelle misure, riportando sugli elaborati planimetrici quelle più significative; di esse si è tenuto conto nella valutazione dei relativi cespiti.

Per il loro apprezzamento, quando è stato utilizzato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, sono stati citati, ove sia stato possibile reperirli, dati storici di compravendite recenti di beni simili nonché le informazioni contenute nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Lecce.

BENI IMMOBILI IN GALATINA.

Comprendono opifici industriali (uno dei quali ancora condotto in locazione finanziaria), locali commerciali, appartamenti e terreni utilizzati direttamente dalla [REDACTED] o affittati a terzi; essi sono identificati e descritti come segue.

Lotto 1- Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Lecce contrada "San Giuseppe", di proprietà del [REDACTED] e condotto in leasing.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

E' costituito da un complesso industriale comprendente una palazzina destinata ad uffici su due piani per complessivi 281 mq., un capannone adiacente di circa 5.470 mq. ed un'area di pertinenza di circa 8.250 mq. interamente recintata.

Per raggiungerlo, provenendo da Lecce, si percorre la s.p.476 per Galatina; giunti al Km. 15 e IX occorre svoltare a sx (su una traversa che conduce all'hotel [REDACTED], percorrere circa 250 mt e girare a dx, poi dopo altri 150 mt. svoltare ancora a sx per trovarsi di fronte all'opificio.

L'intero immobile è descritto nel n.c.e.u. di Galatina al **f° 74, p.lla 215 sub.3**, catg. D/1, rendita euro 223,11 strada prov.le Galatina-Lecce, piano T e **sub.5**, catg.D/1, rendita euro 18.913,40 strada prov.le Galatina-Lecce snc, p.T, entrambi intestati al [REDACTED] (Cfr allegati n.1a: visure catastali storiche e n.1b: estratto di mappa).

Coerenze: confina a nord con proprietà di terzi identificata sulla mappa catastale dalla p.lla 203, a sud con proprietà di cui ai mappali 46, 287 e 218, ad ovest ancora con immobile urbano distinto dalla stessa p.lla 218 ed altro dalla 216, nonché con strada di accesso all'opificio.

2. STATO DI POSSESSO.

L'immobile, insieme al ramo d'azienda esercitato dalla " [REDACTED] " per "l'attività di lavorazione e commercio all'ingrosso di prodotti siderurgici, etc." è stato da questa locato con scrittura privata ad [REDACTED], legale rapp.te della ditta " [REDACTED] "

L'affitto del ramo d'azienda ha durata di due anni a decorrere dal 31.12.2013 (rinnovabili per ugual periodo come previsto al punto "3"), data in cui le firme sul contratto sono state autenticate dal notaio C. Franco (repertorio n.21866, raccolta n.11901 - Cfr allegato n.1c).

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Per la realizzazione dell'opificio furono rilasciate le concessioni edilizie n.707/86 e 928/88, nonché il Permesso di Costruire n.121/05; l'agibilità è del 19.02.1998, prot. n.17602/86 (Cfr allegato n.1d).

Rispetto ai progetti approvati si è rilevato un ampliamento sul lato nord del capannone, evidenziato in rosso sulla planimetria catastale, realizzato con pareti e copertura in lamiera coibentata, alto circa 4,30 mt. per una superficie coperta lorda di circa 60 mq., non autorizzato ma suscettibile di regolarizzazione edilizia.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento dell'u.i. e le planimetrie in atti (Cfr allegato n.1e) sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, salvo il piccolo ampliamento di cui si è scritto, che dovrà essere fatto oggetto di una denuncia di variazione doc.fa del sub.5.

4. PROPRIETÀ.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'opificio fu originariamente realizzato dalla [REDACTED] ed accatastato nel 1988; passò poi alla [REDACTED], con atto di fusione di società per incorporazione rogato dal notaio Paola Ferrero il 4.12.2003 (rep.n.45116).

La [REDACTED] lo cedette poi ad [REDACTED], con atto per notaio Enrico Astuto del 28.04.2004 (rep.7044); infine, pervenne all'attuale intestataria con atto di fusione societaria per incorporazione rogato dal notaio Marchetti di Garbagnate Milanese il 20.12.2013.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La palazzina servizi ha struttura portante intelaiata in c.a., solai piani latero-cementizi e pareti di compagno in muratura, l'altezza netta interna è di circa mt.3,20 sui due piani; i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Al piano terra si trovano un locale spogliatoi e servizi igienici per le maestranze, nonché la portineria, la sala d'attesa e la scala che porta al primo piano; qui vi sono

gli uffici con rifiniture che comprendono il controsoffitto con corpi illuminanti integrati, pavimenti in laminato tipo parquet o in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetri, porte interne tamburate, pareti divisorie dei vani in alluminio e vetri, impianti tecnologici di tipo corrente; in particolare, quello di climatizzazione è assicurato da termoconvettori con unità esterne a pompa di calore, mentre quello fognante scarica in un pozzo nero. La consistenza complessiva al lordo delle murature è di circa 320 mq. distribuiti su due piani di circa 160 mq. in pianta.

Il capannone, invece, è del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.v., copertura a falda con pannelli in c.a.v. come le pareti di tomagno, pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale, portoni di accesso scorrevoli in ferro, altezza netta interna di mt. 7,50 misurata all'intradosso delle travi, max di oltre 9 mt. Le tre campate sono servite da ben 5 carri-ponte con portate variabili da 5 a 6,3 tn.; la consistenza lorda è di circa 5.680 mq, senza tener conto dell'ampliamento di 60 mq. non autorizzato descritto al punto 3.1.

Nell'angolo a nord-ovest del compendio vi è un manufatto edilizio di circa 120 mq. lordi (altezza netta 4,50 mt. circa, strutture portanti intelaiate in c.a. e pareti in muratura) adibito a ricovero servizi tecnologici ed elettropompe dell'impianto antincendio (la riserva idrica è alimentata da un pozzo). A lato dell'ingresso dello stabilimento vi è poi un manufatto più piccolo di 26 mq. circa che ospita la cabina elettrica, identificato dal sub.3.

L'area esterna di pertinenza è pavimentata in c.a. con rete elettrosaldata o asfaltata per essere praticabile dai mezzi pesanti e misura complessivamente circa mq.7.976, calcolati per differenza tra superficie catastale della p.lla 74 di mq. 14.022 e quella coperta dalle costruzioni (mq.6.046).

Il tutto è meglio illustrato sull'elaborato fotografico (Cfr allegato n.1f) e sull'immagine estratta da Google Earth (Cfr allegato n.1g) dove è anche visibile l'ampliamento descritto al punto 3.2.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni produttive assimilabili a quelle del bene in trattazione, come si è avuto modo di rilevare dalle fonti appresso citate, tenuto pure conto della sua estensione, tipo di rifiniture, dotazione di impianti tecnologici e stato di conservazione, nonché della pertinenza scoperta, il più probabile valore unitario è risultato essere pari mediamente a 400 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 6.176, ottenuta sommando quella dei capannoni (mq. 5.680), degli uffici (mq. 320), del locale impianti tecnologici (mq. 120) e della cabina elettrica (mq.26), nonché quella dell'ampliamento non autorizzato conteggiata per 1/2.

Gli uffici ed i manufatti accessori, infatti, per la loro stretta correlazione al compendio e la consistenza percentualmente poco significativa, non possono essere confrontati con altri della stessa tipologia ma funzionalmente autonomi. A riprova di ciò, questa tipologia edilizia (uffici) non è nemmeno contemplata nella zona R4 dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Ufficio del Territorio in cui ricade l'opificio.

Per l'apprezzamento dell'area di pertinenza, attesa la sua specificità e l'impossibilità di procedere con il metodo sintetico-comparativo con altre simili di prezzo noto, si adotta come criterio di stima quello "a costo di riproduzione deprezzato".

Il procedimento prevede il calcolo dei costi necessari per riprodurre il bene, ridotto di una quota percentuale per tenere conto del suo stato effettivo dovuto a vetustà, condizioni di manutenzione, etc.

Ebbene, tenuto conto del valore del terreno, nonché del tipo di pavimentazione

concepita per essere carrabile da mezzi pesanti e della recinzione sui confini in muratura, il parametro unitario di costo deprezzato si calcola in euro 30,00/mq.

5.2. Fonti di informazione.

Si fa presente che la natura del cespite, costituito da un compendio immobiliare di notevoli dimensioni, rende estremamente difficile rispondere al quesito estimale attraverso la comparazione con dati storici.

Non è stato possibile, infatti, reperire negli ultimi quattro anni atti di trasferimento nel territorio di Galatina e in quello confinante di Soleto che abbiano interessato la compravendita di opifici di qualsivoglia consistenza, a dimostrazione, se pure ce ne fosse bisogno, della persistente crisi di mercato che investe questa tipologia di beni immobili e più in generale tutto il comparto manifatturiero.

Le compravendite sono comunque scarse anche nei comuni confinanti, sicché dall'indagine estesa fino al capoluogo la più recente, relativa ad un opificio avente consistenza confrontabile con quella del bene in trattazione, si riduce all'atto rogato dal notaio Remo Maria Morone il 20.12.2012 rep.1776/640, trascritto a Lecce l'11.01.2013 ai nn.1342/1029; esso ha riguardato il trasferimento dalla [REDACTED] alla [REDACTED] per il prezzo dichiarato di euro 2.793.900,00, "di un complesso immobiliare costituito da fabbricato adibito ad officina, uffici, locali tecnici, deposito ed impianti esterni al fabbricato", sito nella Z.I. di Lecce (nel n.c.e.u. di Lecce al fº.134 p.lla 73 sub. 11) avente superficie coperta di circa 8.000 mq. ed altrettanti di pertinenze scoperte.

Il compendio produttivo assunto a confronto ha una consistenza coperta maggiore di quello condotto in leasing dalla [REDACTED] (8.000 mq. circa contro 6.176), ma una pertinenza scoperta di dimensioni pressoché identiche a quella di cui dispone l'opificio oggetto di stima (mq. 7.976).

Ebbene, apprezzando tale pertinenza sulla base dei 30 euro/mq. calcolati per le superfici esterne dello stabilimento indagato, ovvero 240.000,00 euro in tutto, ne deriva per gli 8.000 mq. coperti dell'opificio leccese un corrispettivo di euro 2.553.000,00, al quale corrisponde, in c.t., un parametro unitario di 320 euro per mq. di superficie lorda dei manufatti.

Esso può essere posto a base della stima del compendio in trattazione incrementandolo del 25%, perché quest'ultimo ha una minore consistenza coperta e, soprattutto, una elevata qualità strutturale dei manufatti e degli impianti installati (basti pensare ai cinque carro-ponte).

Ad ulteriore verifica della validità del parametro adottato si fa riferimento all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Ufficio del Territorio che, nel primo semestre del 2014, riporta per i capannoni industriali siti nella zona R4 - fascia rurale del comune di Galatina, un valore di mercato compreso tra 300,00 e 400,00 euro/mq.; i 400 euro/mq., dunque, si posizionano sul livello max dell'intervallo per tenere conto dei fattori positivi prima citati.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t., in **euro 2.710.000,00** (euro duemilionesettecentodiecimila/00), dati dalla somma del valore dei manufatti edilizi (mq. 6.176 x 400 euro/mq. = euro 2.377.760,00) e di quello dell'area di pertinenza (euro 30/mq. x 7.976 mq. = 239.280,00 euro).

Lotto 2- Opificio industriale con ampia area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via comunale Pisanello, ancora intestato alla [REDACTED] e da trasferire alla [REDACTED] per fine leasing.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

E' costituito da un complesso produttivo di rilevante consistenza, comprendente una palazzina destinata ad uffici su due piani per complessivi 350 mq. circa, due capannoni (uno di 1.265 mq. ed il più grande di 3.115 mq.), tettoie e piazzali pavimentati per altri 8.000 mq. circa.

Si raggiunge percorrendo, da Galatina, la s.p. 476 per Soleto e svoltando a sx, poco prima della contrada "Angeli", sulla strada comunale Pisanello; l'ingresso dell'opificio si trova sulla sx, dopo un centinaio di mt. circa.

L'intero immobile è descritto nel n.c.e.u. di Galatina al **f° 95, p.lla 680 sub.1**, catg. D/1, rendita euro 25.008,00, s.s. 476 di Galatina p.t. e **sub.2**, catg.A/3 di 2[^] classe, consistenza di 5 vani, rendita catastale euro 242,73, s.s. 476 di Galatina p.t., entrambi intestati a [REDACTED] (Cfr allegati n.2a: visure catastali storiche e n.2b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest con proprietà di terzi identificata sulla mappa catastale dalla p.lla 245 e con altro cespite ("Lotto 3") della stessa [REDACTED], a nord con ampia area pavimentata, sempre appartenente alla ditta ed accorpata all'opificio identificata dalle p.lle 615,648 e 646, nonché con altra proprietà di cui alla p.lla 827, ad est con strada vicinale Angeli, a sud con terreni di terzi distinti dalla p.lla 848 e con altri della stessa [REDACTED] descritti al "Lotto 2" ma inglobati nel compendio in trattazione.

4.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità della [REDACTED] [REDACTED], anche se soltanto il capannone più piccolo appare utilizzato.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Per la realizzazione dell'opificio furono rilasciate le concessioni edilizie n.99/00 e 3867/99 (Cfr allegato n.2c), nonché l'agibilità del 6.06.2002 prot. 38511/00.

Vi sono alcune difformità rispetto al progetto approvato che consistono, principalmente, nell'ampliamento del capannone più grande e nella realizzazione delle tettoie esterne appresso descritte, nonché nel cambio destinazione d'uso dell'alloggio del custode, oggi adibito ad uffici. Esse possono essere regolarizzate in tutto o in parte, ove si abbia interesse a conservare, ad esempio, le tettoie esterne.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento dell'u.i. e le planimetrie in atti (Cfr allegato n.2d) sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, salvo che:

- per una tettoia addossata alla parete esterna, sul lato est del capannone più piccolo in prosecuzione della sagoma della palazzina "uffici", realizzata con strutture portanti (pilastri e travi orizzontali) in ferro zincato e copertura in lamiera coibentata. E' profonda circa 9 mt., alta circa 4,50 mt. e misura circa mq. 270 lordi; la sagoma è indicata con linea rossa sulla planimetria catastale;
- per l'ampliamento del capannone più grande, reso perfettamente rettangolare

(esclusa l'appendice che ospita lo spogliatoio ed i servizi igienici) coprendo la risega presente in pianta nell'angolo a sud della struttura (indicata come "Portico" sulla planimetria catastale e contornata in rosso), per circa mq. 700 lordi;

- per le tettoie realizzate, sempre con strutture in ferro zincato e copertura in lamiera grecata, addossate in continuità al muro di confine sui lati sud ed est; esse hanno altezza interna di circa 4,85mt., sono profonde 6 mt. circa e coprono circa 500 mq. lordi,

- per la copertura del pozzo di luce riportato sulla planimetria catastale dell'alloggio (sub.2), ora vano archivio.

Tali difformità possono essere sanate con una denuncia di variazione doc.fa. dell'opificio (p.la 680 sub.1), accorpando anche il sub. 2 che identifica l'abitazione del custode trasformata ad uffici.

Inoltre, per rendere conforme lo stato dei luoghi ai dati amm.vo censuari dell'immobile, dopo l'atto di trasferimento per fine leasing occorrerà che l'opificio includa anche le aree descritte al "Lotto 3".

4. PROPRIETA'.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED], subentrata alla [REDACTED] con la quale la [REDACTED] stipulò il contratto di leasing immobiliare; tale contratto, tuttavia, è scaduto l'1.07.2013 e la [REDACTED], avendo provveduto al pagamento di tutti i canoni periodici previsti e del corrispettivo stabilito per l'esercizio del diritto di opzione di acquisto finale dell'immobile oggetto del rapporto, dovrebbe formalizzare il trasferimento di proprietà (sostenendone le spese).

Tanto è esposto nella raccomandata a.r. datata 9.07.2013, fatta tenere in copia in sede di sopralluogo e che si unisce alla presente relazione (Cfr allegato 2e).

4.2. Precedenti proprietari.

L'opificio fu originariamente realizzato dalla [REDACTED] ed accatastato l'1 febbraio 2001; passò poi alla [REDACTED] con atto di fusione di società per incorporazione rogato dal notaio Stefania Monosi il 30.07.2004, trascritto a Lecce il 9.08.2004 al n.23494 reg. part.

La [REDACTED] lo cedette poi alla [REDACTED] [REDACTED], con atto per notaio Monosi del 7.07.2005, trascritto a Lecce al n.19977/2005 reg. part. (operando, quindi, una classica transazione "Sale-and-Lease-back"). Infine, pervenne all'attuale intestataria con atto di fusione societaria rogato dal notaio Agostini rep. 59840 reg.to a Milano l'8.01.2008 al n.599.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La palazzina uffici ha struttura portante intelaiata in c.a., solai piani latero-cementizi e pareti di compagno in muratura, l'altezza netta interna è di circa mt.3; i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Le rifiniture comprendono pavimenti in ceramica e in granito, infissi esterni in alluminio e vetri, porte interne in legno, impianti tecnologici di tipo corrente, compreso quello di climatizzazione con più unità esterne a pompa di calore; l'impianto fognante scarica in un pozzo nero.

La consistenza complessiva al lordo delle murature è di circa 350 mq. distribuiti su due piani (scale comprese).

Nello spazio antistante tale manufatto si trova un ponte a bilico per la pesa degli autocarri e del loro carico, della portata di circa 600 q.li.

I capannoni, invece, sono del tipo prefabbricato con pilastri e travi in c.a.v.; la copertura, di tipo a falda, è realizzata con pannelli di c.a.v. come le pareti diOMPAGNO, le aperture a nastro sui muri perimetrali per lasciare passare aria e luce sono chiuse da infissi in ferro e vetro. La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, i portoni di accesso sono in ferro, scorrevoli; l'altezza max interna è di circa 9 mt, di 7,50 metri all'intradosso delle travi.

Il capannone più piccolo (a campata unica) è esteso circa 1.265 mq. lordi ed è servito da un carro ponte con portata da 6,3 tn.; presenta un prolungamento della copertura, sul lato corto prospiciente l'ingresso all'opificio a sud, a protezione del portone d'ingresso, esteso circa 215mq.

Il capannone più grande misura circa 3.115 mq. lordi oltre 100 mq. di un manufatto a servizi (spogliatoio e w.c.) sul retro; entrambe le campate sono attrezzate con altrettanti carrp-ponte, sempre con portata di 6,3 tn. In questo manufatto mancano due tratti delle pareti esterne compresi simmetricamente tra i primi due pilastri sui lati nord e sud; su quest'ultimo, in altri tre tratti, i pannelli in c.a.v. sono stati sostituiti da lastre in lamiera grecata. Sul prospetto ad ovest si apre, infine, un accesso carrabile chiuso da un portone in ferro scorrevole.

L'intera area scoperta, che ingloba, a nord le superfici delle p.lle 615, 648 e 646 e, a sud, la 653 e parte delle 203, 201 e 651 (appartenenti, si ripete, alla stessa [REDACTED]) è pavimentata in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e giuntato, per essere percorribile da automezzi pesanti ed è estesa circa 14.743 mq.; tutto il compendio industriale, poi, è recintato con muro in blocchetti di cemento intonacato ed irrigidito da pilastri in c.a., di altezza variabile da 1,50 a 2 mt. circa, maggiore in corrispondenza delle tettoie.

La parte scoperta della sola p.lla 680, ente urbano, estesa catastalmente 13.549 mq. misura, per differenza con la superficie coperta di capannoni, tettoie e palazzina uffici, circa 7.909 mq.

La recinzione sulla via Pisanello, invece, è stata realizzata con pannelli in ferro a maglia quadra portati da pilastri in c.a., in cui si apre un varco carrabile chiuso da un grande cancello in ferro scorrevole e da una sbarra ad apertura elettrica; la recinzione è stata arretrata rispetto al filo stradale della vicinale per ricavare all'esterno del complesso spazi a parcheggio e di manovra.

Dal confronto con la mappa catastale si deduce che tali spazi ricadono su porzioni delle p.lle 203, 201 e 651, mentre la pertinenza ingloba pure la p.lla 199, occupata da un canale interrato e di proprietà dell'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese.

Il tutto è meglio illustrato sull'elaborato fotografico (Cfr allegato n.2f) e su quello estratto da Google Earth (Cfr allegato n.2g) dove sono anche ben visibili le varianti descritte al punto 3.2.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni produttive assimilabili a quelle del bene in trattazione, come si è avuto modo di rilevare dalle fonti appresso citate, tenuto pure conto della sua estensione, tipo di rifiniture, dotazione di impianti tecnologici e stato di conservazione, nonché della pertinenza scoperta, il più probabile valore unitario è risultato essere pari mediamente a 370 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 4.992 in c.t., ottenuta sommando quella dei due capannoni (mq. 4.380), degli uffici (mq. 350) e dei servizi accessori per le maestranze (mq.100), nonché quella del portico antistante il capannone più piccolo (mq. 215) e della tettoia addossata alla palazzina uffici (270 mq., non autorizzata ma regolarizzabile) conteggiate per 1/3. Non è stata, invece, presa in considerazione la consistenza delle tettoie addossate ai muri di recinzione, perché non autorizzate e di scarso pregio costruttivo.

Gli uffici ed i manufatti accessori, sono ugualmente apprezzati per la loro stretta correlazione al compendio, che li rende non confrontabili con altri della stessa tipologia ma funzionalmente autonomi.

Per la stima dell'area di pertinenza, attesa la sua specificità e l'impossibilità di procedere con il metodo sintetico-comparativo con altri simili di prezzo noto, si adotta come criterio quello "a costo di riproduzione deprezzato".

Il procedimento prevede il calcolo dei costi necessari per riprodurre il bene, ridotto di una quota percentuale per tenere conto del suo stato effettivo dovuto a vetustà, condizioni di manutenzione, etc.

Ebbene, tenuto conto del valore del terreno, nonché del tipo di pavimentazione concepita per essere carrabile da mezzi pesanti e della recinzione sui confini in muratura, il parametro unitario di costo deprezzato si calcola in euro 30,00/mq.

5.2. Fonti di informazione.

Si fa presente che la natura del cespite, costituito da un compendio immobiliare di notevoli dimensioni, rende estremamente difficile rispondere al quesito estimale attraverso la comparazione con dati storici.

Non è stato possibile, infatti, reperire negli ultimi quattro anni atti di trasferimento nel territorio di Galatina e in quello confinante di Soleto che abbiano interessato la compravendita di opifici di qualsivoglia consistenza, a dimostrazione, se pure ce ne fosse bisogno, della persistente crisi di mercato che investe questa tipologia di beni immobili e più in generale tutto il comparto manifatturiero.

Le compravendite sono comunque scarse anche nei comuni confinanti, sicché dall'indagine estesa fino al capoluogo, la più recente, relativa ad un opificio avente consistenza confrontabile con quella del bene in trattazione, si riduce all'atto rogato dal notaio Remo Maria Morone il 20.12.2012 rep.1776/640, trascritto a Lecce l'11.01.2013 ai nn.1342/1029; esso ha riguardato il trasferimento dalla [REDACTED] alla [REDACTED], per il prezzo dichiarato di euro 2.793.900,00, "di un complesso immobiliare costituito da fabbricato adibito ad officina, uffici, locali tecnici, deposito ed impianti esterni al fabbricato", sito nella Z.I. di Lecce (nel n.c.e.u. di Lecce al f.º.134 p.la 73 sub. 11) avente superficie coperta di circa 8.000 mq. ed altrettanti di pertinenze scoperte.

Il compendio produttivo assunto a confronto ha una consistenza coperta maggiore di quello condotto in leasing dalla [REDACTED] (8.000 mq. circa contro 4.992), ma una pertinenza scoperta di dimensioni pressoché identiche a quella di cui dispone l'opificio oggetto di stima (mq. 8.084).

Ebbene, apprezzando tale pertinenza sulla base dei 30 euro/mq. calcolati per le superfici esterne dello stabilimento indagato ovvero 240.000,00 euro in tutto, ne viene che gli 8.000 mq. coperti dell'opificio leccese incidono sul prezzo pagato di euro 2.793.900,00 per euro 2.553.000,00, al quale corrisponde, in c.t., il parametro unitario di 320 euro per mq. di superficie lorda dei manufatti posto a base della stima.

Esso può essere posto a base della stima del compendio in trattazione incrementandolo del 15%, perché quest'ultimo ha una minore consistenza coperta, buona dotazione di impianti (due carro-ponte nei capannoni ed il bilico sul piazzale) ma qualità complessiva (anche per la collocazione sul territorio) leggermente inferiore a quella del cespite costituente il "Lotto 1".

A verifica della validità del parametro adottato si fa riferimento all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Ufficio del Territorio che, nel primo semestre 2014, riporta per i capannoni industriali siti nella zona R4 - fascia rurale del comune di Galatina, un

valore di mercato compreso tra 300,00 e 400,00 euro/mq.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 2.100.000,00** (euro duemilionicentomila/00), dati dalla somma del valore dei manufatti edilizi (mq. 4.992 x 370 euro/mq. = euro 1.847.040,00) e di quello dell'area di pertinenza [euro 30/mq. x 8.409mq.(comprese le tettoie lungo il muro perimetrale di 500 mq.)= 252.270,00 euro].

Lotto 3- Terreno in Galatina, utilizzato come pertinenza dell'opificio industriale descritto al "Lotto 2".

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Tale terreno è descritto e valutato disgiuntamente dal cespite precedente solo per il diverso titolo di proprietà (in attesa che venga formalizzato il trasferimento dell'opificio dalla [REDACTED] alla [REDACTED]); esso è esteso catastalmente 6.669 mq. e si compone di due parti.

La più grande, di 4.520 mq., è posta a nord del compendio produttivo costituente il "Lotto 2" con il quale confina sul lato sud e, nel n.c.t. di Galatina è descritta al **f°95, p.lla 615**, seminativo di 1[^] classe di are 21 c.a. 31, r.d. euro 13,21, r.a. euro 7,70 , **p.lla 646**, seminativo di 1[^] classe di are 15 c.a. 63, r.d. euro 9,69, r.a. euro 5,65 e **p.lla 648**, seminativo di 3[^] classe di are 08 c.a. 26, r.d. euro 2,77, r.a. euro 2,35, tutte intestate alla [REDACTED]

Confina ad ovest e a nord con proprietà di terzi distinta, nell'ordine, dalle p.lla 372, 50, 615, 128, 805 e 647, ad est altra proprietà di cui alla p.lla 827 e a sud con lo stabilimento al quale è accorpata.

La porzione più piccola, estesa mq. 2.179, si trova a sud dello stesso opificio ed è descritta nel n.c.t. di Galatina al **f°95, p.lla 201**, seminativo di 1[^] classe di are 02 c.a. 90, r.d. euro 1,80, r.a. euro 1,05 , **p.lla 203**, seminativo di 1[^] classe di are 01 c.a. 70, r.d. euro 0,66, r.a. euro 0,61, **p.lla 651**, seminativo arborato di 2[^] classe di are 04 c.a. 53, r.d. euro 1,05, r.a. euro 0,70 e **p.lla 653**, seminativo arborato di 2[^] classe di are 12 c.a. 66, r.d. euro 2,94, r.a. euro 1,96, tutte intestate alla [REDACTED] (Cfr allegati n.3a: visure catastali storiche e n.3b: estratto di mappa).

Confina a sud con la strada vicinale Pisanello e a nord con l'insediamento produttivo più volte richiamato (salvo la p.lla 199 di cui si è già scritto), al quale consente l'accesso dalla viabilità pubblica.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato in uso alla [REDACTED] giacchè accorpato all'opificio descritto al "Lotto 2".

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA NEL P.U.G. DI GALATINA.

3.1. Previsioni del P.U.G.

Dai due certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal comune in data 1.09.2014 (Cfr allegato n.3c) si evince che, secondo il P.U.G. vigente approvato con delibera del C.C. n.2 del 6.12.2005:

- le p.lla 201 e 203 ricadono in zona tipizzata come "D2" con destinazione ad "attrezzature economiche varie esistenti e di progetto" e le seguenti prescrizioni:

- i.f.f. 3,00 mc./mq.;
- rapporto di copertura 50%;
- altezza max 2 piani fuori terra;
- distanza dai confini: minimo 5,00 mt. (salvo aderenza contestuale);
- distanza minima dalle strade 10 mt.
- le p.lle 651, 615, 646, 648 e 653 ricadono, invece, in zone "E3" ed "E2" con destinazione a scopi "agricoli e agricoli di salvaguardia" e le seguenti prescrizioni:
- i.f.f.: 0,05 mc./mq. nell'ambito del quale 0,03 mc/mq. possono essere destinati a residenza;
- rapporto di copertura del 2%;
- altezza massima: 8 mt.;
- distanza dai confini: minimo 10 mt. per la zona "E3" o nulla per le costruzioni in aderenza a fabbricato preesistente per la zona "E2";
- distanza minima tra i fabbricati: 20 mt.;
- distanza dalla strada: minimo 10 mt.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuali proprietari.

4.2. Provenienza e precedenti proprietari.

Il terreno distinto dalle p.lle 201 e 203 era di proprietà della [redacted] e pervenne alla [redacted] con atto di fusione delle due società per incorporazione rogato dal notaio Stefania Monosi il 30.07.2004, trascritto a Lecce il 9.08.2004 ai nn.23494 e 23495 reg. part.

Il terreno distinto dalle p.lle 651 e 653 fu acquistato con atto per notaio Vincenzo Miglietta del 27.03.2000, trascritto a Lecce il 21.04.2000 al n.9431 reg. part., da [redacted]

Il terreno distinto dalle p.lle 615, 646 e 648 fu acquistato con atto per notaio Vincenzo Miglietta del 27.03.2000, trascritto a Lecce il 21.04.2000 al n.9431 reg. part., da [redacted] (le p.lle 615 e 648) e da [redacted] (la p.lle 646).

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il terreno, come già detto, è recintato ed accorpato all'opificio costituente il "Lotto 2"; l'intera superficie di mq. 6.699, inoltre, è stata pavimentata con battuto di cemento ed attrezzata a piazzali di servizio al compendio immobiliare anzidetto per il deposito di materiali edili ovvero spazi di manovra e sosta degli automezzi (Cfr allegato n.3d).

Nella parte a nord, contraddistinta dalle p.lle 615, 646 e 648, vi sono due carro-ponte mobili su binari fissati al suolo, non più funzionanti, come riferito dal titolare dell'impresa sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo.

2.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Sebbene diversamente tipizzata nel P.U.G., l'intera area funge da pertinenza scoperta dell'opificio e, insieme a quella rappresentata dalla p.lla 680, era ugualmente utilizzata come spazio di manovra e parcheggio di automezzi o per il deposito di materiali edilizi; in tal senso depongono i due carro-ponte mobili posizionati nella porzione a nord con previsioni urbanistiche di "zona agricola".

Per l'apprezzamento dell'immobile, quindi, attesa la sua specificità e l'impossibilità di procedere con il metodo sintetico-comparativo con altri simili di prezzo noto, si adotta come criterio di stima quello "a costo di costruzione deprezzato".

3.

Il procedimento prevede il calcolo dei costi necessari per riprodurre il bene, ridotto di una quota percentuale per tenere conto del suo stato effettivo dovuto a vetustà, condizioni di manutenzione, etc.

Ebbene, tenuto conto del valore del terreno, nonché del tipo di pavimentazione concepita per essere carrabile da mezzi pesanti, della recinzione sui confini in muratura (p.lle 615, 646 e 648) o in ferro sulla via Pisanello (porzione identificata dalle p.lle 201, 203, 651 e 653) e del loro stato di conservazione, il parametro unitario di costo deprezzato si calcola in euro 20,00/mq. per la consistenza delle p.lle 651, 653, 615, 646 e 648 (in tutto mq.6.239) tipizzate come "agricole" nel P.R.G. ed in euro 30/mq. per la superficie delle p.lle 201 e 203 (complessivamente mq.460), tipizzate come "D2" nello stesso strumento urbanistico.

4.

5.2. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 139.000,00** (euro20/mq. x 6.239mq. + euro30/mq. x 460 mq.= euro124.780,00+ euro13.800,00= euro 138.580,00).

Lotto 4 - Locale espositivo e negozio in Galatina alla via per Sogliano s.n.c.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

E' costituito da un fabbricato su due piani (p.t. e 1°) edificato alla fine degli anni 80 e successivamente ampliato; esso si colloca in zona periferica dell'abitato di Galatina, in angolo tra la s.p. 476 e la strada comunale Pisanello.

L'edificio ha strutture portanti in c.a., coperture piane realizzate con solai latero-cementizi, rifiniture e dotazioni di impianti di tipo corrente con allacci alle reti comunali di energia elettrica ed acquedotto, prospetto con pilastri e travi a "faccia vista" e facciate continue in vetro ed alluminio sui lati ad ovest e a sud, intonacate sugli altri; si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

E' descritto nel n.c.e.u. di Galatina al **f°.95, p.lla 49 sub. 8**, strada statale n.476 snc., p.t. e 1°p., catg. C/1, classe 4[^] di 828 mq., rendita catastale euro 18.302,41 ed è intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.4a: visura catastale storica e n.4b: estratto di mappa, con evidenziata la porzione del fabbricato distinta dal sub.8).

Coerenze: confina ad ovest con la via per Sogliano dalla quale ha accesso, a nord con altra u.i. dello stesso fabbricato, ad est con proprietà sempre della [REDACTED] (p.lla 680 -

D
I
S
L
E

Lotto 2- e 203-Lotto 3-), a sud con strada vicinale Pisanello.

2. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è locato alla [redacted], giusto contratto dell'1.07.2008 reg.to a Lecce il successivo 31 luglio al n.3273 serie 3 (Cfr allegato n. 4c); esso prevede una durata della locazione di nove anni (rinnovabili per altri sei), a decorrere dall'1.07.2008, per un corrispettivo di euro 2.000,00 mensili oltre iva, aggiornabili, a partire dal 2° anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'Istat per l'anno precedente.

Il tale atto il locale è identificato con i sub.3 e 4, all'epoca del contratto già da tempo soppressi o variati.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Il Fabbricato fu ampliato con concessione edilizia n.3360/96 in variante alla n.3219 del 1995 (Cfr allegato n. 4d).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento dell'u.i. e le planimetrie in atti (Cfr allegato n.4e) sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE:

4.1. Attuale proprietario.

[redacted]

4.2. Precedenti proprietari.

L'u.i. scaturisce dalla fusione dei sub. 6 e 7 del 14.12.2000; questi, a loro volta derivavano da precedenti situazioni catastali variate nel corso degli anni (per denuncia di nuova costruzione e successivi ampliamenti) che avevano dato origine a subalterni poi soppressi.

La [redacted] acquistò l'immobile, allora identificato dal sub.4, dalla [redacted] con atto per notaio Miglietta del 22.12.1995, rep.250064.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [redacted] contro [redacted]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [redacted] contro [redacted]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il p.t. comprende una sala espositiva di ceramiche e sanitari e la scala di accesso al piano superiore, ha una superficie lorda di circa 625 mq. (oltre mq. 90 circa di porticato coperto sul lato posteriore) ed altezza netta interna di mt.3,35 circa; al primo piano, servito pure da un ascensore- montacarichi oltre che da una scala esterna in c.a. "a faccia vista", vi sono altri locali

pure utilizzati a fini commerciali e soprattutto a deposito. La consistenza coperta lorda è di circa 670 mq. (oltre 90 mq. di terrazza in corrispondenza del sottostante portico) e l'altezza netta di 3 mt. circa.

I pavimenti sono in ceramica (1°p.) o gres porcellanato (p.t.), gli infissi esterni in alluminio anodizzato neri, quelli interni in legno; vi sono gli impianti elettrico (conformità alle norme non verificata), idrico, fognante, telefonico e di allarme.

L'area antistante sulla strada, identificata sempre dalla p.lla 49, non è recintata e serve come parcheggio per i clienti (Cfr allegati n.4f: elaborato fotografico e n.4g:immagine estratta da Google Earth).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o uguale destinazione commerciale, come si è avuto modo di rilevare dalle fonti appresso citate, tenuto pure conto della sua notevole estensione, tipo di rifiniture, dotazione di impianti tecnologici e stato di conservazione, nonché della pertinenza scoperta, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 600 euro/mq. per la superficie coperta lorda del p.t. di mq. 655, calcolata sommando alla consistenza del locale (mq.625) quella del portico al p.t. (mq.90) conteggiata per 1/3, e del 1°piano di mq.700, sempre ragguagliando ad un terzo quella della terrazza a livello.

5.2. Fonti di informazione.

L'immobile oggetto di stima è utilizzato per l'esposizione e la vendita di rivestimenti ed accessori per il bagno, nonché elementi di arredo per l'edilizia; la sua destinazione commerciale è unica nelle vicinanze, ubicato com'è sulla s.p. per Sogliano (prolungamento di via Monte Grappa), ormai fuori dal centro abitato di Galatina.

Collocazione ed utilizzo del manufatto si integravano, infatti, con l'attività degli altri insediamenti produttivi della [REDACTED] ed in particolare con quella svolta nell'opificio posto alle spalle, sulla via Pisanello, descritto al "Lotto 2" ed ormai praticamente in disuso.

La crisi del settore delle costruzioni, quindi, ha inevitabilmente penalizzato la destinazione a negozio dell'immobile e di ciò deve tenersi conto nel suo apprezzamento. D'altra parte, la tipologia costruttiva e le rifiniture di ottimo livello, insieme alla consistenza ed al prospetto sulla strada di collegamento tra Galatina e Sogliano, dovrebbero comunque garantire in futuro lo svolgersi di una qualche attività commerciale che richieda ampie superfici coperte e spazi di pertinenza all'aperto.

Per tale motivo, in mancanza di atti di trasferimento di locali commerciali così decentrati, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Ufficio del Territorio per i magazzini, ubicati nella zona D4, fascia periferica, ove ricade il tratto urbano della via per Sogliano denominato via Montegrappa, compresi tra 890 e 1300 euro/mq.

Il parametro adottato per il p.t. è stato calcolato riducendo di oltre il 30% il valore minimo dell'intervallo, anche a motivo della rilevante consistenza del cespite per questa tipologia edilizia; esso deve intendersi comprensivo dell'area scoperta, che per tale destinazione d'uso non sempre è necessaria e che, nel caso in trattazione, assume rilevanza soprattutto per il parcheggio sulla strada.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato in **euro 813.000,00** (euro ottocentotredicimila/00): mq. 655(p.t.) +mq. 700 (1° p.) = mq. 1.355 x 600 euro/mq.= 813.000,00 euro.

Lotto 5 - Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Sogliano.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Edificato nel 1978 ed ampliato negli anni 90, è costituito da un fabbricato su due piani (p.t. e 1°) destinato ad uffici, da un capannone e da un'ampia area scoperta parzialmente occupata da tettoie precarie in ferro; prospetta direttamente sul tratto urbano della s.p.476 Galatina-Sogliano (km.20 circa), dalla quale ha accesso.

L'intero immobile è descritto:

- nel n.c.e.u. di Galatina al **f° 95, p.lla 104 sub.1**, strada prov.le Galatina-Lecce piano T-1, catg. D/8, rendita catastale euro 18.282,57, **p.lla 104 sub.2**, catg.A/3 di 3^ classe, consistenza di 7 vani, rendita catastale euro 397,67 e **p.lla 879 sub.1**, catg.C/2 di 3^ classe, consistenza di 250 mq., rendita catastale euro 735,95, sempre intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.5a: visure catastali storiche e 5b: estratto di mappa);

- nel n.c.t di Galatina al **f° 95 p.lla 103**, ficheto di 1^ classe, consistenza di mq. 476, R.D. euro 4,43, R.A. euro 2,34 e **p.lla 366**, fabbricato urbano da accertare, consistenza di mq.2096 (mappali fabbricati correlati sez. urb. F°95 p.lla 879).

Coerenze: confina ad ovest con la via per Sogliano (s.p.476) dalla quale ha accesso, a nord con strada vicinale Pisanello, ad est con proprietà di terzi identificata sulla mappa catastale dalla p.lla 339, a sud con altro immobile(p.lle 698 e 697) della stessa [REDACTED]

2. STATO DI POSSESSO.

L'opificio è locato alla ditta "[REDACTED]", giusto contratto (Cfr allegato n.5c) dell'1.06.2011, reg.to a Maglie il 20.06.2011 al n.1361 Serie 3. Esso prevede una durata di 4 anni, dall'1.06.2011 al 31.05.2015, con un canone annuo di euro 24.000,00 oltre iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.000,00, oltre iva, aggiornabili annualmente nella misura del 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'Istat per l'anno precedente.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Il capannone e la palazzina uffici furono realizzati giuste concessioni edilizie n.130/78, 2741/93 e 3822/99 (Cfr allegato n.5d); l'agibilità è del 1978 .

Rispetto agli elaborati di progetto approvati vi sono le difformità descritte al successivo punto 3.2: di esse solo la tettoia posta alle spalle del capannone sulla p.lla 103 può essere regolarizzata.

La tettoia identificata dalla p.lla 879 sub.1, infatti, ricade sulla p.lla 366 che, nel P.U.G. che regola l'attività edilizia sul territorio di Galatina, è tipizzata come "agricola" (Cfr allegato n.5e: copia del certificato di destinazione urbanistica).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento dell'u.i. e le planimetrie in atti (Cfr allegato n.5f) sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto per quanto riguarda i sub.1 e 2, salvo che per la destinazione d'uso di quest'ultimo (censito come abitazione ed ora ufficio).

Alle spalle del capannone, poi, si trova una tettoia non accatastata di circa mq.140 lordi; una seconda tettoia in ferro insiste sulla p.lla 366. Essa è stata censita d'ufficio dall'ex Agenzia del territorio ed è identificata dalla p.lla 879 sub.1, ma non introdotta in mappa; anche per questa, ove dovesse essere conservata, va presentata la planimetria (oggi mancante) ed il tipo mappale per posizionarla sul foglio 95. Entrambe potrebbero meglio rientrare in una denuncia di variazione dell'opificio (p.lla 104 sub.1) aggiungendo anche la fusione del sub.2 (ex abitazione del custode ora destinata ad uffici).

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

██████████

4.2. Precedenti proprietari.

██████████, che lo accatastò nel 1991.

4.3. Trascrizioni:

l'opificio (f.95 p.lla 104 sub.1) e l'abitazione (sub.2) sono gravati da:

- ipoteca volontaria n.2333 del 2.06.2000, derivante da atto per notaio V. Miglietta del 31.05.2000 a favore di ██████████, contro ██████████, e ██████████.

Somma iscritta euro 3.360.000,00, di cui euro 2.000.000,00 per sorte capitale, mediante n.10 rate semestrali dal 30.06.2002 al 31.12.2006;

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di ██████████, contro ██████████.

Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di ██████████, contro ██████████.

Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale;

I terreni distinti dalle p.lle 103 e 366 del f°95 di Galatina ed il manufatto distinto dalla p.lla 879 sub.1 sono gravati da:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di ██████████, contro ██████████.

Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di ██████████, contro ██████████.

Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, comprende una palazzina a servizi su due piani, un capannone ed un'ampia area scoperta parzialmente occupata da tettoie in ferro prive di autorizzazione edilizia. La palazzina ha strutture portanti intelaiate in c.a. e solai piani latero-cementizi; al p.t. ospita un magazzino ed un ampio locale (a dx entrando) destinato ad uffici, al 1° piano altri uffici (nell'ex abitazione del custode, sub. 2) ed una terrazza a livello.

Questo manufatto ha rifiniture e dotazioni di impianti di tipo corrente con allacci alle reti

comunali di energia elettrica ed acquedotto, prospetti intonacati, infissi esterni in alluminio e vetri (come le porte d'accesso), infissi interni in legno e vetro, pavimenti degli uffici in ceramica, impianto di climatizzazione con ventilconvettori e unità esterne a pompe di calore.

In particolare, il p.t. ha altezza netta interna di 3 mt. e misura circa 400 mq. lordi, compresa la scala di accesso al primo piano; quest'ultimo copre altri 275 mq. circa, oltre 106 mq. di scoperto. Sull'area antistante, interamente pavimentata e recintata sulla strada con una ringhiera in ferro,, vi è un ponte a bilico per la pesa degli autocarri, della portata di oltre 500 q.li.

Alle spalle della palazzina uffici si trova un capannone di 990 mq. lordi circa e, dietro a quest'ultimo, un manufatto a servizi per le maestranze (spogliatoio e w.c.) di altri 35 mq. circa e altezza interna di 3 mt.

Il capannone è del tipo prefabbricato con pilastri in c.a.v., copertura realizzata con elementi autoportanti in c.a.p. a doppia nervatura e pannelli in c.a.v., muri di tomagno in muratura e pavimento in battuto di cemento di tipo industriale; ha altezza netta interna di circa 6,50 mt. ed è servito da un carro-ponte della portata di 5 tn.

Nella zona a nord, dove vi è l'accesso, è posizionato un secondo ponte a bilico della portata di 100 q.li circa.

Dietro al capannone, addossata al parete esterna per una lunghezza di circa 15 mt. e profondità di circa 9,50 mt., è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata e parzialmente coibentata, avente altezza variabile da 4,40 a 4,70 mt.; essa misura in c.t. circa 140 mq. lordi, è priva di autorizzazione edilizia e non risulta nemmeno accatastata.

Una seconda tettoia in ferro di circa mq.250 in c.t., alta circa 3,50 mt., lunga circa 21 mt. e larga 12 mt. circa, è stata posizionata sulla p.lla 366, alle spalle del muro che la divide dalla p.lla 104; tale manufatto è stato censito d'ufficio dall'ex Agenzia del Territorio ed è identificato dalla p.lla 879 sub.1.

Le aree non occupate dalle strutture edilizie innanzi descritte, identificate dalle p.lle 103, 104 e 366, sono state sistemate e/o asfaltate per essere praticabili dagli automezzi; sono pure interamente recintate sui confini esterni, salvo che su alcuni tratti di quello che le divide dall'opificio descritto al punto successivo, condotto in locazione dalla [REDACTED]

Il tutto è meglio illustrato sull'elaborato fotografico (Cfr allegato 5g) e sull'immagine estratta da Google Earth (Cfr allegato 5h) dove sono anche ben visibili le varianti descritte al punto 3.2.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni produttive assimilabili a quelle del bene in trattazione, come si è avuto modo di rilevare dalle fonti appresso citate, tenuto pure conto della sua estensione, tipo di rifiniture, dotazione di impianti tecnologici e stato di conservazione, nonché della pertinenza scoperta, il più probabile valore unitario è risultato essere pari mediamente a 400 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 1.815 in c.t., ottenuta sommando quella del capannone (mq. 990), degli uffici (mq. 770) e dello spogliatoio (mq.35), nonché della tettoia (140mq.) e della terrazza scoperta al 1° piano (mq.106) ragguagliate ad 1/3.

Non è stata, invece, considerata la consistenza della tettoia che insiste sulla p.lla 366 e distinta nel c.f. dalla p.lla 879 sub.1, perché non regolarizzabile ed anche per la scarsa qualità dei componenti edilizi utilizzati per la sua realizzazione, come può evincersi con facilità dall'elaborato fotografico (Cfr allegato 5g).

Per la stima dell'area di pertinenza, attesa la sua specificità e l'impossibilità di procedere con il metodo sintetico-comparativo con altre simili di prezzo noto, si adotta come criterio quello "a costo di costruzione deprezzato".

Il procedimento prevede il calcolo dei costi necessari per riprodurre il bene, ridotto di una quota percentuale per tenere conto del suo stato effettivo dovuto a vetustà, condizioni di manutenzione, etc.

Ebbene, tenuto conto del valore del terreno, della sua sistemazione nonché della recinzione in muratura sui confini, il parametro unitario di costo deprezzato si calcola in euro 30,00/mq. per la consistenza delle p.lle 103 e 104 non occupata dai manufatti edilizi e tipizzata come zona "D"; infatti, sebbene il tipo di pavimentazione non sia neanche lontanamente paragonabile a quella delle aree di pertinenza dell'opificio descritto al "Lotto 2", queste hanno una migliore posizione perchè prospicienti la s.p.

Tale consistenza misura complessivamente circa mq.1.705, calcolati per differenza tra la superficie del lotto in zona "D" di mq.3.270, e quella occupata dalla palazzina uffici (mq.400), dal capannone (mq.990), dalla tettoia (mq.140) e dal manufatto a servizi (mq.35), in tutto mq.1.565.

Invece, i restanti mq.3.712 tipizzati come "zona agricola", si stimano sulla base di euro 15/mq.; essi sono pari alla differenza tra somma (mq.6.982) delle consistenze delle p.lle 103 (mq.476), 104 (mq.6.140) e 366 (mq.2.096) e la superficie di mq. 3.270 tipizzata come "D".

Quest'ultima è stata ricavata dai dati tecnici del progetto di ampliamento (*Cfr allegato 5i: copia del frontespizio dell'elaborato*) dell'opificio approvato dal comune di Galatina e posto a base della Concessione n.113/05 del 3 maggio 2005, che ha portato alla realizzazione del manufatto descritto al successivo "Lotto 6".

5.2. Fonti di informazione.

Sono le stesse utilizzate per la stima degli opifici costituenti i Lotti 1 e 2 e che si ritiene superfluo ripetere; il parametro unitario di apprezzamento del cespite assunto come riferimento, di euro 320/mq., è stato aumentato del 25% per tenere conto della minore consistenza coperta del compendio in trattazione, della notevole incidenza sulla consistenza totale della superficie degli uffici e, soprattutto, della migliore collocazione sul territorio. Il lungo prospetto sulla s.p. per Sogliano, di intenso traffico veicolare, dà visibilità all'immobile e ne rende flessibile l'utilizzo anche a fini commerciali; la dotazione di impianti (un carro-ponte nel capannone e due ponti a bilico), inoltre, è confrontabile (in rapporto alla consistenza) a quella dell'opificio costituente il "Lotto1".

Il parametro adottato per la stima di 400 euro/mq. coincide con quello max previsto dall'OMI dell'Ufficio del Territorio per i capannoni ricadenti nella stessa zona ("R4 - fascia rurale del comune di Galatina") di quello in trattazione.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è, quindi, calcolato, in c.t. in **euro 833.000,00** (euro ottocentotrentatremila/00): euro 400/mq. x 1.815 mq. + euro30/mq. x 1.705mq.+ euro15/mq. x 3.712 mq.= euro 726.000,00 + euro 51.150,00 + euro 55.680,00 = euro 832.830,00.

Lotto 6 - Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Sogliano, condotto in locazione dalla ██████████

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'opificio è costituito da un capannone della consistenza di circa 1.250 mq., non accatastato, e dall'area di pertinenza estesa mq. 6.911, parzialmente occupata da tettoie precarie in ferro.

Ha accesso sempre dalla via per Sogliano e confina, a nord, con il cespite descritto al precedente punto "5"; si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione

In catasto l'intero immobile è sempre intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.6a: visure catastali storiche e n.6b: estratto di mappa) e descritto:

- nel n.c.e.u. di Galatina al **f° 95, p.lla 877 sub.1**, strada statale 476, catg. D/1, rendita euro 5.236,00;

- nel n.c.t di Galatina al **f° 95 p.lla 697**, seminativo di 2[^] classe, consistenza di mq. 4.781, R.D. euro 23,46, R.A. euro 16,05 e **p.lla 698**, seminativo di 2[^] classe, consistenza di mq. 2.963, R.D. euro 14,54, R.A. euro 9,95.

Coerenze: confina ad ovest con la via per Sogliano dalla quale ha accesso, a nord con altro opificio pure della [REDACTED] (Lotto 5), ad est e a sud con proprietà di terzi identificata sulla mappa catastale dalle p.lle 339, 782, 696 e 699.

2. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è locato alla ditta " [REDACTED] ", giusto contratto di locazione dell'1.07.2008, reg.to a Lecce il 31 dello stesso mese al n.3273 Serie 3 (Cfr allegato n.6c).

Esso prevede una durata di anni 9 a decorrere dall'1.07.2008 ed un canone mensile di 1.400,00 euro oltre iva, aggiornabili, a partire dal 2° anno di locazione, nella misura del 75% delle variazioni in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'Istat per l'anno precedente.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Il manufatto è stato autorizzato con concessione edilizia n.113/2005 (Cfr allegato n. 6d); l'agibilità non risulta rilasciata.

Il capannone realizzato appare conforme all'elaborato di progetto.

Invece, le tettoie in lamiera posizionate sulla p.lla 697 non sono regolarizzabili, giacchè il terreno è tipizzato come "zona agricola" nel P.R.G. di Galatina (Cfr allegato n.6e: copia del certificato di destinazione urbanistica).

3.2. Conformità catastale.

La ditta proprietaria non ha mai accatastato l'opificio; l'ex Agenzia del Territorio, da parte sua, ha proceduto d'ufficio all'attribuzione del classamento e della rendita alle tettoie posizionate sulla p.lla 697, ora censite nel c.f. come p.lla 877 sub.1.

Di tali manufatti manca la planimetria e l'introduzione sulla mappa catastale, che restano adempimenti obbligatori per la ditta proprietaria.

La [REDACTED], inoltre, dovrà provvedere pure alla dichiarazione al c.f. del capannone metallico, posizionato sulla p.lla 698; di esso si unisce alla presente relazione uno stralcio dal progetto approvato (come ampliamento dell'immobile costituente il "Lotto5"), dove è riportata la sagoma della costruzione (Cfr allegato n.6f).

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

4.2. Precedenti proprietari.

che lo ha realizzato.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di contro Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di contro Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La tipologia costruttiva è quella di un manufatto industriale con ampio spazio scoperto di mq. 6.494, calcolati per differenza tra la somma della superficie catastale delle p.lle 698 (mq. 2.963) e 697 (mq. 4.781), ovvero mq.7.744, e l'area occupata dal manufatto edilizio di circa 1.250 mq. Tale pertinenza è in parte impegnata, anche lungo i muri di recinzione sui lati sud ed est della p.lla 697, da tettoie in ferro a carattere precario, aperte o chiuse, utilizzate per il ricovero di automezzi e/o materiale edilizio.

Il capannone ha strutture portanti in ferro (pilastri a doppia T e travi reticolari, zincate), copertura e pareti di tompagno con pannelli di lamiera coibentati, pavimento in battuto di cemento di tipo industriale e misura complessivamente circa 1.250 mq. lordi; ha altezza max interna di circa 9,50 mt., portoni di accesso in ferro, infissi esterni in ferro e vetro ed impianto elettrico a vista con canaline in pvc (conformità non verificata).

Il tutto è meglio illustrato sull'elaborato fotografico (Cfr allegato 6g) e sull'immagine estratta da Google Earth (Cfr allegato 6h) dove sono anche ben visibili le tettoie non autorizzate posizionate sulla p.lla 697.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Sul nostro territorio, e più in generale nell'Italia meridionale, il capannone metallico è una tipologia edilizia poco comune per gli immobili a destinazione produttiva; tenuto, quindi, conto della specificità del manufatto edilizio da stimare e dell'impossibilità di procedere con il metodo sintetico-comparativo con altri compravenduti a prezzi noti, si adotta come criterio di stima quello "a costo di riproduzione deprezzato".

Il procedimento prevede il calcolo dei costi necessari per riprodurre il bene, ridotto di una quota percentuale per tenere conto del suo stato effettivo dovuto a vetustà, condizioni di manutenzione, etc.

Ebbene, dalle indagini svolte è risultato che il costo per la realizzazione di un capannone di uguali caratteristiche, ovvero con strutture portanti in ferro zincato, travi reticolari, copertura a falda e pareti di tompagno con pannelli di lamiera grecata coibentata, oscilla intorno ai 125 euro/mq. oltre iva, comprese le opere di fondazione, esclusi impianti e pavimentazione. Aggiungendo tali accessori, spese di progettazione e quant'altro fosse necessario per avere l'opera finita, la spesa non dovrebbe superare i 200 euro/mq.

La concessione edilizia è del 2005, sicchè deve ritenersi che la costruzione del manufatto risalga a meno di 10 anni addietro; ora, poichè la vita media di un immobile industriale di tal tipo è di circa 30 anni, quello in trattazione può essere apprezzato sulla base del costo a nuovo ridotto del 30%, ovvero a 140 euro/mq. in c.t., escluso il valore dell'area di sedime.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Galatina (Cfr allegato n.6h), la p.lla 698 ove insiste il capannone è zonizzata come "D2"; tenuto anche conto dell'ottima posizione prospiciente la s.p. (migliore, per intendersi di quella delle aree di pertinenza dell'opificio descritto al "Lotto 2") l'area di sedime si stima a euro 30/mq., sicchè il parametro finale per la stima del capannone può essere congruamente fissato in euro 170/mq.

I 6.494 mq. di pertinenza scoperta si apprezzano, come è stato fatto per il "Lotto 5", discriminando le superfici tipizzate come "agricole" nel P.R.G. da quelle tipizzate come "D"; tale è quella dell'intera p.lla 697 (mq.4.781), secondo il certificato urbanistico rilasciato dal comune, che viene quindi stimata sulla base di euro 15/mq.

Ai restanti 1.713 mq., dati dalla differenza tra la superficie della p.lla 698 (2.963 mq.) e la consistenza del capannone (mq.1.250 mq.), si attribuisce un valore di 30 euro/mq.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini sui costi dei capannoni con strutture metalliche, ed altre sul territorio per le spese accessorie di pavimentazioni, impianti e prezzi delle aree industriali.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 335.000,00** (euro trecentotrentacinquemila/00), dati dalla somma del costo deprezzato del capannone e del valore stimato dell'area secondo il seguente conteggio: $mq. 1.250 \times 170 \text{ euro/mq.} + \text{euro } 30 \times 1.713mq. + \text{euro } 15/mq. \times 4.781mq. = \text{euro } 212.500 + \text{euro } 51.390,00 + \text{euro } 71.715,00 = \text{euro } 335.605,00$.

Lotto 7 – Locale commerciale in Galatina alla via Maria D'Enghien civ. 113-115.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un negozio posto al piano terra di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato all'inizio degli anni 70 ed ubicato in zona centrale dell'abitato.

Il fabbricato si sviluppa su 7 piani f.t. ed ha facciate rifinite con intonaco graffiato ai piani superiori ed in marmo travertino al p.t.; si presenta in condizioni ottime (il prospetto appare restaurato di recente), a vantaggio delle attività terziarie che vi sono allocate.

Il cespite in trattazione comprende un'ampia sala e due vani posti sul retro, due servizi igienici ed un ripostiglio; ha due vetrine sulla strada chiuse da infissi esterni in alluminio e vetri, nonché protette da saracinesche in ferro.

Nel n.c.e.u. di Galatina è descritto al **f° 100, p.lla 1032 sub.37**, catg. A/10, classe 1[^] di 5,5 vani, rendita catastale euro 1.391,85, via D'Enghien p.t. ed intestato alla [redacted] (Cfr allegati n.7a: visura catastale storica e n.7b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad est con via D'Enghien dalla quale ha accesso, a nord con proprietà [redacted], a sud e ad ovest con proprietà di terzi distinta dal sub.41.

2. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è occupato, a titolo di comodato gratuito come riferito dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo, dal circolo associativo [REDACTED].

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

La costruzione dell'immobile fu autorizzata con nulla osta del 24.04.1968; il 12 dicembre 2003 fu rilasciata l'agibilità per "attività commerciale" (Cfr allegato n.7c).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento sono conformi all'utilizzo in corso dell'u.i. ed anche la planimetria in atti (Cfr allegato n.7d) rispecchia lo stato dei luoghi.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] da [REDACTED] con atto per notaio Buonerba del 19.12.1990 repertorio n.21050.

4.3. Trascrizioni:

- Ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- Ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Ubicato in zona centrale dell'abitato di Galatina su strada di intenso traffico veicolare, il locale si compone, come già detto, di un'ampia sala, due vani ricavati tramezzando con cartongesso l'unico spazio originario, nonché un ripostiglio e due servizi igienici con antibagno per complessivi mq. 156 lordi circa; si presenta in ottime condizioni di conservazione. E' censito in catasto come studio privato (catg. A/10) ma la normale destinazione d'uso è quella commerciale a negozio e tale era fino alla variazione catastale della destinazione n.9756.1/2006 del 10.05.2006.

Il locale è sottoposto rispetto alla sede stradale di circa 50 cm.; il dislivello è colmato da tre gradini e da una rampetta per i portatori di handicap.

Ha rifiniture e dotazioni di impianti di tipo corrente: il pavimento è in mattoni di cemento e marmo 40x40 cm., i due bagni sono piastrellati e dotati di lavabo e vaso, le utenze allacciate alle reti cittadine di luce, acqua e fognatura. Il riscaldamento ed il raffreddamento degli ambienti sono assicurati da un impianto di climatizzazione a termoconvettori, con l'unità esterna a pompa di calore posta sul prospetto principale; l'altezza netta interna è di circa mt.3,20 netti per la presenza di una controsoffittatura con corpi illuminanti integrati, quella totale (senza controsoffitto) di circa 3,90 mt. (Cfr allegato n. 7e: elaborato fotografico).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza e livello del pavimento, sottoposto rispetto al piano stradale, tipo di rifiniture e ottimo stato di conservazione, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 1.200 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 156.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona di Galatina- Centrozona B3 -fascia centrale- (nella quale ricade l'immobile) valori per i negozi compresi tra 1.250 e 1.750 euro/mq.

A conforto del parametro di stima adottato si citano pure i seguenti atti di compravendita, aventi per oggetto negozi di minore consistenza, ubicati sempre in zona centrale di Galatina ma più appetibile da un punto di vista commerciale:

- atto per notaio G. De Donno del 30 agosto 2013 rep. 27438, relativo alla compravendita di un locale al corso Re d'Italia civ. 20 di circa 45 mq., in catasto al f.º. 100, p.lla 40 sub. 18 per il prezzo di euro 75.000 (corrispondenti a circa 1.660 euro/mq.);

- atto per notaio G. Cascione del 10 luglio 2013 rep. 182241, relativo alla compravendita di un locale al corso Porta Luce civ. 9 di circa 74 mq. al p.t. e 46 mq. al piano interrato, in catasto al f.º. 100, p.lla 18 sub. 50 per il prezzo di euro 160.000 (corrispondenti a circa 1.660 euro/mq. conteggiando la superficie del sottonegozio per 1/2).

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 187.000,00** (euro centoottantasettemila/00): euro 1.200,00/mq. x 156mq. = euro 187.200,00.

Lotto 8 - Appartamento in Galatina alla via Monte Nero civ. 32.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta al terzo piano di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato alla fine degli anni 60 ed ubicato in zona centrale dell'abitato.

Il fabbricato si sviluppa su 5 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate rifinite con intonaco graffiato ai piani superiori ed in marmo travertino al p.t., ringhiere dei balconi in ferro lavorato e zincato; si presenta in condizioni ottime (il prospetto è stato rifatto di recente), a vantaggio delle attività terziarie che vi sono allocate e del decoro degli alloggi.

Nel n.c.e.u. di Galatina è descritta al **f.º. 100, p.lla 1873 sub. 8**, catg. A/3 di 3[^] classe, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 397,67, via Monte Nero piano 3 ed intestata

alla [REDACTED] (Cfr allegati n.8a: visura catastale storica ed 8b: estratto di mappa).

Coerenze: confina a nord con proprietà [REDACTED] e vano scala condominiale, ad est con proprietà [REDACTED], a sud con via Montenero e ad ovest con altra u.i. sullo stesso piano di proprietà di terzi.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Il nulla osta rilasciato per l'edificazione del fabbricato porta la data 29.02.1968; l'agibilità è del 14.07.1970, n.8835 (Cfr allegato n.8c).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr Allegato n.8d) sono conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] dalla [REDACTED] con atto per notaio Stefania Monosi del 19.12.1997, trascritto a Lecce il 12.01.1998 al n.512.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Ubicata in zona centrale dell'abitato di Galatina, l'abitazione si compone di un ingresso, cucina, soggiorno, studio, due vani letto e due bagni per complessivi mq. 177 lordi circa, oltre 21 mq. di balcone su via Monte Nero ed una veranda coperta sul retro.

E' rifinita con pavimento in ceramica di grande formato 30x30 cm. (pure in ceramica, a tutt'altezza, sono i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina), infissi esterni in legno Douglas protetti da avvolgibili in plastica, porte interne in legno (noce tanganika) tamburate, blindata quella d'ingresso; gli impianti sono di tipo corrente ed allacciati, attraverso le montanti condominiali, alle reti cittadine di acqua, luce, telefono e fognatura. In particolare, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas (da installare nuova) e corpi radianti in ghisa.

Il portone del palazzo è in alluminio e vetro, il pavimento dell'androne è in ceramica 33x33 cm.,

mentre le scale sono rivestite in marmo di carrara e sono protette da ringhiere in ferro; lo stabile è provvisto di un nuovissimo ascensore con portata per 4 persone e porte ad apertura automatica.

L'alloggio, al pari dal fabbricato condominiale di cui fa parte, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (Cfr allegato n.8e: elaborato fotografico).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 650 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 184 in c.t.(conteggiando per un terzo quella del balcone e della veranda).

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona B3 di Galatina- fascia centrale (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni economiche (catg. A/3 per intendersi) compresi tra 530 e 710 euro/mq.

Il parametro di stima adottato, che si colloca sopra la media dell'intervallo dell'O.M.I., pur considerando l'ottimo stato di conservazione dell'alloggio ed i recenti lavori sulle parti condominiali (prospetto, infissi ed ascensore), tiene conto della profonda crisi del mercato immobiliare, come si evince dai prezzi che emergono dai seguenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili a destinazione residenziale con una collocazione urbana confrontabile con quella del bene in trattazione:

- atto per notaio A. Galati del 18 luglio 2014, rep.26785, con il quale è stato compravenduto un appartamento censito al fº.100, p.lla 1349 sub.1, catg. A/3 di 2ª classe, 8 vani, esteso circa 135 mq. per il prezzo di euro 70.000,00 (pari a circa 520 euro/mq.);

- atto per notaio A. Galati del 24 luglio 2014, rep.26820, con il quale è stato compravenduto un appartamento censito al fº.100, p.lla 2846 sub.18 e p.lla 2958 sub. 3(graftati), catg. A/3 di 4ª classe, 5 vani, esteso circa 97 mq. con annesso posto auto scoperto di 14 mq. per il prezzo di euro 82.000,00 (pari a circa 500 euro/mq. stimando il posto auto, a corpo, 12.000,00 euro);

- atto per notaio A. Galati del 6 agosto 2014, rep.26875, con il quale è stato compravenduto un appartamento censito al fº.100, p.lla 2085 sub.3, catg. A/3 di 3ª classe, 5 vani, esteso circa 102 mq., con annesso posto auto per il prezzo di euro 50.000,00 (pari a circa 500 euro/mq.).

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in **euro 115.000,00** (euro centoquindicimila/00): euro650/mq. x 177mq.= euro 115.150,00.

Lotto 9 – Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°.69, p.lla 448 sub.8).

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta ai piani 1° e 2° di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato alla fine degli anni 60 ed ubicato fuori dall'abitato. Il comprensorio urbano in cui si colloca lo stabile ha carattere quasi esclusivamente residenziale e iniziò a svilupparsi alla fine degli anni 60 con la costruzione di ville isolate o, comunque, di manufatti unifamiliari. Si raggiunge da Galatina percorrendo la s.p.18 per Copertino, svoltando a sx dopo aver superato il Km.10, subito dopo il distributore di benzina.

Il fabbricato in questione si sviluppa su 3 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate intonacate e si presenta in mediocri condizioni di conservazione. Nel n.c.e.u. di Galatina l'alloggio è descritto al **f°.69, p.lla 444 sub.8**, catg. A/3 di 3^ classe, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 312,46, contrada Guidano piano 1-2 ed intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.9a: visura catastale storica e n.9b:estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest con altra u.i. distinta dal sub.7, a nord con proprietà di terzi distinta sulla mappa catastale dalla p.lla 242, ad est con alloggio di cui al sub. 9 sempre della [REDACTED], a sud con ballatoio condominiale scoperto dal quale ha accesso.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.178/05 del 18.07.2005 (Cfr allegato n. 9c); non risulta rilasciata alcuna agibilità.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n.9d) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] dalla [REDACTED] con atto per notaio Stefania Monosi del 19.12.1997 repertorio n.7512.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

8). DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, lo stabile condominiale nel quale si colloca l'alloggio in trattazione, edificato alla fine degli anni 60 con strutture portanti in murature e solai piani latero-cementizi, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Una scala esterna, chiusa da un cancello in ferro, smonta al primo piano su un lungo ballatoio scoperto su cui prospetta, con interposta una piccola verandina, l'ingresso all'abitazione.

Questa si sviluppa su due livelli: il primo, con altezza di circa 2,80 mt., si compone di un soggiorno che funge anche da ingresso, cucina e un bagno, oltre una veranda coperta sul retro, parzialmente chiusa con profilati di alluminio colorato bianco e vetri; in essa si trova la caldaia del riscaldamento, alimentata con gas in bombola, nonché la lavanderia.

Al piano superiore (il 2°), collegato da una scala interna, vi sono due camere da letto e un bagno, nonché un ampio balcone. La superficie coperta lorda sui due piani è di 66 mq. circa, quella complessiva di verande e balconi di 34 mq. circa; l'altezza netta interna è di circa 2,80 mt. al 1° piano e 2,70 mt. circa al 2° piano (Cfr allegato n. 9e: elaborato fotografico).

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in pino di svezia, protetti da persiane in alluminio che riproducono tale essenza, le porte interne sempre in legno dello stesso tipo, i due bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia e sono rivestiti con piastrelle di ceramica di ottima qualità, l'angolo cottura ha un blocco cucina completo di frigorifero sottopiano. L'u.i. si presenta in buone condizioni d'uso.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato di abitazioni aventi analoghe caratteristiche ed ubicazione, tenuto pure conto della consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 550 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 77 in c.t. (conteggiando per un terzo i 34 mq. del balcone e della veranda).

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona E11 di Galatina- Fascia suburbana - Località Guidano (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni economiche compresi tra 600 e 840 euro/mq.

La località "Guidano" è caratterizzata, come già detto, quasi esclusivamente, da insediamenti residenziali unifamiliari; il complesso condominiale nel quale dove si trova l'abitazione oggetto di stima è un'eccezione a tale tipologia edilizia, tant'è che alcune u.i. del fabbricato sono ancora da ultimare ed altre, come quelle della [REDACTED], sono sfitte.

E', quindi, difficile reperire dati storici utili all'apprezzamento dell'alloggio; a conforto del parametro di stima adottato si cita l'ultimo atto di compravendita di una u.i. dello stesso edificio. Esso ha riguardato il sub. 19, abitazione di catg.A/4 di 3^ classe di 62 mq., acquistata con atto del 23.12.2005 rep. 15802 rogato dal notaio S. Monosi per il prezzo di euro 35.000 +iva, corrispondente a circa 565 euro/mq.

Il parametro unitario adottato per la stima si colloca, quindi, appena al di sotto di quello minimo dell'OMI per le considerazioni e le indagini innanzi esposte.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 42.000,00** (euro quarantaduemila/00): euro550/mq. x 77 mq.= euro 42.350,00.

Lotto 10 – Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°.69, p.lla 444 sub 9).

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta al piano 1° di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato alla fine degli anni 60 ed ubicato fuori dall'abitato. Il comprensorio urbano in cui si colloca lo stabile ha carattere quasi esclusivamente residenziale e iniziò a svilupparsi alla fine degli anni 60 con la costruzione di ville isolate o, comunque, di manufatti unifamiliari. Si raggiunge da Galatina percorrendo la s.p.18 per Copertino, svoltando a sx al km.10+100, subito dopo il distributore di benzina.

Il fabbricato in questione si sviluppa su 3 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate intonacate e si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Nel n.c.e.u. di Galatina l'alloggio è descritto al **f°.69, p.lla 444 sub.9**, catg. A/3 di 3^a classe, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 255,65, contrada Guidano piano 1 ed intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.10a: visura catastale storica e n.10b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest con altra u.i. distinta dal sub.8, a nord con proprietà di terzi distinta sulla mappa catastale dalla p.lla 242, ad est con scala condominiale di accesso al 2° piano, a sud con ballatoio condominiale scoperto dal quale ha accesso.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.178/05 del 18.07.2005 (Cfr allegato n 10c); non risulta rilasciata alcuna agibilità.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n.10d) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] dalla [REDACTED] con atto per notaio Stefania Monosi del 19.12.1997 repertorio n.7512.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso

dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

9). DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, lo stabile condominiale nel quale si colloca l'alloggio in trattazione, edificato alla fine degli anni 60 con strutture portanti in murature e solai piani latero-cementizi, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Una scala esterna, chiusa da un cancello in ferro, smonta al primo piano su un lungo ballatoio scoperto su cui prospetta, con interposta una piccola verandina, l'ingresso all'abitazione.

Questa si compone di un soggiorno che funge anche da ingresso, due camere da letto, angolo cottura e bagno, oltre la veranda sul prospetto ed una seconda, coperta, sul retro; in essa si trova la caldaia del riscaldamento, alimentata con gas in bombola, nonché un lavatoio.

Purtroppo, il servizio igienico è dotato di un antibagno (con il lavabo), che prende aria e luce da un finestrone che apre nel soggiorno.

La superficie coperta lorda dell'appartamento è di circa mq. 47, quella delle pertinenze di circa mq.8; l'altezza netta interna è di circa 2,80 mt. (Cfr allegato n.10e: elaborato fotografico).

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in pino di svezia, protetti da persiane di uguale essenza in mediocre stato, le porte interne sempre in legno dello stesso tipo, il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia e rivestito con piastrelle di ceramica, l'angolo cottura ha un blocco cucina completo di frigorifero sottopiano. L'u.i. si presenta, nel complesso, in condizioni d'uso sufficienti.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato di abitazioni aventi analoghe caratteristiche ed ubicazione, tenuto pure conto della consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 500 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 50 in c.t. (conteggiando per un terzo gli 8 mq. della pertinenza scoperta).

Tale parametro è inferiore di circa il 10% a quello utilizzato per la stima dell'abitazione costituente il "Lotto 9", nonostante la minore consistenza di 50 mq. a fronte dei 77 dell'altra, per l'infelice areazione dell'antibagno e le peggiori condizioni di conservazione.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona E11 di Galatina-Fascia suburbana - Località Guidano (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni economiche compresi tra 600 e 840 euro/mq.

La località "Guidano" è caratterizzata, come già detto, quasi esclusivamente, da insediamenti residenziali unifamiliari; il complesso condominiale nel quale dove si

trova l'abitazione oggetto di stima è un'eccezione a tale tipologia edilizia, tant'è che molte u.i. del fabbricato sono ancora da ultimare ed altre, come quelle della [REDACTED], sono sfitte.

E', quindi, difficile reperire dati storici utili all'apprezzamento dell'alloggio; a conforto del parametro di stima adottato si cita l'ultimo atto di compravendita di una u.i. dello stesso edificio. Esso ha riguardato il sub. 19, abitazione di catg.A/4 di 3^a classe di 62 mq., acquistata con atto del 23.12.2005 rep. 15802 rogato dal notaio S. Monosi per il prezzo di euro 35.000 +iva, corrispondente a circa 565 euro/mq.

Il parametro unitario adottato per la stima si colloca, quindi, al di sotto di quello minimo dell'OMI per le considerazioni e le indagini innanzi esposte.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 25.000,00** (euro venticinquemila/00): euro500/mq. x 50mq. = euro 25.000,00.

Lotto 11 - Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°.69, p.lla 444 sub.13).

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta al piano 2° di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato alla fine degli anni 60 ed ubicato fuori dall'abitato. Il comprensorio urbano in cui si colloca lo stabile ha carattere quasi esclusivamente residenziale e iniziò a svilupparsi alla fine degli anni 60 con la costruzione di ville isolate o, comunque, di manufatti unifamiliari. Si raggiunge da Galatina percorrendo la s.p.18 per Copertino, svoltando a sx dopo aver superato il Km.10, subito dopo il distributore di benzina.

Il fabbricato in questione si sviluppa su 3 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate intonacate e si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Nel n.c.e.u. di Galatina l'alloggio è descritto al **f°.69, p.lla 444 sub.13**, catg. A/3 di 3^a classe, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 255,65, contrada Guidano piano 2 ed intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.11a: visura catastale storica ed n.11b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest con altra u.i. distinta dal sub.8 sempre della [REDACTED] a nord con proprietà di terzi distinta sulla mappa catastale dalla p.lla 242, ad est con vano scala, inferiormente con appartamento di cui al sub.9, a sud con area condominiale.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.178/05 del 18.07.2005 (Cfr allegato n. 11c); non risulta rilasciata alcuna agibilità.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n. 11d) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla con atto per notaio Stefania Monosi del 19.12.1997 repertorio n.7512.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di contro Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di contro Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, lo stabile condominiale nel quale si colloca l'alloggio in trattazione, edificato alla fine degli anni 60 con strutture portanti in murature e solai piani latero-cementizi, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Una scala esterna, chiusa da un cancello in ferro, smonta al primo piano su un lungo ballatoio scoperto; da qui si diparte una seconda scala (questa coperta) ad una sola rampa, che porta ad un piccolo pianerottolo al secondo piano su cui si apre (a sx) l'ingresso all'abitazione.

Questa è completamente arredata con mobilio economico e si compone di un soggiorno che funge anche da ingresso, angolo cottura, due camere da letto e un bagno per complessivi mq. 47 lordi circa, oltre un balcone ed una veranda sul retro dove si trova la caldaia del riscaldamento, alimentata con gas in bombola, di altri mq. 8 circa; l'altezza netta interna è di circa 2,70 mt. (Cfr allegato n.11e: elaborato fotografico).

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in pino di svezia, protetti da persiane della stessa essenza in cattivo stato, le porte interne pure in legno dello stesso tipo, il bagno è dotato di un lavabo, vaso, bidet e piatto doccia ed è rivestito con piastrelle di ceramica, l'angolo cottura ha un blocco cucina completo di frigorifero sottopiano. L'u.i. si presenta, nel complesso, in mediocri condizioni d'uso.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato di abitazioni aventi analoghe caratteristiche ed ubicazione, tenuto pure conto della consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 500 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 50 in c.t. (conteggiando per un terzo gli 8 mq. della pertinenza scoperta).

Tale parametro è inferiore di circa il 10% a quello utilizzato per la stima dell'abitazione costituente il "Lotto 9", nonostante la minore consistenza di 50 mq. a fronte dei 77 dell'altra, per le precarie condizioni di conservazione e la collocazione al

2° piano senza ascensore.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona E11 di Galatina-Fascia suburbana - Località Guidano (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni economiche compresi tra 600 e 840 euro/mq.

La località "Guidano" è caratterizzata, come già detto, quasi esclusivamente, da insediamenti residenziali unifamiliari; il complesso condominiale nel quale dove si trova l'abitazione oggetto di stima è un'eccezione a tale tipologia edilizia, tant'è che molte u.i. del fabbricato sono ancora da ultimare ed altre, come quelle della [REDACTED], sono sfitte.

E', quindi, difficile reperire dati storici utili all'apprezzamento dell'alloggio; a conforto del parametro di stima adottato si cita l'ultimo atto di compravendita di una u.i. dello stesso edificio. Esso ha riguardato il sub. 19, abitazione di catg.A/4 di 3^ classe di 62 mq., acquistata con atto del 23.12.2005 rep. 15802 rogato dal notaio S. Monosi per il prezzo di euro 35.000 +iva, corrispondente a circa 565 euro/mq.

Il parametro unitario adottato per la stima si colloca, quindi, del 20% al di sotto di quello minimo dell'OMI per le considerazioni e le indagini innanzi esposte.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 25.000,00** (euro venticinquemila/00): euro500 /mq. x 50mq. = euro 25.000,00.

Lotto 12 - Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°.69, p.lla 444 sub.14).

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta al piano 2° di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato alla fine degli anni 60 ed ubicato fuori dall'abitato. Il comprensorio urbano in cui si colloca lo stabile ha carattere quasi esclusivamente residenziale e iniziò a svilupparsi alla fine degli anni 60 con la costruzione di ville isolate o, comunque, di manufatti unifamiliari.

Il fabbricato in questione, invece, si sviluppa su 3 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate intonacate e si presenta in mediocri condizioni di conservazione (Cfr Allegato n. 9a: rilievo fotografico).

Nel n.c.e.u. di Galatina l'alloggio è descritto al **f°.69, p.lla 444 sub.14**, catg. A/3 di 3^ classe, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 255,65, contrada Guidano piano 2 ed intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.12a: visura catastale storica e n.12b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest con vano scala, a nord e ad est con proprietà di terzi distinta sulla mappa catastale dalle p.lle 242, 465 e 443, inferiormente con altra u.i., a sud con area condominiale.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'alloggio è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.178/05 del 18.07.2005 (Cfr allegato n.12c); non risulta rilasciata alcuna agibilità.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n. 12d) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[redacted]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [redacted] dalla [redacted] con atto per notaio Stefania Monosi del 19.12.1997 repertorio n.7512.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [redacted] contro [redacted] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [redacted] contro [redacted] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, lo stabile condominiale nel quale si colloca l'alloggio in trattazione, edificato alla fine degli anni 60 con strutture portanti in murature e solai piani latero-cementizi, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Una scala esterna, chiusa da un cancello in ferro, smonta al primo piano su un lungo ballatoio scoperto, da cui si diparte una seconda scala (questa coperta) ad una sola rampa, che porta ad un piccolo pianerottolo al secondo piano su cui si apre (a dx) l'ingresso all'abitazione.

Questa è completamente arredata con mobili economico e si compone di un soggiorno che funge anche da ingresso con angolo cottura, due camere da letto e un bagno per complessivi mq.55 lordi circa, oltre ad un balcone e ad una veranda sul retro dove si trova la caldaia del riscaldamento, alimentata con gas in bombola, per complessivi mq. 10 circa; l'altezza netta interna è di circa 2,65/270 mt. (Cfr allegato n. 12e: elaborato fotografico).

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in pino di svezia, protetti da persiane della stessa essenza ed in cattivo stato, le porte interne pure in legno dello stesso tipo, il bagno è dotato di un lavabo, vaso, bidet e piatto doccia ed è rivestito con piastrelle di ceramica. L'u.i. si presenta, nel complesso, in mediocri condizioni d'uso.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato di abitazioni aventi analoghe

caratteristiche ed ubicazione, tenuto pure conto della consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 500 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 58 in c.t. (conteggiando per un terzo i 10 mq. della pertinenza scoperta).

Tale parametro è inferiore di circa il 10% a quello utilizzato per la stima dell'abitazione costituente il "Lotto 9", nonostante la minore consistenza di 58 mq. a fronte dei 77 dell'altra, per le precarie condizioni d'uso e la collocazione al 2° piano senza ascensore.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona E11 di Galatina-Fascia suburbana - Località Guidano (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni economiche compresi tra 600 e 840 euro/mq.

La località "Guidano" è caratterizzata, come già detto, quasi esclusivamente, da insediamenti residenziali unifamiliari; il complesso condominiale nel quale dove si trova l'abitazione oggetto di stima è un'eccezione a tale tipologia edilizia, tant'è che molte u.i. del fabbricato sono ancora da ultimare ed altre, come quelle della [REDACTED] sono sfitte.

E', quindi, difficile reperire dati storici utili all'apprezzamento dell'alloggio; a conforto del parametro di stima adottato si cita l'ultimo atto di compravendita di una u.i. dello stesso edificio. Esso ha riguardato il sub. 19, abitazione di catg.A/4 di 3^ classe di 62 mq., acquistata con atto del 23.12.2005 rep. 15802 rogato dal notaio S. Monosi per il prezzo di euro 35.000 +iva, corrispondente a circa 565 euro/mq.

Il parametro unitario adottato per la stima si colloca, quindi, del 20% al di sotto di quello minimo dell'OMI per le considerazioni e le indagini innanzi esposte.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 29.000,00** (euro ventinovemila/00): euro 500/mq. x 58mq. = euro 29.000,00.

Lotto 13 - Locale deposito in Galatina, contrada Guidano (f° 69, p.lla 444 sub.20).

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un locale al piano terra di un edificio condominiale a destinazione mista (residenziale e commerciale), edificato alla fine degli anni 60 ed ubicato fuori dall'abitato. Il comprensorio urbano in cui si colloca lo stabile ha carattere quasi esclusivamente residenziale e iniziò a svilupparsi alla fine degli anni 60 con la costruzione di ville isolate o, comunque, di manufatti unifamiliari.

Il fabbricato in questione, invece, si sviluppa su 3 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate intonacate e si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

Nel n.c.e.u. di Galatina il locale deposito è descritto al **f° 69, p.lla 444 sub.20**, catg. C/2 di 2^ classe, consistenza 195 mq., rendita catastale euro 493,47, contrada Guidano SN, piano T ed intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.13a: visura catastale storica e n.13b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest con altro locale dello stesso fabbricato, a nord e ad est con

proprietà di terzi distinta sulla mappa catastale dalle p.lle 242, 465 e 443, a sud con atrio condominiale scoperto dal quale ha accesso.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità della [redacted] ingombro di poche masserizie.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.178/05 del 18.07.2005 (Cfr allegato n.12c), salvo che per la realizzazione del bagno descritto al successivo punto 3.2; tale difformità può essere sanata. Non risulta rilasciata alcuna agibilità.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n. 13d) non sono conformi allo stato dei luoghi, giacchè non riportano il servizio igienico ricavato in ampliamento del locale tramezzando parte del porticato antistante l'u.i.; la difformità va sanata presentando all'Ufficio del Territorio una denuncia di variazione.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[redacted]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [redacted] dalla [redacted] con atto per notaio Stefania Monosi del 19.12.1997 repertorio n.7512.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;
- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, lo stabile condominiale nel quale si colloca l'u.i., edificato alla fine degli anni 60 con strutture portanti in murature e solai piani latero-cementizi, si presenta in mediocri condizioni di conservazione; i locali al p.t. sono tutti inutilizzati.

Quello in trattazione si compone di due vani (il più piccolo ottenuto con due tramezzi, ma privo di porta) e di un bagnetto, ricavato chiudendo parte del porticato antistante l'immobile (non riportato sulla planimetria catastale); la consistenza lorda complessiva lorda è di circa 209 mq, e l'altezza netta interna di 4,90 mt. circa. E' gravato dalla servitù delle colonne di scarico dei piani superiori e sulle pareti si notano tracce di infiltrazioni di acqua dal muro esterno posteriore.

Le rifiniture sono essenziali: pavimento in ceramica, pareti intonacate e non tinteggiate, impianti di tipo corrente, varchi d'accesso chiusi da saracinesche in ferro ad apertura manuale; aria e luce

provengono da tre sopraluce sul prospetto principale, privi di infissi (Cfr allegato n.13e: elaborato fotografico).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 500 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 209.

5.2. Fonti di informazione.

La località "Guidano" è caratterizzata, come già detto, quasi esclusivamente, da insediamenti residenziali unifamiliari; il cespite oggetto di stima è un'eccezione a tale tipologia edilizia e destinazione d'uso, tant'è che anche quello adiacente, distinto dal sub.1, è rimasto inutilizzato a distanza di molti anni dalla costruzione dell'edificio.

Per tale motivo, in mancanza di atti di trasferimento di locali commerciali così decentrati, si è fatto riferimento ai valori riportati dell'OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Ufficio del Territorio) per la zona E11 di Galatina- Fascia suburbana - Località Guidano (nella quale ricade l'immobile); questi, per i magazzini sono compresi tra 630 e 870 euro/mq.

Il parametro adottato, quindi, si colloca di circa il 20% al di sotto del valore minimo per tenere correttamente conto dello stato di conservazione e di completamento dell'immobile, privo di infissi che non siano le saracinesche e con gli impianti tecnologici da rifare completamente.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 105.000,00** (euro centocinquemila/00): euro500/mq. x 209 mq.= euro 104.500,00.

Lotto 14- Terreno edificabile in Collemeto, frazione di Galatina.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il terreno, esteso 826 mq., è ubicato in zona di espansione dell'abitato di Collemeto a carattere quasi esclusivamente residenziale; prospetta sul prolungamento di via S. Giuseppe da Copertino, in quel tratto non asfaltata.

Nel n.c.t. di Galatina è descritto al **f°16, p.lla 546**, seminativo di 3^a classe di are 08 c.a. 26, r.d. euro 2,77, r.a. euro 2,35, intestata alla [REDACTED] (Cfr allegati n.14a: visura catastale storica e n.14b: estratto di mappa).

Coerenze: confina ad ovest e nord con fabbricati urbani identificati sulla mappa catastale dalle p.lle 491, 450 e 262, ad est con terreno di terzi distinto dalla p.lla 653, a sud con via S. Giuseppe da Copertino dalla quale ha accesso.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato libero.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA NEL P.U.G. DI GALATINA.

3.1. Previsioni del P.R.G.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune (Cfr allegato n.14c) si evince che, secondo il P.U.G. vigente approvato con delibera del C.C. n.2 del 6.12.2005, il terreno ricade in zona "B2A" con destinazione a "completamento edilizio" e soggetto alle seguenti prescrizioni:

- i.f.f. 3,00 mc./mq.;
- rapporto di copertura 50%;
- altezza max degli edifici: 10,50 mt.;
- distanza dai confini: minimo 5,00 mt. o in aderenza;
- distanza tra i fabbricati min. 10 mt. o nulla per le costruzioni in aderenza;
- distanza minima dalle strade 5,00 mt. o secondo allineamento preesistente.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuali proprietari.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

Il terreno pervenne alla [REDACTED] con atto per notaio Antonio Cito del 11.01.2007, trascritto a Lecce il 13.01.2007 al n.1460 reg. part., da [REDACTED]

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;
- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il terreno ha forma regolare a rettangolo, con una piccola appendice sul lato nord; è recintato sui lati ovest e nord con un muro in blocchetti di cemento e argilla e sovrastante livellino in pietra leccese, mentre sui lati est e sud (sulla strada) i confini del lotto non sono delimitati.

L'intera superficie è stata sistemata con misto di cava battuto e stabilizzato per renderla praticabile (Cfr allegati n.14d:elaborato fotografico e n.14e: immagine estratta da Google Earth).

Sulla base delle previsioni del P.U.G. l'area è edificabile per insediamenti di tipo residenziale per un max di mc. 2.478 (mq. 826 x 3,00mc./mq.).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per suoli edificatori in grado di

esprimere una cubatura equivalente a quella consentita di 2.478 mc. per abitazioni, il più probabile valore unitario è risultato essere pari a 80euro/mq. riferito alla superficie complessiva di mq. 826, riportata negli atti catastali e confermata nel certificato di destinazione urbanistica.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini svolte sul territorio presso agenti immobiliari, professionisti locali e Ufficio Tecnico del comune di Galatina.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t., in **euro 66.000,00** (euro sessantaseimila/00): euro80/mq. x 826mq.= 66.080,00euro.

BENI IMMOBILI IN ALTRI COMUNI DELLE PROVINCE DI LECCE E BARI.

Comprendono quattro abitazioni, un locale commerciale, box e due terreni edificabili, tutti liberi e nella piena disponibilità della [REDACTED], ad eccezione di un piccolo appartamento a Giurdignano; essi sono identificati e descritti come segue.

Lotto 15- Box sito nel comune di Lecce alla via Caduti di Nassyria.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un box auto posto al secondo piano interrato di uno stabile condominiale di recente costruzione (a partire dal 2005); l'edificio si sviluppa su quattro piani in elevato e due sottostrada con destinazione esclusivamente residenziale.

Si raggiunge percorrendo la via per Merine; 400 mt. circa dopo la rotonda, in direzione di Vernole, si svolta a sx su via "Caduti di Nassyria" e, dopo altri 300 mt. circa, di nuovo sulla prima traversa a sx. L'immobile condominiale dove è allocato il box è in angolo su queste due strade..

Nel n.c.e.u. di Lecce l'autorimessa è descritta al **f° 229, p.lla 933 sub.7**, catg. C/6 di 4^a classe, consistenza di 18 mq., rendita catastale euro 92,96, via Merine piano S2 ed è intestata alla [REDACTED] (Cfr allegati n.15a: visura catastale storica e n.15b:estratto di mappa).

Coerenze: confina a nord con corsia di manovra dalla quale ha accesso, ad est e ovest con altri due box distinti, nell'ordine, dai sub.8 e 6, a sud con intercapedine condominiale.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio ai Permessi di Costruire n.136/05, 173/05 e 350/06 e provv. n.3/08 (Cfr allegato n.15c); non risulta rilasciata alcuna agibilità.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n.15d) risultano conformi

allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla con atto per notaio Rocco Mancuso del 12.10.2010, trascritto a Lecce il 15.10.2010 al n.27101 reg. part.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di contro Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;
- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di contro Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Lo stabile condominiale nel quale si colloca l'immobile in trattazione, edificato a partire dal 2005, si presenta in ottime condizioni di conservazione.

Il locale sviluppa una superficie coperta lorda di circa 18 mq. ed ha altezza netta interna di circa mt.2,45, è pavimentato con massetto in c.a. industriale levigato di colore grigio, chiuso da una basculante in ferro zincato e dotato di impianto elettrico a vista con canalina in p.v.c.; ha accesso carrabile dalla rampa condominiale e pedonale attraverso le scale o utilizzando l'ascensore del palazzo (Cfr allegati n.15e: elaborato fotografico e n.15f: immagine estratta da Google Earth).

5. VALUTAZIONE.

5.1.Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il prezzo di vendita dei box auto negli edifici condominiali di nuova costruzione.

Come è noto, infatti, i garages che eccedono quelli accessori agli appartamenti (le norme prescrivono che ciascuna u.i. debba disporre di una determinata superficie a parcheggio), vengono correntemente venduti "a corpo" dalle imprese costruttrici per un prezzo che sul mercato locale, in periferia, oscilla intorno ai 15.000,00 euro per box singolo.

Nel caso in trattazione, tuttavia, deve considerarsi che nell'intero comprensorio, di recentissimo sviluppo edilizio, ed in quelli limitrofi anch'essi a carattere quasi esclusivamente residenziale, tutte le u.i. sono corredate di box auto; la scarsa presenza di locali commerciali, peraltro, rende più facile trovare parcheggio sulla strada.

Tali circostanze limitano, logicamente, la richiesta di questa tipologia di immobile, che resta condizionata all'eventuale necessità dei residenti di un secondo garage.

Quello in trattazione, inoltre, è ubicato al 2° piano interrato, per cui il suo più probabile valore di mercato viene prudentemente calcolato in euro 12.000,00, con una riduzione, dunque, di circa il 20% sul prezzo corrente emerso dalle indagini svolte.

5.2. Fonti di informazione.

A conforto del parametro di stima adottato, si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona di Lecce D9 - fascia periferica (periferia est, via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine), nella quale ricade il box auto, valori per le autorimesse compresi tra 470 e 660 euro/mq.

Al prezzo stimato di 12.000,00 euro corrisponde, per i 18 mq. dell'u.i., un parametro unitario di circa 670 euro/mq., che si posiziona sul livello max dell'O.M.I.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato in **euro 12.000,00**.

4.

Lotto 16- Appartamento con box e cantinola, sito in Giurdignano alla via Aldo Moro.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta al piano rialzato di un edificio condominiale a destinazione esclusivamente residenziale, edificato nel 2008 ed ubicato in zona centrale dell'abitato. Il fabbricato si sviluppa su 2 piani f.t. e due piani interrati, ha facciate rifinite con intonaco rasato e tinteggiato, balconi con parapetti in muratura e sovrastante ringhiera in ferro. L'androne di ingresso è chiuso da un portone in alluminio e vetri; pianerottoli e scale di accesso ai piani (manca l'ascensore) sono rivestite in marmo giallo egiziano e protette da ringhiere in ferro lavorato.

Nel n.c.e.u. di Giurdignano l'alloggio ed il box sono descritti al **f° 9, p.lla 587 sub.12**, catg. A/3 di 3^a classe, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 140,48, via Aldo Moro piano terra e **sub.6**, catg. C/6 di 3^a classe, consistenza 55 mq., rendita catastale euro 65,33, via Aldo Moro piano 1s-2s, entrambi intestati alla [REDACTED] (Cfr allegati n.16a: visura catastale storica e n.16b: estratto di mappa).

Coerenze: l'appartamento confina a nord con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà di [REDACTED], a sud con via Aldo Moro, ad est con vano scala condominiale ed altra u.i. distinta dal sub.11; il box al piano seminterrato e la cantinola al p.i. confinano a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà di [REDACTED], a sud con il sub.7 [il box anche con la corsia di manovra dalla quale ha accesso (sub.10 b.c.n.c.)], ad ovest con il sub.4.

2. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è locato al sig. [REDACTED] giusto contratto di del 30.08.2013, reg.to. a Maglie il 2.08.2013 al n.2025 mod.3a (Cfr allegato n.16c); esso prevede una durata della locazione di anni 4 a decorrere dall'1.09.2013 ed un canone mensile di 250,00 euro mensili (3.000 euro annui), aggiornabili nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'Istat rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.31 del

17.09.208 (Cfr allegato n.16d).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e la planimetria in atti (Cfr allegato n.16e) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] da con atto per notaio repertorio n.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 per sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Ubicata in zona semicentrale dell'abitato di Giurdignano (Cfr allegato n.16f: immagine estratta da Google Earth), l'abitazione si compone di un soggiorno, cucina, due vani letto, bagno e corridoio di disimpegno per complessivi mq. 88 lordi circa, oltre una veranda coperta prospiciente la strada ed uno scoperto posteriore per altri 21 mq. circa; l'altezza netta interna è di circa 2,70 mt. (Cfr allegato n.16g: elaborato fotografico).

E' rifinita con pavimento in ceramica 45x45cm. tipo marmo di apricena, rivestimento delle pareti del bagno pure in ceramica fino all'altezza di due metri, infissi esterni in alluminio di colore bianco, protetti da persiane pure in alluminio color grigio-perla, porte interne tamburate in noce tanganika, blindata quella d'ingresso; gli impianti sono di tipo corrente ed allacciati, attraverso le montanti condominiali, alle reti cittadine di acqua, luce e fognatura.

Esistono le tubazioni incassate dell'impianto di riscaldamento ma mancano caldaia e corpi radianti.

Il box al primo piano seminterrato ha altezza netta interna di 2,55 mt. accesso dalla rampa (pavimentata con mattoni di cemento e graniglia di marmo 25x25cm.) e dalle scale condominiali; è chiuso da una porta basculante in ferro e pavimentato con ceramica 40x40cm. tipo travertino.

Da tale autorimessa, attraverso una scala interna rivestita in marmo di apricena, si scende nella cantina; la superficie complessiva lorda del box e della cantina è di circa 55 mq.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o

destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario, infatti, è risultato essere pari a 800 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 113 (conteggiando per un terzo le consistenze scoperte a livello dell'alloggio di 21 mq ed i 55 mq. del box e della cantina).

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona B2 -fascia centrale- di Giurdignano (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni civili compresi tra 630 e 740 euro/mq.

Il parametro di stima adottato, leggermente superiore a quello max, tiene conto anche da quanto emerso dai seguenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili a destinazione residenziale nel comune di Giurdignano:

- atto per notaio F. Carnicelli 28 luglio 2014, rep. 80994, con il quale è stato compravenduto un appartamento in Giurdignano alla via San Cosma, censito al f.º.11, p.lla 1519 sub.5, catg. A/3 di 3[^] classe, vani 3,5 di circa 65 mq. coperti, oltre 6 mq. di terrazza e 18 mq. di cortile; prezzo pagato euro 65.000,00 oltre iva, corrispondenti ad euro 890/mq. +iva ragguagliando sempre ad 1/3 le pertinenze scoperte;

- atto per notaio G. De Pascalis del 30 luglio 2014, rep. 20155, con il quale è stato compravenduto un appartamento in Giurdignano alla via San Cosma, censito al f.º.11, p.lla 1472 sub.13, catg. A/3 di 3[^] classe, vani 4 di circa 82 mq. coperti, oltre 46 mq. di veranda a livello; prezzo pagato euro 77.000,00 oltre iva, corrispondenti ad euro 790/mq. +iva ragguagliando sempre ad 1/3 la pertinenza scoperta.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 90.000,00** (euro novantamila/00): euro 800/mq. x 113 mq.= euro 90.400,00).

Lotto 17- Appartamento e box, sito in Matino alla via extramurale di Levante, di proprietà della [REDACTED] per 1/2.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione posta al secondo piano di un edificio condominiale a destinazione esclusivamente residenziale, edificato nei primi anni 80 ed ubicato in zona periferica dell'abitato.

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani f.t. e un piano interrato, ha facciate rifinite con intonaco rasato e tinteggiato e balconi con parapetti in muratura. L'androne di ingresso è chiuso da un portone in legno e pavimentato con marmo di Trani; le scale di accesso ai piani (manca l'ascensore) sono pure rivestite in marmo e protette parapetti in muratura intonacata privi di corrimano.

Nel n.c.e.u. di Matino l'alloggio è descritto al **f.º.3, p.lla 1732 sub.22** (ex sub.9), catg. A/3 di 3[^] classe, consistenza 7,5 vani, rendita catastale euro 298,25, via Extramurale di Levante piano 2 interno 2 scala B; esso risulta ancora intestato alla società che lo cedette agli attuali proprietari, ovvero la [REDACTED] per un errore commesso nell'atto di vendita per notaio Zuppelli dell'1.07.1993 nell'indicazione della p.lla (1732 anziché 1733).

Il box, invece, è descritto al **f° 3, p.lla 1732 sub.39**, catg. C/6 di 3[^] classe, consistenza 34 mq., rendita euro 52,68, via Extramurale di Levante piano S1, intestato a [REDACTED] per 1/2 e a [REDACTED] per 1/2 (Cfr allegati n.17a: visure catastali storiche e n.17b: estratto di mappa).

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il box sono risultati liberi.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio alla Concessione Edilizia n.64 del 1982 (Cfr allegato n.17c).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e le planimetria in atti (Cfr Allegato n. 17d) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2.

4.2. Precedenti proprietari.

Le due unità immobiliari pervennero alla [REDACTED] ed alla [REDACTED] con atto per notaio Zuppelli dell'1.07.1993 trascritto a Lecce il 3.07.1993 al n.15.675 reg. part.

4.3. Trascrizioni:

il box (f° 3 p.lla 1732, sub.39) è gravato da:

- ipoteca volontaria in rinnovazione n.5889 del 9.09.2008, derivante da atto per Domenico Mancuso del 23.09.88 a favore del [REDACTED] contro "[REDACTED]", "[REDACTED]" e "[REDACTED]". Somma iscritta euro 83.666,02, di cui euro 30.987,41 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale;

l'abitazione (f° 3 p.lla 1732, sub.22) è gravata da:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Ubicata in zona semiperiferica dell'abitato di Matino (Cfr allegato n.17e: immagine estratta da Google Earth), l'abitazione si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, tre vani letto, due bagni ed un ripostiglio per complessivi mq. 141 lordi circa, oltre una terrazza a livello di circa 200 mq. circa, priva di pavimentazione e protetta da una guaina impermeabile che ne limita la fruibilità.

E' rifinita con pavimento in ceramica (al pari dei rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina), infissi esterni in legno protetti da avvolgibili in plastica, porte interne in legno; gli impianti sono di tipo corrente ed allacciati, attraverso le montanti condominiali, alle reti cittadine di acqua, luce, telefono e fognatura. In particolare, l'impianto di riscaldamento era autonomo con caldaia alimentata a gasolio e corpi radianti in ghisa.

L'appartamento versa in stato di abbandono e degrado: come si evince dal rilievo fotografico (Cfr allegato n.17f) le pareti sono ammuffite ed interessate da infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto; infatti, la guaina di protezione del lastrico solare è stata addirittura asportata e giace in pezzi sul pavimento. Gli infissi esterni, in pitch-pine, nonostante la protezione delle avvolgibili in plastica sono anneriti per la mancanza di manutenzione; tutti gli impianti tecnologici non funzionano e sono da rifare completamente, come pure andranno verificati gli eventuali danni arrecati al solaio di copertura (che in più punti appare lesionato) dal passaggio dell'acqua piovana.

Il box al primo piano seminterrato ha accesso dalla rampa e dalle scale condominiali ed è chiuso da una porta basculante in ferro deformata e bloccata, sicchè è stato impossibile visitarlo; la superficie lorda è di circa 34 mq.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature), sulla base del quale è stato calcolato il valore dell'appartamento supposto in normali condizioni di conservazione.

Da esso è stata detratta la spesa per l'intervento di manutenzione straordinaria necessario a rendere agibile l'u.i., calcolata in almeno 50.000,00 euro.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza, tipo di rifiniture e stato di conservazione, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 600 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 191 (conteggiando per il 10% la consistenza della terrazza a livello in ragione della sua copertura con la sola guaina impermeabilizzante); il box, di ampie dimensioni, viene stimato, a corpo, euro 15.000,00.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona D2 di Matino -fascia periferica- (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni di tipo economico compresi tra 540 e 680 euro/mq.

A conforto del parametro di stima adottato si citano i seguenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili a destinazione residenziale nella città di Matino:

- atto per notaio G. De Pascalis del 28 giugno 2013, rep. 18137, con il quale sono stati compravenduti un appartamento, un box ed un ripostiglio al piano seminterrato in Matino alla via Enrico Toti, censiti, nell'ordine, al f°3, p.lla 2372 sub.11, catg. A/3

di 3[^] classe, vani 5, sub.13 catg.C/6 di 2[^] classe, mq. 10 e sub.12 catg. C/2 di 2[^] classe mq. 10; l'alloggio misura circa 90 mq. coperti, oltre 126 mq. di terrazza ed il prezzo pagato è stato di euro 105.000,00 oltre iva. Raggiungendo ad 1/3 le consistenze della terrazza (di notevole consistenza come quella del cespite oggetto di stima) e del ripostiglio ed apprezzando, a corpo, in euro 10.000 il box (molto piccolo, appena 10 mq.) il prezzo unitario del bene risulta di circa 660euro/mq. (iva esclusa);
- atto per notaio G. De Pascalis del 18 settembre 2013, rep. 18484, con il quale è stato compravenduto un appartamento in Matino alla via F. Filzi n.109, censito al f^o.3, p.lla 1114 sub.6, catg. A/3 di 2[^] classe, vani 6, esteso circa 100 mq. lordi, oltre 6 mq. di ripostiglio e 15 di balcone e terrazza per il prezzo di euro 68.000,00; raggiugliando sempre ad 1/3 la consistenza delle pertinenze, il parametro unitario che ne scaturisce è di circa 635 euro/mq.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 31.000,00** (euro trentunomila/00), come dal seguente conteggio: euro600/mq. x 161 mq.= euro 96.600,00 - euro 50.000,00 per spese di ristrutturazione= euro 46.600,00 per l'intero ed euro 23.300,00 per la quota di 1/2 della XXXXXXXXXX + euro 7.500,00 (1/2 del valore del box auto)= euro 30.800,00.

Lotto 18- Appartamento in Poggiardo alla via gen. Luigi Cadorna.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Si tratta di un'abitazione, ancora da ultimare, posta al primo piano di un edificio condominiale a destinazione esclusivamente residenziale, di recentissima edificazione (2011), ubicato in zona periferica dell'abitato.

Il fabbricato si sviluppa su 5 piani f.t. e un piano interrato, ha facciate rifinite con intonaco rasato e tinteggiato e balconi con ringhiere in ferro. Il transetto d'accesso all'atrio comune è protetto da un cancello in ferro zincato; l'androne di ingresso è chiuso da un portone in alluminio e vetro e le scale di accesso ai piani, al pari dell'atrio, sono rivestite in marmo di Apricena e protette da ringhiere in ferro.

Nel n.c.e.u. di Poggiardo l'alloggio è descritto al **f^o.9, p.lla 573 sub.13**, catg. A/3 di 4[^] classe, consistenza 3 vani, rendita euro 162,68, via gen. Luigi Cadorna piano primo ed è intestato alla XXXXXXXXXX (Cfr allegati n18a: visura catastale storica e n.18b: estratto di mappa).

Coerenze: l'alloggio confina a nord con area pertinenziale del fabbricato, ad est, a sud e ad ovest con altre u.i. dello stesso stabile distinte, nell'ordine, dai sub. 14, 65 e 12.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è conforme sotto il profilo edilizio al Permesso di Costruire n.384 del 23.07.2008 (prat.ed. n.14/2008) e al Permesso di Costruire in Variante n.543 (prat. Ed. n.102/2009)- (Cfr allegato n.18 c).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e le planimetria in atti (Cfr allegato n. 18d) risultano conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] con atto per notaio Rosario Pallara del 19.07.2012, trascritto a Lecce il 10.08.2012 al n.21.959 reg. part.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Ubicata in zona periferica dell'abitato di Poggiardo (Cfr allegato n. 18e: immagine estratta da Google Earth), l'abitazione si compone di un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno per complessivi mq. 45 lordi circa, oltre un balcone di 15 mq.circa (Cfr allegato n. 18f: elaborato fotografico).

E' rifinita con pavimento in lastre di marmo di Apricena 30x60, rivestimento del bagno in ceramica, infissi esterni e persiane in alluminio; mancano le porte interne (c'è solo il portoncino d'ingresso, blindato e danneggiato da atti di vandalismo), ed i battiscopa.

Gli impianti sono di tipo corrente ed allacciati, attraverso le montanti condominiali, alle reti cittadine di acqua, luce, telefono e fognatura. In particolare, l'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi radianti in alluminio preverniciato bianco ma privo della caldaia.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, tipo di rifiniture e soprattutto piccola consistenza, nonché delle opere necessarie per il suo completamento, il più probabile valore medio unitario è risultato essere pari a 850 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 50 (conteggiando per un terzo la consistenza del balcone).

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Lecce; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2013, riporta per la zona D2 -fascia periferia-

di Poggiardo (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni civili compresi tra 580 e 810 euro/mq.

Le indagini svolte hanno consentito di acquisire il seguente atto di compravendita, avente per oggetto un immobile a destinazione residenziale, sito nello stesso compendio immobiliare di quello in trattazione ma di maggiore consistenza :

- atto per notaio G. De Pascalis del 29 aprile 2014, rep.19663, con il quale è stato compravenduto un appartamento censito al f.º.9, p.lla 573, sub.35, catg. A/3 di 3ª classe, 5 vani, esteso circa 80 mq. oltre 10 mq. di balconi, per il prezzo dichiarato di euro 60.000,00, iva esente, pari a circa 720 euro/mq.

Quest'ultimo parametro è di molto inferiore a quello conseguente al prezzo dichiarato di 62.900,00 euro nell'atto di vendita per notaio R. Pallara del 19 luglio 2012, rep. n.27045, con il quale l'u.i. oggetto di stima fu acquistata dalla [REDACTED] pari a 1.258,00 euro/mq.

Occorre considerare, però, che l'appartamento pervenne alla [REDACTED] a saldo di un credito di uguale importo (appunto 62.900,00 euro, come può leggersi nell'atto) e, quindi, fu probabilmente pagato più del valore reale di mercato.

Il parametro adottato di 850,00 euro/mq., in conclusione, tiene conto dei predetti accertamenti e si allinea, in sostanza, a quello max dell'O.M.I. (sebbene manchino ancora alcune rifiniture e le porte interne) soprattutto per la piccola consistenza dell'alloggio e la qualità, superiore alla media, del compendio immobiliare nel quale è inserito.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 43.000,00** (euro quarantatremila/00): euro850/mq. x 50mq.= euro 42.500,00).

Lotto 19- Locale commerciale sito in Salice Salentino alla via Pietro Nenni.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'u.i. fa parte di un edificio condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, edificato nei primi anni 90 ed ubicato in zona semiperiferica dell'abitato.

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani f.t. (i piani 1º e 2º sono destinati ad abitazioni) ed è interamente allo stato rustico.

Nel n.c.e.u. di Salice Salentino il locale è descritto al **f.º.19, p.lla 1172 sub.3**, catg. in corso di costruzione, via Pietro Nenni p.t. ed intestato alla [REDACTED] (Cfr allegati n.19a: visura catastale storica e n.19b: estratto di mappa).

Coerenze: confina a sud con via Pietro Nenni, ad ovest con atrio condominiale, a nord, con area di pertinenza del compendio immobiliare, ad est con altro locale dello stesso edificio.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo il locale è risultato libero.

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Per la costruzione dell'immobile fu rilasciata al C.A.E.R (consorzio Artigiani Edili

Riuniti) una prima C.E. il 20 gennaio del 1992 (n.6, pratica n.147/91), che prevedeva la realizzazione di ben 44 villette unifamiliari a schiera, 16 alloggi condominiali e 8 locali a negozio. Successivamente, sempre allo stesso Consorzio, fu rilasciata una seconda C.E. (la n.5 del 18 gennaio 1993) per lavori di recinzione dei giardinetti retrostanti i corpi "C" e "D" delle civili abitazioni.

Infine, alla ditta [REDACTED], che nel frattempo era subentrata nella proprietà di parte dell'immobile, il 21 febbraio del 1995, fu assentita una terza C.E. (la n.15- pratica n.156/94) per "il cambio di destinazione d'uso di un edificio adibito a civili abitazioni in casa per anziani". (Cfr allegato n.19c).

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento risultano conformi allo stato dei luoghi, che vede l'immobile ancora allo stato di rustico avanzato (Cfr allegato n.19d: elaborato planimetrico del compendio con indicato, in giallo, il sub.3).

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

L'unità immobiliare pervenne alla [REDACTED] dalla [REDACTED] con atto per notaio Miglietta del 21.02.1994 rep.229147, trascritto a Lecce il 21.03.1994 al n.7423.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca volontaria in rinnovazione n.785 del 22.03.2012, derivante da atto per notaio Alfredo Cillo del 26.03.92 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Somma iscritta euro 2.107.144,14, di cui euro 702.381,38 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Ubicato in zona semiperiferica dell'abitato di Salice Sal.no (Cfr allegato n.19e: immagine estratta da Google Earth), via Pietro Nenni è il tratto urbano della s.s. Salice-Avetrana, il locale sviluppa una superficie coperta lorda di circa 140 mq.

Come si evince dal rilievo fotografico (Cfr allegato n.19f), l'intero stabile è allo stato rustico, con l'androne di ingresso ai piani superiori murato, al pari della maggior parte delle vetrine dei locali al p.t.

Quello di proprietà della [REDACTED] ha tre aperture sulla strada, prive di qualsiasi infisso e/o protezione; le pareti interne sono rivestite con la prima mano di intonaco ed il pavimento è in ceramica. Non vi sono altre rifiniture o impianti tecnologici.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza e condizioni di rustico avanzato il più probabile valore medio unitario è risultato essere di 250 euro/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 140.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili nel comune di Salice Salentino; esse hanno evidenziato come la crisi del settore immobiliare sia particolarmente acuta in questo territorio. I locali commerciali, poi, sono pochissimo richiesti, giacchè gli abitanti preferiscono spostarsi su Lecce per gli acquisti di beni che non siano quelli di prima necessità.

A conforto del parametro di stima adottato si cita il seguente atto di compravendita, avente per oggetto, oltre all'abitazione posta al 1° piano, un immobile a destinazione commerciale, sito nella stessa zona di quello in trattazione:

- atto per notaio P. Dell'Anna del 2 luglio 2013, rep.113295, con il quale è stato compravenduto un locale commerciale in Salice alla via Campania, censito al f.º.19, p.lla 835 sub. 5 catg. C/1 di 3ª classe di 238 mq.catastali (circa 260 mq. lordi) per il prezzo di euro 80.000,00, corrispondenti a 310,00 euro/mq. circa.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 35.000,00** (euro trentacinquemila/00): euro250/mq. x 140mq.= euro 35.000,00.

Lotto 20- Terreno in Monteroni di Lecce, di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/2.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il terreno, esteso circa 1 ha, è ubicato in zona agricola, a ridosso del polo universitario Ecotekne, ed è privo di un accesso autonomo.

Nel n.c.t. di Monteroni è descritto al **f.º.2, p.lla 1018**, vigneto di 2ª classe di ha.0 are45 c.a.86, r.d. euro 71,05, r.a. euro 35,53 e p.lla **1019**, vigneto di 2ª classe di ha.0 are45 c.a.87, r.d. euro 71,07, r.a. euro 35,53, intestate alla [REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2 (Cfr allegati n.20a: visure catastali storiche e n.20b: estratto di mappa).

Coerenze: confina a nord e ad est con terreno di proprietà di terzi distinto sulla mappa catastale dalle p.lle 28 e 699, a sud e a ovest con altri fondi identificati in mappa dalle p.lle 1017 e 411.

2. STATO DI POSSESSO.

Il terreno non ha un accesso autonomo, ma è raggiungibile solo attraverso le proprietà limitrofe; le riprese fotografiche in sede di sopralluogo sono state effettuate da un fabbricato (p.lla 722) e dalla recinzione confinanti. Secondo quanto riferito dal [REDACTED]

[REDACTED] dovrebbe essere libero, ma tale circostanza merita un approfondimento successivo, al momento non praticabile per la ristrettezza dei termini fissati al deposito della relazione.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA NEL P.R.G. DI MONTERONI.

3.1. Previsioni del P.R.G.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 2.09.2014 si evince che il terreno ricade in "Zona universitaria F4", con le prescrizioni contenute nell'art.2.36 delle N.T.A. del P.R.G. vigente (Cfr allegato n.20c).

Le aree con tale destinazione possono ospitare, previa approvazione dello strumento attuativo, insediamenti universitari e di ricerca scientifica. La parte non ancor interessata dall'università può essere destinata anche ad insediamenti parauniversitari (alloggi per studenti e servizi collegati all'attività universitaria).

Tali insediamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i.f.t. (indice di fabbricabilità territoriale) 1,2 mc./mq.;
- rapporto di copertura: max 20% dell'area;
- altezza massima degli edifici 12,5 mt.;
- distanza minima dai confini 20,00 ml.;
- distacco minimo tra i fabbricati: altezza con minimo di 10,00 mt.;
- distanza minima dalle sedi stradali 15,00 mt.;
- verde pubblico, strade, etc. minimo 50% dell'area;
- parcheggi pubblici minimo 12% dell'area.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuali proprietari.

[REDACTED] propr. per 1/2 e [REDACTED]
propr. per 1/2

4.2. Provenienza e precedenti proprietari.

Il terreno pervenne alla [REDACTED] ed alla [REDACTED] propr. per 1/2 con atto per notaio Antonio Cito dell'11.01.2007 trascritto a Lecce il 13.11.2007 al n.1460 reg. part., da [REDACTED]

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;
- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'appezzamento di terreno ha conformazione regolare, a trapezio, giacitura pianeggiante e si estende, prevalentemente, nella direzione da nord a sud; sebbene qualificato in catasto come vigneto, sembra attualmente coltivato a seminativo e non vi sono a dimora essenze arboree di alcun tipo.

E' recintato sui lati est e nord con muro in conci di tufo di altezza variabile, al quale è pure sot-

toposto (Cfr allegati n. 20d: elaborato fotografico e n.20e: immagine estratta da Google Earth).

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per i terreni agricoli del comprensorio, il più probabile valore medio unitario, è risultato essere pari a 7 euro/mq. riferito alla superficie complessiva di mq. 9.173 desunta dagli atti catastali.

Infatti, sebbene ricada in "zona universitaria", il terreno in argomento non confina direttamente con il polo Ecotekne, che ospita la maggior parte delle strutture dell'Università del Salento. Si interpone, infatti, una vasta area identificata sulla mappa catastale dalla p.lla 699 dello stesso foglio 2 di Monteroni, pertinenza di due fabbricati urbani di rilevante consistenza, distinti dalle p.lle 702 e 703, realizzati da un'impresa privata negli anni 90 per ospitare, attraverso un contratto di locazione con l'Ateneo leccese, le aule ed altre attività didattiche della facoltà di Giurisprudenza; scaduto il contratto d'affitto, essi sono rimasti inutilizzati ed oggi si appartengono alla [redacted] che, secondo quanto appreso, sarebbe soggetta ad una procedura concorsuale.

Tale circostanza, fra l'altro, ha finora impedito all'Università di acquisire i due fabbricati, sebbene fossero stati predisposti progetti di riqualificazione a residenza universitaria suscettibili di essere finanziati con fondi pubblici; al momento, quindi, l'intero compendio versa in stato di abbandono e degrado, totalmente incustodito e vandalizzato da furti che stanno spogliando i manufatti di impianti, infissi, ringhiere e quant'altro sia possibile asportare.

Per i suoi progetti di espansione, poi, L'Università del Salento ha acquistato nel 2012 una vasta area di oltre cinque ettari, ricadente per la maggior parte in agro di Lecce e prospiciente la prov.le per Arnesano, ugualmente tipizzata negli strumenti urbanistici dei due comuni (zona F4 per Monteroni ed F22- attrezzature per l'istruzione superiore-Università- per Lecce).

L'atto di trasferimento, rogato dal notaio A. Cillo, rep.231879, reca la data del 7 agosto 2012 ed è stato trascritto a Lecce il giorno successivo al n. 21495 part.; l'area compravenduta, estesa in tutto mq. 56.502 (2.292 dei quali siti nel territorio di Monteroni) è stata pagata 1.470.000,00 euro, corrispondenti a 26 euro/mq. (con il parere di congruità dell'ex Agenzia del Territorio).

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che dovranno passare molti anni prima che un ulteriore ampliamento del polo universitario possa coinvolgere il terreno in trattazione, mentre l'interesse di privati ad acquistarlo per insediarvi strutture al servizio dell'ateneo al momento è da considerarsi nullo, come testimonia la fine dell'iniziativa imprenditoriale che portò alla realizzazione dei manufatti abbandonati.

Conseguentemente, il più probabile valore unitario del fondo della [redacted] va assimilato a quello dei terreni agricoli del comprensorio, oscillante intorno ai 6/7 euro/mq.; la zonizzazione ad F4, peraltro, non consente di insediarvi alcun tipo di costruzione che non sia funzionale all'Università, a differenza delle zone agricole ove, sia pure con un basso i.f.f., è possibile costruire abitazioni o manufatti rurali.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in euro 64.211,00 (euro 7/mq. x 9.173 mq.) ed i diritti di proprietà della

[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$, euro **32.000,00** (euro trentaduemila/00) in c.t.

Lotto 21- Terreno edificabile in Taurisano.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il terreno, esteso 357 mq., è ubicato in zona semiperiferica dell'abitato ed ha accesso da una traversa della strada prov.le Casarano-Taurisano.

Nel n.c.t. di quel comune è descritto al **f.º.3, p.lla 1407**, uliveto di 3[^] classe di are 01 c.a.09, r.d. euro 0,25, r.a. euro 0,23, **p.lla 1415**, uliveto di 3[^] classe di are 02 c.a.47, r.d. euro 0,57, r.a. euro 0,51, e **p.lla 1425**, uliveto di 3[^] classe di c.a.01, r.d. euro 0,01, r.a. euro 0,01, intestate alla [REDACTED] (Cfr allegati n.21a; visure catastali storiche e n.21b estratto di mappa).

Coerenze: confina a nord e ad est con viabilità di comparto, a sud con fabbricato urbano distinto sulla mappa catastale dalla p.lla 1529, ad ovest con terreni identificati dalle p.lla 1408 e 1416.

2. STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato libero ed incolto.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA NEL P.R.G. DI TAURISANO.

3.1. Previsioni del P.R.G.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune (Cfr allegato n.21c) si evince che il terreno ricade nel lotto "B1", facente parte della Z.P.A.U. "B" del Piano di Lottizzazione del comparto 30 del vigente P.R.G., approvato con Deliberazione della G.R. n.1018 pubblicata sul B.U.R.P. n.106 del 23/08/2005 e successiva variante.

Il Piano di Lottizzazione ha attribuito al lotto una volumetria di 850 mc. (i.f.f.39 mc./mq.) ed una superficie coperta di 135 mq. (r.c.=0,38 mq./mq.) per la costruzione di locali commerciali per la vendita al dettaglio, laboratori, botteghe, etc., nonché di residenze in misura non superiore al 50% delle superfici utili.

4. PROPRIETA' E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuali proprietari.

[REDACTED] propr. per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]
propr. per $\frac{1}{2}$

4.2. Precedenti proprietari.

Il terreno pervenne alla [REDACTED] con atto per notaio Rosario Pallara del 3.11.2011, trascritto a Lecce il 2.12.2011 ai nn.29132, 29133 e 29136 reg. part.

4.3. Trascrizioni:

- ipoteca giudiziale n.2885 del 30.10.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 21.10.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Somma iscritta euro 4.000.000,00, di cui euro 3.418.373,05 di sorte capitale;

- ipoteca giudiziale n.3241 del 28.11.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 di sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Le tre p.lle catastali che lo identificano costituiscono un unico appezzamento di forma rettangolare; sebbene qualificato in catasto come uliveto, è attualmente incolto, senza traccia di essenze arboree (Cfr allegati n. 21d: elaborato fotografico e n.20e: immagine estratta da Google Earth).

Il lotto è posto in angolo su due strade e scaturisce dalla realizzazione del comparto che ha dato luogo all'insediamento del supermercato [REDACTED] con il quale confina sul lato sud.

Le previsioni urbanistiche gli conferiscono una volumetria di ben 850 mc. per una superficie coperta di 135 mq., utilizzabili per la realizzazione di un locale commerciale e di abitazioni aventi consistenza non superiore al 50% delle superfici utili.

Esse consentono, in pratica, la costruzione di un edificio su due piani di 135 mq. lordi cadauno, con il p.t. destinato a negozi ed il primo piano ad appartamento/i.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie.

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per suoli edificatori in grado di esprimere una cubatura equivalente a quella consentita di 850 mc., per negozi e abitazioni, il più probabile valore unitario è risultato essere pari a 200 euro/mq. riferito alla superficie complessiva di mq. 357, riportata negli atti catastali e confermata nel certificato di destinazione urbanistica.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini svolte sul territorio presso agenti immobiliari, professionisti locali e Ufficio Tecnico del comune di Taurisano.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t. in **euro 71.000,00** (euro 200/mq. x 357mq.= euro 71.400,00).

Lotto 22- Appartamento e box nel comune di Modugno (Bari) alla via Tommaso Romita civ.5.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'alloggio è posto al terzo piano di un edificio condominiale a destinazione residenziale, edificato a partire dalla fine del decennio passato ed ubicato in zona periferica, località "Piscina dei Preti".

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani f.t. ed un piano interrato, ha facciate rifinite con intonaco plastico rasato, balconi con ringhiere in ferro e vetro; l'atrio di ingresso prospetta su uno scoperto comune chiuso sulla strada da due cancelli in ferro zincato (il più grande per l'accesso carrabile è apribile con comando elettrico); il portone è in alluminio e vetri e le scale sono rivestite in marmo e protette da ringhiere in ferro lavorato.

Nel n.c.e.u. di Modugno le due u.i. sono descritte al **f° 14, p.lla 1503 sub.47**, catg. A/3 di 4^ classe, consistenza 5 vani, rendita euro 451,90, via Romita Tommaso piano 3 e **sub.71**, catg. C/6 di 2^ classe, consistenza 16 mq., rendita euro 40,49, via Romita

Tommaso piano S1, entrambe intestate alla [REDACTED] (Cfr allegato n.22a: visure catastali storiche e n.22b: estratto di mappa).

Coerenze: l'abitazione confina a nord con area scoperta condominiale, ad est con altro alloggio sullo stesso piano distinto dal sub.46 e vano scala, a sud con area scoperta comune (p.lla 1503), ad ovest con altra area di cui alla p.lla 1271; il box confina con terrapieno su due lati ad ovest e nord, ad est con corsia di manovra dalla quale ha accesso e a sud con altro box distinto dal sub.72.

2. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è libero e nella disponibilità della [REDACTED]

3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

3.1. Conformità urbanistico edilizia.

L'immobile è stato realizzato con Permesso di Costruire n.187 del 19.12.2007, n.126 del 2.12.2010 e Permesso di Costruire in Variante n.94 del 30.12.2011. L'istruttoria dell'agibilità è in corso.

3.2. Conformità catastale.

I dati di classamento e le planimetria in atti (Cfr allegato n.22c) risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.

4.1. Attuale proprietario.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari.

Le due unità immobiliari pervennero alla [REDACTED] dalla [REDACTED] a mezzo atto per notaio Rosario Pallara del 3.08.2012, trascritto a Lecce il 13.08.2012 al n.24524 reg. part.

4.3. Trascrizioni:

- Ipoteca giudiziale n.5606 dell'11.12.2013, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova il 16.11.2013 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Somma iscritta euro 400.000,00, di cui euro 302.768,43 per sorte capitale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Come innanzi accennato, il compendio immobiliare in cui si collocano le due u.i. ricade in zona periferica dell'abitato di Modugno, denominata "Piscina dei Preti", a carattere prevalentemente residenziale e nelle vicinanze del centro commerciale "[REDACTED]" (Cfr allegato n.22d); il comprensorio è particolarmente apprezzato sul mercato.

L'abitazione si compone un soggiorno, cucina, due camere da letto (una delle quali servita da una cabina-armadio), bagno e ripostiglio per complessivi mq. lordi 90 circa, oltre due balconi di 28 mq.; l'altezza netta interna è di mt.2,70. E' rifinita con pavimento in ceramica (al pari dei rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina), infissi esterni in alluminio protetti da avvolgibili in plastica a comando elettrico, porte interne in legno, blindata quella d'ingresso; gli impianti sono di tipo corrente ed allacciati, attraverso le montanti condominiali, alle reti cittadine di acqua, luce, telefono e fognatura. In particolare, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas e corpi radianti in ghisa; si segnala la mancanza delle placche di coperture di prese ed interruttori (Cfr allegato n.22e).

Il box al piano interrato si raggiunge svoltando a dx dopo la discesa della rampa ed è posto in fondo alla corsia, ultimo a dx per chi guarda; è chiuso da una saracinesca in ferro zincato e misura circa mq.19 lordi; la pavimentazione è in cemento armato di tipo industriale, levigato, e l'accesso al vano scala è dotato di porta tagliafuoco.

5. VALUTAZIONE.

5.1. Criterio di Stima.

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo; il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario a mq. di superficie commerciale, assunta pari alla superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature).

Con riferimento ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche e/o destinazioni d'uso analoghe a quelle del bene in trattazione, tenuto pure conto della sua tipologia, consistenza, tipo di rifiniture e vetustà, il più probabile valore medio unitario, è risultato essere pari ad euro 1.900,00/mq. riferito alla superficie coperta lorda complessiva di mq. 99 (conteggiando per un terzo i 28 mq. del balcone); il box si apprezza a corpo euro 25.000,00.

5.2. Fonti di informazione.

Indagini di mercato e sugli atti di compravendita di beni immobili simili, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio Territorio di Bari; tale Osservatorio, nel primo semestre del 2014, riporta per la zona D1 - Microzona 1 di Modugno (nella quale ricade l'immobile) valori per le abitazioni economiche compresi tra 1.250 e 1.750 euro/mq. e per le abitazioni civili tra 1.650 e 2.350 euro/mq.

A conforto del parametro di stima adottato si citano i seguenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili a destinazione residenziale nella città di Modugno, sullo stesso f° 14:

- atto per notaio Gallo repertorio 7497/5319 del 2014, relativo alla compravendita di un'abitazione di tipo civile censita nel c.f. al f° 14, p.lla 1534 sub. 13; prezzo dichiarato euro 180.000,00, al quale corrisponde un parametro unitario di circa euro 1.680/mq.;

- atto per notaio Macchia repertorio 716/505 del 2014, relativo alla compravendita di un'abitazione di tipo civile censita nel c.f. al f° 14, 14 p.lla 500 sub. 9; prezzo pagato euro 137.000,00, al quale corrisponde un parametro di circa euro 2192/mq.

5.3. Stima.

Alla luce di quanto esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile è calcolato, in c.t., in **euro 213.000,00** (euro duecentotredicimila/00): euro 1.900,00/mq. x 99 mq.= euro 188.100,00+ euro 25.000,00 per il box auto = euro 213.100,00).

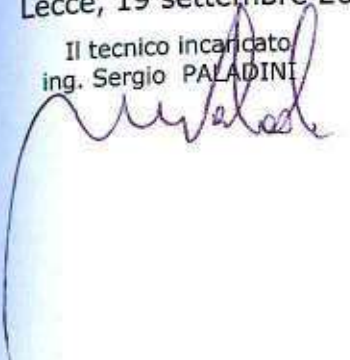
Il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della proposta concordataria è, quindi, dato dalla somma di quelli attribuiti ai 22 lotti indagati ed **ammonta, complessivamente, ad euro 8.051.000,00** (ottomilionicinquantunomila/00), come dal seguente riepilogo.

Lotti	Identificazione del cespite	Valore di stima
Lotto 1	Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Lecce contrada "San Giuseppe", di proprietà del [REDACTED] e condotto in leasing.	€ 2.710.000,00
Lotto 2	Opificio industriale con ampia area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via comunale Pisanello, ancora intestato a [REDACTED] e da trasferire alla [REDACTED] per fine leasing.	€ 2.100.000,00
Lotto 3	Terreno in Galatina, utilizzato come pertinenza scoperta dell'opificio industriale descritto al "Lotto 2".	€ 139.000,00
Lotto 4	Locale espositivo e negozio in Galatina alla via per Sogliano, angolo strada comunale Pisanello.	€ 813.000,00
Lotto 5	Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Sogliano, condotto in locazione dalla ditta "[REDACTED]".	€ 833.000,00
Lotto 6	Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Sogliano, condotto in locazione dalla ditta "[REDACTED]".	€ 335.000,00
Lotto 7	Locale commerciale in Galatina alla via Maria D'Enghien civ. 113-115.	€ 187.000,00
Lotto 8	Appartamento in Galatina alla via Monte Nero civ.32.	€ 115.000,00
Lotto 9	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.la 444/8).	€ 42.000,00
Lotto 10	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.la 444/9).	€ 25.000,00
Lotto 11	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.la444/13).	€ 25.000,00
Lotto 12	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.la444/14).	€ 29.000,00
Lotto 13	Locale in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.la 444/20).	€ 105.000,00
Lotto 14	Terreno edificabile in Collemeto, frazione di Galatina.	€ 66.000,00
Lotto 15	Box in Lecce alla via Caduti di Nassyria.	€ 12.000,00
Lotto 16	Appartamento con box e cantinola, sito in Giurdignano alla via Aldo Moro.	€ 90.000,00
Lotto 17	Diritti di proprietà per la quota di ½ su appartamento e box siti in Matino alla via extramurale di Levante.	€ 31.000,00
Lotto 18	Appartamento in Poggiardo alla via gen. Luigi Cadorna.	€ 43.000,00
Lotto 19	Locale commerciale in Salice Salentino alla via Pietro Nenni.	€ 35.000,00
Lotto 20	Diritti di proprietà per la quota di ½ su terreno in Monteroni di Lecce.	€ 32.000,00
Lotto 21	Terreno edificabile in Taurisano.	€ 71.000,00
Lotto 22	Appartamento e box nel comune di Modugno (Bari) alla via Tommaso Romita civ.5.	€ 213.000,00
Sommando		€ 8.051.000,00

Tanto in adempimento dell'incarico affidatoci.

Lecce, 19 settembre 2014

Il tecnico incaricato
ing. Sergio PALADINI



Il tecnico incaricato
geom. Antonio FASIELLO



VERBALE DEPOSITO PERIZIA

Il giorno **19 SET. 2014** del mese di _____

presso il sottoscritto Geom. Antonio Fasiello è comparso il p.c. sig. _____ il quale depositata la

presente relazione perizia presta il giuramento di vero e giusto di
contenuto a fedeltà adempiuto all'incarico affidatomi al solo
di far conoscere ai giudici la verità.

IL PERITO


IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
(Dr. Emidio COCCIOLO)



I N D I C E

	Identificazione del cespite	Numero di pagina
Lotto 1	Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Lecce contrada "San Giuseppe", di proprietà del ██████████ e condotto in leasing.	Pag. 2
Lotto 2	Opificio industriale con ampia area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via comunale Pisanello, ancora intestato a ██████████ e da trasferire alla ██████████ per fine leasing.	Pag. 6
Lotto 3	Terreno in Galatina, utilizzato come pertinenza scoperta dell'opificio industriale descritto al "Lotto 2".	Pag. 10
Lotto 4	Locale espositivo e negozio in Galatina alla via per Sogliano, angolo strada comunale Pisanello.	Pag. 12
Lotto 5	Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Sogliano, condotto in locazione dalla ditta "██████████".	Pag. 15
Lotto 6	Opificio industriale ed area scoperta di pertinenza, sito in Galatina alla via per Sogliano, condotto in locazione dalla ditta "██████████".	Pag. 18
Lotto 7	Locale commerciale in Galatina alla via Maria D'Enghien civ. 113-115.	Pag. 21
Lotto 8	Appartamento in Galatina alla via Monte Nero civ.32.	Pag. 23
Lotto 9	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.lla 444/8).	Pag. 26
Lotto 10	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.lla 444/9).	Pag. 28
Lotto 11	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.lla444/13).	Pag. 30
Lotto 12	Abitazione in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.lla444/14).	Pag. 32
Lotto 13	Locale in Galatina, contrada Guidano (f°69 p.lla 444/20).	Pag. 34
Lotto 14	Terreno edificabile in Collemeto, frazione di Galatina.	Pag. 36
Lotto 15	Box in Lecce alla via Caduti di Nassyria.	Pag. 38
Lotto 16	Appartamento con box e cantinola, sito in Giurdignano alla via Aldo Moro.	Pag. 40
Lotto 17	Diritti di proprietà per la quota di 1/2 su appartamento e box siti in Matino alla via extramurale di Levante.	Pag. 42
Lotto 18	Appartamento in Poggiardo alla via gen. Luigi Cadorna.	Pag. 45
Lotto 19	Locale commerciale in Salice Salentino alla via Pietro Nenni.	Pag. 47
Lotto 20	Diritti di proprietà per la quota di 1/2 su terreno in Monteroni di Lecce.	Pag. 49
Lotto 21	Terreno edificabile in Taurisano.	Pag. 52
Lotto 22	Appartamento e box nel comune di Modugno (Bari) alla via Tommaso Romita civ.5.	Pag. 53