



# TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

N° 621/2013 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Alessandro SILVESTRINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO n° 3

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Mauro Pellè**

con studio in LECCE (LE) Via Cosimo De Giorgi 19

telefono: 333-2883615

email: [ingmauropelle@libero.it](mailto:ingmauropelle@libero.it)

pec: [mauro.pelle@ingpec.eu](mailto:mauro.pelle@ingpec.eu)

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Locali per la produzione e vendita prodotti caseari a Lecce, strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di 446,30 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Locali per la produzione e vendita di prodotti caseari. L'accesso all'immobile avviene dalla strada Provinciale 298, attraversando un ampio scoperto di pertinenza dell'intero complesso masserizio si arriva da un porticato coperto che da accesso al locale di degustazione e vendita. Nell'atrio interno del complesso produttivo in adiacenza al locale vendita è collocata la zona lavorazione composta da: ingresso, vano lavorazione, vano refrigerazione, servizi igienici per gli addetti, sala mungitura e sala attesa che si collega direttamente l'ovile individuato al "Corpo B".

Al piano seminterrato con ingresso posto nell'atrio interno del complesso produttivo, vi è un ampio deposito, circondato interamente da intercapedine che permette una corretta aerazione degli ambienti e la salubrità degli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e scantinato ed ha un'altezza interna di mt 3,00 .

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa su due piani di cui uno fuori terra ed uno interrato.

Immobile costruito nel 2003.

**B** Ovile a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di 913,85 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Immobile destinato ad ovile, costituito da un capannone prefabbricato in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt 4,50.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra.

Immobile costruito nel 2003.

**C** Fienile a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di 450,60 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Fienile con annesse tettoie (*in parte divelte ma comunque autorizzate*) per il ricovero di macchine e attrezzature agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra.

**D** Magazzini a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di **550,80** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Porzione del vecchio fabbricato rurale in parte ristrutturato e destinato ad abitazione ed in parte utilizzato come magazzino per l'attività aziendale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

**E** Area scoperta d'esercizio a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di **6.450,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Area scoperta d'esercizio di pertinenza dei fabbricati facenti parte della ██████████. In parte utilizzata come orto, in parte a viabilità interna ed in parte terreno vegetale incolto.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.811,55 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.018.780,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 826.700,00

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Porzione del fabbricato individuato al "Corpo D", piano terra, destinato ad abitazione è occupato dalla ██████████

Gli immobili sono concessi in locazione al ██████████ con contratto della durata di anni 15, del 23/09/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 27/09/2010.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

**Atto di asservimento** dell'area sita nel comune LECCE identificata al Fg. 222, p.la 20, stipulato il 14/08/1992 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 119784 - Racc. 16852 di repertorio, registrato il 25/08/1992 a Lecce ai nn. 3035, derivante da Atto di Asservimento.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 04/06/1986 a firma di Notaio [REDACTED] A ai nn. Rep. 89909 - Racc. 13140 di repertorio, registrata il 10/06/1986 a Lecce ai nn. 6555, iscritta il 11/06/1986 a Lecce ai nn. 18081 / 1458, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto notarile di Mutuo.

Importo ipoteca: € 301.610,83.

Importo capitale: € 150.805,41.

Durata ipoteca: 30 anni

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 24/10/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 4080 di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

**Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 16/09/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 5471 di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto pubblico.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni

**Annotazione:** Surrogazione nell'ipoteca in favore della [REDACTED] del 15/12/2016, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica per Notaio [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, del 27/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce, trascritto il 31/07/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce ai nn. 23429-17723, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 500/1000, in forza di Contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi, con atto stipulato il 04/06/1986 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Rep. 89909 - Racc. 13140 di repertorio, registrato il 10/06/1986 a Lecce ai nn. 6555, trascritto il 11/06/1986 a Lecce ai nn. 18080/15324

██████████ per la quota di 500/1000, in forza di Contratto di mutuo e di acquisto immobili rustici per la formazione o l'arrotondamento della proprietà diretto-coltivatrice con il concorso regionale nel pagamento degli interessi, con atto stipulato il 04/06/1986 a firma di Notaio Dott. ██████████ ai nn. Rep. 89909 - Racc. 13140 di repertorio, registrato il 10/06/1986 a Lecce ai nn. 6555, trascritto il 11/06/1986 a Lecce ai nn. 18080/15324

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Autorizzazione Edilizia N. 50519/86**, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Sostituzione coperture e solaio preesistenti relativamente ai locali fienile, ovile, deposito prodotti lattiero-caseari e ricovero ovini.

Il titolo è riferito solamente a CORPO C

**Concessione edilizia N. 158/93**, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Miglioramento fondiario presso l'azienda agricola denominata "██████████" sita in contrada Fossa località San Cataldo, rilasciata il 30/09/1983 con il n. 158/93.

C.E.C. del 24/01/1990

**Concessione edilizia N. 184/2000**, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Variante a costruzione di un fabbricato rurale destinato a stalla per ovini e relativi locali per trasformazione e commercializzazione di prodotti aziendali lattiero-caseari alla predetta azienda agricola, rilasciata il 30/10/2000 con il n. 184/2000.

C.E.C. 08/02/2000

**Concessione edilizia N. 55/03**, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Lavori di variante alle concessioni 158/1993 e 184/2000, rilasciata il 14/02/2003 con il n. 55/03.

Disposto Dirigenziale del 01/10/2002

**Permesso di Costruire N. 342/03**, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Ulteriori lavori di variante alle Concessioni n. 158/93 - 184/00 - 55/03, rilasciata il 18/12/2003 con il n. 342/03.

Disposto dirigenziale del 08/09/2003

**Dichiarazione di agibilità Parziale N. 4/L/2004**, intestata a ██████████ e ██████████, agibilità del 18/02/2004 con il n. 100923/2003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Spaccio Aziendale

**Dichiarazione di agibilità Parziale N. 4/L/2006**, intestata a ██████████ e ██████████, Agibilità n. 133348/2005 di protocollo Il titolo è riferito solamente a Corpi A e B.

**S.C.I.A. N. 541/11**, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Modifiche interne ad un locale nel complesso sito in Lecce - Loc. San Cataldo - ██████████ - C.da Fossa, presentata il 16/05/2011 con il n. 66925 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di fabbricato posto al piano terra del Corpo D.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona "E1 - Zone Agricole produttive normali".  
Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 82 e 83; - I.F.F. = 0,03 mc/mq; - H max = 7,50 mt.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

#### CORPO A

- diversa distribuzione interna alla zona spogliatoi/antibagno, della zona sala mungitura/sala attesa;
- diversa sistemazione esterna del porticato con scale di accesso e rampa disabili;
- realizzazione di un volume tecnico posto sul lato est in adiacenza al vano lavorazione delle dimensioni di mq 5 circa.
- realizzazione di una cella frigorifera all'interno del deposito seminterrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.diC. ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per accertamento di conformità e richiesta di Compatibilità Paesaggistica per le opere esterne al fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria e sanzioni: €2.500,00
- Spese tecniche: €3.000,00

Benché l'immobile ricada in zona con Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione dei volumi tecnici mediante verifica della Compatibilità Paesaggistica è ammessa in sanatoria.

#### CORPO C

- ampliamento del fienile nella zona terminale di congiungimento con il fabbricato individuato al corpo D, per una superficie di mq 77,50 circa (6,25x12,40).

Trattandosi di ampliamento volumetrico, dato che l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione in sanatoria mediante verifica della Compatibilità Paesaggistica non è ammessa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione dell'ampliamento eseguito senza i necessari titoli edilizi: €10.000,00
- Pratica edilizia di demolizione: €5.000,00

#### CORPO D

- La S.C.I.A. n. 541 del 16/05/2011 viene presentata per piccole modifiche comprendenti la realizzazione di muri divisorii interni e realizzazione di infissi. Lo stato dei luoghi indicato sulla planimetria del PdiC n. 342/03 indica come destinazione d'uso degli ambienti "magazzino", quindi non viene menzionato il cambio della destinazione d'uso che di fatto è stato operato con la pratica edilizia in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. o PdiC ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per il frazionamento dell'unità immobiliare e la modifica della destinazione d'uso a residenza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di segreteria: €2.500,00

## CORPO D

- Non sono stati ritrovati titoli edilizi autorizzativi originari. Si evidenzia che l'intero "corpo D" viene riportato come stato di fatto (*anche se non oggetto di opere*) nei titoli autorizzativi regolarmente rilasciati dall'Ufficio Urbanistica Comune di Lecce, riferito ai "Corpi A-B-C".

Rispetto ai richiamati titoli edilizi è presente una diversa disposizione delle aperture interne di comunicazione tra i vari ambienti e aperture esterne di accesso al fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. o P.diC. ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per accertamento di conformità e richiesta di Compatibilità Paesaggistica per le opere esterne al fabbricato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria e sanzioni: €.1.500,00
- Spese tecniche: €.3.500,00

## CORPO E

- Sono presenti dei manufatti allo stato rustico, ricadenti anche sui LOTTI 1 e 2, realizzati in assenza di titolo edilizio.

Trattandosi di ampliamento volumetrico, dato che l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione in sanatoria mediante verifica della Compatibilità Paesaggistica non è ammessa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione dell'ampliamento eseguito senza i necessari titoli edilizi: €. 5.000,00
- Pratica edilizia di demolizione: €. 2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

### Corpi A e D

Mancata variazione catastale relativa all'abitazione posta al piano terra facente parte del "Corpo D" e opere interne ed esterne dei "Corpi A e D".

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Tipo Mappale per inserimento in mappa del volume tecnico posto in adiacenza al corpo A;

DOCFA per modifiche interne ed esterne ai Corpi A e D, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Spese Catastali: €.500,00
- Spese tecniche: €.3.500,00

BENI IN LECCE STRADA PROVINCIALE 298. "CONTRADA FOSSA"

## LOCALI PER LA PRODUZIONE E VENDITA PRODOTTI CASEARI

DI CUI AL PUNTO A

**Locali per la produzione e vendita prodotti caseari** a Lecce, strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di **446,30** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Locali per la produzione e vendita di prodotti caseari. L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Provinciale 298, attraversando un ampio scoperto di pertinenza dell'intero complesso masserizio si arriva da un porticato coperto che da accesso al locale di degustazione e vendita. Nell'atrio interno del complesso produttivo in adiacenza al locale vendita è collocata la zona lavorazione composta da: ingresso, vano lavorazione, vano refrigerazione, servizi igienici per gli addetti, sala mungitura e sala attesa che si collega direttamente l'ovile individuato al "Corpo B".

Al piano seminterrato con ingresso posto nell'atrio interno del complesso produttivo, vi è un ampio deposito, circondato interamente da intercapedine che permette una corretta aerazione degli ambienti e la salubrità degli stessi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e scantinato ed ha un'altezza interna di mt 3,00 .

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa su due piani, uno fuori terra ed uno interrato.

Immobile costruito nel 2003.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:			
<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle in ceramica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
Degli Impianti:			
<i>elettrico:</i> sottotraccia	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>idrico:</i>	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
Delle Strutture:			
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porticato	60,00	x	33 %	=	19,80
Locale spaccio e degustazione	62,00	x	100 %	=	62,00
Locali lavorazione	118,00	x	100 %	=	118,00
Sala Mungitura e Attesa	143,00	x	100 %	=	143,00
Deposito al piano interrato (compreso intercapedine)	207,00		50 %	=	103,50
<b>Totale</b>	<b>590,00</b>				<b>446,30</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *Comparativo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 446,30 x €/mq 600,00 = € 267.780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 267.780,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 267.780,00

BENI IN LECCE STRADA PROVINCIALE 298. "CONTRADA FOSSA"

## OVILE

DI CUI AL PUNTO B

**Ovile** a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di **913,85** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Immobile destinato ad ovile è costituito da capannone prefabbricato in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di mt 4,50.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra.

Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato prefabbricato

buono



*copertura*: tegoli costruita in cemento armato prefabbricato

buono



Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in pannelli in c.a. prefabbricati

buono



*infissi esterni*: ante scorrevoli e fissi realizzati in ferro

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ovile	866,00	x	100 %	=	866,00
Porticato	145,00	x	33 %	=	47,85
<b>Totale:</b>	<b>1.011,00</b>				<b>913,85</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 913,85 x €/mq 400,00 = € 365.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 365.540,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 365.540,00**

BENI IN LECCE STRADA PROVINCIALE 298, "CONTRADA FOSSA"

## FIENILE

DI CUI AL PUNTO C

**Fienile** a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di **450,60** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Fienile con annesse tettoie (*in parte divelte ma comunque autorizzate*) per il ricovero di macchine e attrezzature agricole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa ad un piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in Muratura in blocchi

nella media 

*solai*: Copertura con onduline su struttura in ferro

mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fienile	378,00	x	100 %	=	378,00
Tettoie	220,00	x	33 %	=	72,60
<b>Totale:</b>	<b>598,00</b>				<b>450,60</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,60 x €/mq 100,00 = € 45.060,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.060,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.060,00**

BENI IN LECCE STRADA PROVINCIALE 298, "CONTRADA FOSSA

## MAGAZZINI

DI CUI AL PUNTO D

**Magazzini** a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di **550,80** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Porzione del vecchio fabbricato rurale in parte ristrutturato e destinato ad abitazione ed in parte utilizzato come magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in Muratura portante in pietra tufacea locale

nella media 

*solai:* In parte volte in pietra locale ed in parte

nella media 

solai piani latero-cementizi. Un vano presenta solai sfondellati

che necessitano di manutenzione straordinaria o sostituzione

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in alluminio

nella media



*pavimentazione interna*: realizzata in Ceramica.

buono



Riferito all'abitazione

*rivestimento interno*: Riferito all'abitazione

buono



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia. Riferito all'abitazione

buono



*idrico*: Riferito all'abitazione

buono



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzini	445,00	x	100 %	=	445,00
Abitazione	66,00	x	130 %	=	85,80
Porticati	40,00	x	50 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>551,00</b>				<b>550,80</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 550,80 x €/mq 500,00 = € 275.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 275.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 275.400,00**

BENI IN LECCE, STRADA PROVINCIALE 298, "CONTRADA FOSSA"

### AREA SCOPERTA D'ESERCIZIO

DI CUI AL PUNTO F

Area scoperta d'esercizio a Lecce, Strada Provinciale 298, "Contrada Fossa", della superficie commerciale di 6.450,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Area scoperta d'esercizio di pertinenza dei fabbricati facenti parte della ██████████. In parte utilizzata come orto, in parte a viabilità interna ed in parte terreno vegetale incolto.

Identificazione catastale:

foglio 222, particella 20, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/10, rendita € 14.424,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco De Mura, piano: Terra

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta individuate alla p.lla 20 di pertinenza dell'intero complesso Masserizio	6.450,00	x	100 %	=	6.450,00
<b>Totale</b>	<b>6.450,00</b>				<b>6.450,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 65.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo di stima comparativo con immobili esistenti nelle zone limitrofe, aventi sistemi costruttivi ed edifici simili, apportando poi le necessarie correzioni in funzione dello stato dei luoghi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce; portali online di compravendita immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare, ed inoltre: Operatori del mercato immobiliare

**VALORE DI MERCATO:**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locali per la produzione e vendita dei prodotti caseari	446,30		267.780,00 €	267.780,00 €
B	Ovile	913,85		365.540,00 €	365.540,00 €
C	Fienile	450,60		45.060,00 €	45.060,00 €
D	Magazzini	550,80		275.400,00 €	275.400,00 €
E	Area scoperta di	6.450,00		65.000,00 €	65.000,00 €

pertinenza	1.018.780,00 €	1.018.780,00 €
------------	----------------	----------------

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 152.817,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 39.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in fondo:	<b>€ 826.700,00</b>

Lecce 25/05/2020

Il C.T.U.  
Ing. Mauro PELLE'