



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

349/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO OTTAVIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco D'ercole

CF:DRFCNC66P29E506F

con studio in LECCE (LE) VIA A. PETRONELLI, 18

telefono: 00390832301072

email: archfra@libero.it

PEC: francesco.dercole@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 349/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Ufficio al piano terra facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 27 al primo piano. Composto da un unico vano ad elle con annesso antibagno e servizi igienici. Tramite due porte si accede direttamente sia al magazzino (sub 25) e sia ai due vani retrostanti il magazzino. Prende aria e luce da due finestre che affacciano sullo scoperto comune. In buone condizioni di manutenzione ha superficie utile pari a 60 mq e **Superficie Commerciale pari a 67 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 m controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 68 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 09/10/2012 Pratica n. LE0345686 in atti dal 09/10/2012 Variazione di classamento (n. 32820.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

B deposito artigianale a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **248,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Magazzino al piano terra facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando a destra. Composto da un unico vano di superficie utile 188,46 mq comunicante con il sub 26 (corpo C) e con il sub 24 (corpo A), da due vani privi di areazione e luce diretta comunicanti con il sub 24 (Corpo A), da un piccolo bagno. La superficie utile è 234 mq e la **Superficie Commerciale 248,44 mq.** Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 68 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 208 mq, rendita 365,24 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: terra [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 09/10/2012 Pratica n. LE0345687 in atti dal 09/10/2012 Variazione di classamento (n. 32821.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. LE0368216 del 05/11/2012

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

C ufficio a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Ufficio su due livelli, piano terra e primo piano, facente parte del complesso immobiliare oggetto

della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via. Si accede dallo scoperto comune a tutti i corpi (sub 21 BCNC) al piano terra composto da due vani comunicanti che prendono aria e luce da due finestre alte sulla strada. Il primo vano prende luce anche da una parete curva in vetrocemento a tutta altezza che si affaccia sulla zona di ingresso su strada prima del cancello in ferro di accesso allo scoperto comune. Al piano terra vi è un piccolo bagno con antibagno ma non utilizzabile in quanto privo di alcuni sanitari e rubinetterie. Dal primo vano si accede al magazzino sub 25 (corpo B). Tramite una scala in ferro si sale al primo piano costituito da un solo vano che ha due portafinestre: la prima su un balcone corrispondente alla sottostante zona curva della parete in vetrocemento che si affaccia sull'ingresso al complesso immobiliare, la seconda che porta ad uno scoperto di pertinenza corrispondente al secondo vano del piano terra. Lo scoperto è collegato tramite una scala in pietra al terrazzo di copertura del sub 25 (corpo B) che è accatastato come sub 23 che non è oggetto della presente procedura. Questo corpo non è attualmente utilizzato e sono presenti sulle pareti e sui solai scrostamenti di tinteggiatura ed intonaco dovuti a scarsa manutenzione, umidità e infiltrazioni, e alcune microlesioni sulle pareti. L'impianto elettrico si presenta non funzionante in quanto le cassette sono aperte e i fili scoperti. E' visibile l'impronta del battiscopa che è stato rimosso. La superficie utile del piano terra è 63,60 mq del primo piano 26,59 mq. La superficie del balcone è 9,57 mq e dello scoperto al primo piano 30,71 mq. La **superficie commerciale comprensiva delle superfici ragguagliate delle pertinenze è pari a 118,00 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,73 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 68 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 1.065,19 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: primo, [redacted] derivante da variazione nel classamento del 09/10/2012 Pratica n. LE0345686 in atti dal 09/10/2012 Variazione di classamento (n. 32820.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

D ufficio a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([redacted])

Ufficio al piano primo facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 24 (corpo A) al piano terra. Composto da un unico vano rettangolare con annesso bagno. Tramite una scala con gradini in cristallo e acciaio a sbalzo dalla parete si accede ad un soppalco di circa 10,50 mq, corrispondente al bagno sottostante, dotato di ringhiera costituita da un'unica lastra di cristallo. Nel vano è presente anche un camino. Il soppalco prende aria e luce da una finestra circolare che si affaccia sullo scoperto comune sub 21 di pertinenza del complesso ed è coperto da un solaio fortemente inclinato. Il grande vano ha una finestra sullo scoperto comune ed una portafinestra per accedere allo scoperto di pertinenza di superficie 67,33 mq, corrispondente ad una porzione del sottostante sub 25. L'impianto elettrico non è funzionante e le cassette sono aperte con i fili esterni e scoperti. Le rifiniture sono di buona qualità ma sono necessarie delle opere di manutenzione ordinaria per rendere agibile l'ufficio. La superficie utile è pari a 35,91 mq. La **Superficie Commerciale comprensiva della superficie ragguagliata dello scoperto è pari a 53 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 68 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 2 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: primo, [redacted] derivante da Variazione nel classamento del 09/10/2012 Pratica n. LE0345686 in atti dal 09/10/2012 Variazione di classamento (n. 32820.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	486,44 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.619,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.926,15
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 12/04/2023 00:00:00 stabilita attraverso contratto di comodato a titolo gratuito.

Il contratto di comodato a titolo gratuito che si allega alla perizia è del 12/04/2023 e non risulta registrato.

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di servitù perpetua di presa d'acqua, stipulata il 24/09/2007 a firma di notaio Sergio Dal Verme ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 26/09/2007 a Lecce ai nn. [REDACTED] a favore di proprietà della parte venditrice NCEU Lequile F. 12 part. lle 5 e 15 (fondo dominante), contro NCEU Lequile F. 12 part. 68 sub 16 (fondo servente) - oggi frazionato nei subb 24-25-26-27 e sub 21 BCNC, derivante da atto di compravendita del notaio del Verme del 24/09/2007 rep. [REDACTED]

Nello scoperto comune di ingresso ai vari corpi oggetto di stima, accatastato come BCNC al sub 21, è sito il pozzo artesiano che serve anche l'adiacente proprietà venditrice nel 2007. Nell'atto di compravendita si costituisce a titolo gratuito la servitù perpetua di presa d'acqua per uso domestico con relativo passaggio di condutture senza limitazione di quantità ed orari.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 18/11/2019 a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 19/11/2019 a Lecce ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 274.100,10 euro.
 Importo capitale: 137.050,05 euro.
 La formalità è riferita solamente a sub 26 (Corpo C) e sub 27 (Corpo D)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/11/2019 a firma di A. [redacted] ai nn. 2807/5919 di repertorio, iscritta il 19/11/2019 a Lecce ai nn. [redacted] a favore di [redacted]

Importo ipoteca: 74.982,60 euro.
 Importo capitale: 37.491,30 euro.
 La formalità è riferita solamente a sub 25 (Corpo B)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/03/2023 a firma di atto giudiziario del Tribunale di Lecce ai nn. [redacted] di repertorio, iscritta il 05/05/2023 a Lecce ai nn. [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 514.000,00 euro.
 Importo capitale: 513.675,89 euro.
 La formalità è riferita solamente a sub 24 (Corpo A), sub 25 (Corpo B), sub 26 (Corpo C), sub 27 (Corpo D)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce ai nn. [redacted] di repertorio, trascritta il 11/12/2023 a Lecce ai nn. [redacted], a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a sub 24 (Corpo A), sub 25 (Corpo B), sub 26 (Corpo C), sub 27 (Corpo D)

pignoramento, stipulata il 15/12/1982 a firma di Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Esecuzioni della Corte d'Appello di Lecce, trascritta il 22/12/1982 a Lecce ai nn. [redacted] a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a metà dell'usufrutto relativo ad appezzamento di terreno in agro di Lequile facente parte del fondo Le Monache di circa 48,51 are, nel catasto F. 12 part. 68.
 Trascrizione variata in data 25/05/2005. [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] forza di atto di compravendita (dal 24/09/2017), con atto stipulato il 24/09/2007 a firma di notaio Sergio Dal Verme ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 26/09/2007 a Lecce ai nn. [REDACTED].

L'atto di compravendita si riferisce ai sub 6 e 16, successivamente frazionate negli attuali sub 24-25-26-27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario (dal 25/05/1987 fino al 24/09/2007), trascritto il 28/07/1987 a Lecce ai nn. [REDACTED].

Dichiarazione di accettazione con beneficio d'inventario su istanza di [REDACTED] per sè ed in nome e per conto del [REDACTED] relativamente all'eredità di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 754/1986, intestata a [REDACTED] lavori di Costruzione di un locale ad uso industriale - artigianale a piano terra; di un locale, un minialloggio e una civile abitazione a piano primo e di una civile abitazione a piano secondo, per una cubatura totale di mc. 9.822,68., presentata il 31/12/1986 con il n. 754 di protocollo, rilasciata il 18/11/2002 con il n. 609 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a La Concessione si riferisce a tutti gli immobili realizzati sulla part. 68, compresi quelli non oggetto della presente perizia e di altra proprietà.

D.I.A. N. 49/2007, intestata a [REDACTED] in Lecce (LE) n. 07/08/2007 qualità di usufruttuaria, per lavori di Apertura di due ingressi all'edificio, presentata il 20/03/2007 con il n. 49 di protocollo

Permesso di costruire N. 113/2007, intestata a [REDACTED] per lavori di Divisione unità immobiliare a piano terra ad uso industriale - artigianale, presentata il 10/07/2007 con il n. 113/07 di protocollo, rilasciata il 21/08/2007 con il n. 51 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'intervento riguarda il solo piano terra e prevede la divisione dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di una parete in muratura e lo spostamento di un'altra, senza variazione di destinazione d'uso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Min. LL.PP. n. 808 del 23.03.1972, l'immobile ricade in zona Agricola E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono ammesse costruzioni a servizio dell'economia agricola, case coloniche, ville e villette residenziali. Sono consentiti in via eccezionale impianti produttivi legati all'utilizzazione del suolo (costruzioni

facenti parte integrante di attrezzature per attività agricole o estrattive. Per le costruzioni è prescritta la massima densità fondiaria di metri cubi 0,03 per metro quadrato. Il lotto minimo è mq. 5.000. L'altezza massima per le abitazioni non può superare i m 7,50. Per costruzioni ad altra destinazione, l'altezza massima non può superare i m. 15, salvo casi speciali richiesti da tipi particolari di attività produttive, da documentare alla presentazione del progetto. La distanza fra gli edifici non può essere inferiore a m. 30.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra lo stato attuale e l'ultima pratica edilizia n. 51/2007 mostra evidenti difformità nella disposizione interna dei vani e nella destinazione d'uso. In particolare si rileva che nell'ultima pratica edilizia la parte su strada del sub 21 (scoperto di pertinenza BCNC) dal quale si accede a tutti e quattro i corpi risulta edificato al piano terra mentre nella realtà costituisce la zona di sosta prima del cancello di accesso allo scoperto. Nell'ultima pratica edilizia tutto il piano terra corrispondente all'ingresso scoperto e al piano terra del sub 26 (corpo C) è un unico vano rettangolare delle dimensioni 5,60 m x 22,15 m.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a tutti i sub

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale magazzino e deposito è oggi diviso in due ambienti tramite una tramezzatura e vicino al WC è presente una rientranza non riportata nella planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 25 (Corpo B)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sono indicate due finestre che affacciano su altra proprietà nel bagno ma allo stato attuale non più esistenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 27 (Corpo D)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEQUILE VIA PRETI DI CAMPI 35

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Ufficio al piano terra facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 27 al primo piano. Composto da un unico vano ad elle con annesso antibagno e servizi igienici. Tramite due porte si accede direttamente sia al magazzino (sub 25) e sia ai due vani retrostanti il magazzino. Prende aria e luce da due finestre che affacciano sullo scoperto comune. In buone condizioni di manutenzione ha superficie utile pari a 60 mq e **Superficie Commerciale pari a 67 mq**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 m controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 68 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] rivante da Variazione nel classamento del 09/10/2012 Pratica n. LE0345686 in atti dal 09/10/2012 Variazione di classamento (n. 32820.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio al piano terra facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 27 al primo piano. Composto da un unico vano ad elle con annesso antibagno e servizi igienici. Tramite due porte si accede direttamente sia al magazzino (sub 25) e sia ai due vani retrostanti il magazzino. Prende aria e luce da due finestre che affacciano sullo scoperto comune. In buone condizioni di manutenzione ha superficie utile pari a 60 mq e **Superficie Commerciale pari a 67 mq.**

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres. dimensioni 60x60 cm	nella media	
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in pvc e vetro	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno massello	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres. pavimento di antibagno e bagni	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e antibagno realizzato in gres	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'ultima valutazione disponibile si riferisce al secondo semestre 2023. Dato che l'immobile si trova in zona agricola nella zona catastale R2 - Extraurbana/Zona Agricola ovest esterna al nucleo urbano, non sono presenti dati sulla destinazione ad ufficio (terziaria) in quanto la tipologia non è presente o comunque rara. Si è pertanto consultata la tipologia ad ufficio per il centro urbano dove i valori vanno da un minimo di 430,00 euro/mq ad un massimo di 600,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, viste le buone condizioni del fabbricato, la sua qualità, le rifiniture, l'età, si ritiene congrua una valutazione inferiore al minimo dell'intervallo e pari a 390,00 euro/mq. Il valore è dunque:

67 mq x 390,00 euro/mq = 26.130,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.130,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 26.130,00

BENI IN LEQUILE VIA PRETI DI CAMPI 35

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **248,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Magazzino al piano terra facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando a destra. Composto da un unico vano di superficie utile 188,46 mq comunicante con il sub 26 (corpo C) e con il sub 24 (corpo A), da due vani privi di areazione e luce diretta comunicanti con il sub 24 (Corpo A), da un piccolo bagno. La superficie utile è 234 mq e la **Superficie Commerciale 248,44 mq**. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,97 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 68 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 208 mq, rendita 365,24 Euro, indirizzo catastale: via Preti di Campi snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] Pratica n. LE0345687 in atti dal 09/10/2012 Variazione di classamento (n. 32821.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. LE0368216 del 05/11/2012

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino al piano terra facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando a destra. Composto da un unico vano di superficie utile 188,46 mq comunicante con il sub 26 (corpo C) e con il sub 24 (corpo A), da due vani privi di areazione e luce diretta comunicanti con il sub 24 (Corpo A), da un piccolo bagno. La superficie utile è 234 mq e la **Superficie Commerciale 248,44 mq**. Si presenta in buone

condizioni di manutenzione ordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres

al di sotto della media



infissi esterni: porte e finestre realizzati in ferro e vetro

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Commerciale	248,44	x	100 %	=	248,44
Totale:	248,44				248,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'ultima valutazione disponibile si riferisce al secondo semestre 2023. L'immobile si trova in zona agricola nella zona catastale R2 - Extraurbana/Zona Agricola ovest esterna al nucleo urbano, e per i Magazzini i valori vanno da un minimo di 200,00 euro/mq ad un massimo di 250,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, viste le buone condizioni del fabbricato, la sua qualità, le rifiniture, l'età, si ritiene congrua una valutazione media dell'intervallo e pari a 225,00 euro/mq. Il valore è dunque:

$248,44 \text{ mq} \times 225,00 \text{ euro/mq} = 55.899,00 \text{ euro}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.899,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.899,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.899,00**

BENI IN LEQUILE VIA PRETI DI CAMPI 35

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

ufficio a LEQUILE via Preti di Campi 35, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà XXXXXXXXXX

magazzino sub 25 (corpo B). Tramite una scala in ferro si sale al primo piano costituito da un solo vano che ha due portefinestre: la prima su un balcone corrispondente alla sottostante zona curva della parete in vetrocemento che si affaccia sull'ingresso al complesso immobiliare, la seconda che porta ad uno scoperto di pertinenza corrispondente al secondo vano del piano terra. Lo scoperto è collegato tramite una scala in pietra al terrazzo di copertura del sub 25 (corpo B) che è accatastato come sub 23 che non è oggetto della presente procedura. Questo corpo non è attualmente utilizzato e sono presenti sulle pareti e sui solai scrostamenti di tinteggiatura ed intonaco dovuti a scarsa manutenzione, umidità e infiltrazioni, e alcune microlesioni sulle pareti. L'impianto elettrico si presenta non funzionante in quanto le cassette sono aperte e i fili scoperti. E' visibile l'impronta del battiscopa che è stato rimosso. La superficie utile del piano terra è 63,60 mq del primo piano 26,59 mq. La superficie del balcone è 9,57 mq e dello scoperto al primo piano 30,71 mq. La **superficie commerciale comprensiva delle superfici ragguagliate delle pertinenze è pari a 118,00 mq.**

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres 60 x 60 cm. piano terra	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet di legno. primo piano	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in piano terra e primo piano realizzato in stucco veneziano. la parete di appoggio della scala in ferro e due pareti nel secondo vano del piano terra	mediocre	
<i>infissi esterni:</i> porte finestre realizzati in acciaio e vetro	nella media	
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in gradini e struttura in ferro	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	118,00				118,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'ultima valutazione disponibile si riferisce al secondo semestre 2023. Dato che l'immobile si trova in zona agricola nella zona catastale R2 - Extraurbana/Zona Agricola ovest esterna al nucleo urbano, non sono presenti dati sulla destinazione ad ufficio (terziaria) in quanto la tipologia non è presente o comunque rara. Si è pertanto consultata la tipologia ad ufficio per il centro urbano dove i valori vanno da un minimo di 430,00 euro/mq ad un massimo di 600,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, viste le buone condizioni del fabbricato, la sua qualità, le rifiniture, l'età, si ritiene congrua una valutazione inferiore al minimo dell'intervallo e pari a 390,00 euro/mq. Il valore è dunque:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio al piano primo facente parte del complesso immobiliare oggetto della perizia al quale si accede attraversando lo scoperto comune al civico 35 della via ed entrando nel corpo scala comune con il sub 24 (corpo A) al piano terra. Composto da un unico vano rettangolare con annesso bagno. Tramite una scala con gradini in cristallo e acciaio a sbalzo dalla parete si accede ad un soppalco di circa 10,50 mq, corrispondente al bagno sottostante, dotato di ringhiera costituita da un'unica lastra di cristallo. Nel vano è presente anche un camino. Il soppalco prende aria e luce da una finestra circolare che si affaccia sullo scoperto comune sub 21 di pertinenza del complesso ed è coperto da un solaio fortemente inclinato. Il grande vano ha una finestra sullo scoperto comune ed una portafinestra per accedere allo scoperto di pertinenza di superficie 67,33 mq, corrispondente ad una porzione del sottostante sub 25. L'impianto elettrico non è funzionante e le cassette sono aperte con i fili esterni e scoperti. Le rifiniture sono di buona qualità ma sono necessarie delle opere di manutenzione ordinaria per rendere agibile l'ufficio. La superficie utile è pari a 35,91 mq. La **Superficie Commerciale comprensiva della superficie ragguagliata dello scoperto è pari a 53 mq.**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'ultima valutazione disponibile si riferisce al secondo semestre 2023. Dato che l'immobile si trova in zona agricola nella zona catastale R2 - Extraurbana/Zona Agricola ovest esterna al nucleo urbano, non sono presenti dati sulla destinazione ad ufficio (terziaria) in quanto la tipologia non è presente o comunque rara. Si è pertanto consultata la tipologia ad ufficio per il centro urbano dove i valori vanno da un minimo di 430,00 euro/mq ad un massimo di 600,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, viste le buone condizioni del fabbricato, la sua qualità, le rifiniture, l'età, si ritiene congrua una valutazione inferiore al minimo dell'intervallo e pari a 390,00 euro/mq. Il valore è dunque:

53 mq x 390,00 euro/mq = 20.670,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.670,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.670,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.670,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dal fabbricato allo stato finito, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni, grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;

??????- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari similari, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lequile, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	67,00	0,00	26.130,00	26.130,00

B	deposito artigianale	248,44	0,00	55.899,00	55.899,00
C	ufficio	118,00	0,00	46.020,00	46.020,00
D	ufficio	53,00	0,00	20.670,00	20.670,00
				148.719,00 €	148.719,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.619,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 21.692,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.926,15**

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Francesco D'ercole