



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Procedura

Procedura promossa da:  
contro:

**P. 37/2020**

**Giudice: DOTT. ANTONIO BARBETTA**

**ELABORATO PERITALE**  
**Del: 05/10/2023**

*Tecnico incaricato: Giampiero Lenti*  
*CF: LNTGPR65E08L776Z*  
*con studio in Vernole (Le) Vico Mundine,1*  
*telefono: 3384441368*  
*email: giampierolenti@libero.it*  
*email (pec): giampiero.lenti@geopec.it*



**INDICE GENERALE****Lotto 1: Beni in Via Corsica n. 16 angolo Via Vittorio Emanuele II snc a Casarano (73042)**

<b>LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	1
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	1
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	1
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	2
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	2
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	2
Attuali proprietari: .....	2
Proprietari precedenti: .....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	2
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	2
Dettaglio delle fonti .....	2
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	3
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	4
<b>CORPO 1: DEPOSITO</b> .....	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	4
<i>Identificazione catastale</i> .....	4
<i>Descrizione sommaria</i> .....	4
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	4
<i>Consistenza</i> .....	5
<i>Valorizzazione</i> .....	5
<b>Lotto 2: Beni in Via Vittorio Emanuele II e Via Corsica a Casarano (73042) LE, Italia</b> .....	5
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo 1 .....	6
Corpo 2 .....	6
Corpo 3 .....	6
Corpo 4 .....	7
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	7
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	7
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	7
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	7
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	8
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	8
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	8
Attuali proprietari: .....	8
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	9
Dettaglio delle fonti .....	9
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	9
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2</b> .....	10
<b>CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE</b> .....	10
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	10



<i>Identificazione catastale</i> .....	10
<i>Descrizione sommaria</i> .....	10
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	10
<i>Consistenza</i> .....	11
<i>Valorizzazione</i> .....	11
<b>CORPO 2: NEGOZI, BOTTEGHE</b> .....	<b>12</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	12
<i>Identificazione catastale</i> .....	12
<i>Descrizione sommaria</i> .....	12
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	12
<i>Consistenza</i> .....	13
<i>Valorizzazione</i> .....	13
<b>CORPO 3: NEGOZI, BOTTEGHE</b> .....	<b>14</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	14
<i>Identificazione catastale</i> .....	14
<i>Descrizione sommaria</i> .....	14
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	14
<i>Consistenza</i> .....	15
<i>Valorizzazione</i> .....	15
<b>CORPO 4: FABBRICATO</b> .....	<b>16</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	16
<i>Identificazione catastale</i> .....	16
<i>Descrizione sommaria</i> .....	16
<i>Consistenza</i> .....	16
<i>Valorizzazione</i> .....	16



## **Lotto 1: Beni in Via Corsica n. 16 angolo Via Vittorio Emanuele II snc a Casarano (73042) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a SRL p.IVA classificato come Deposito, sito in Via Corsica n. 16 angolo Via Vittorio Emanuele II snc a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e scantinato, è identificato al numero Via Vittorio Emanuele snc e Via Corsica n. 16 e sviluppa una superficie reale lorda di 221.00 mq

#### **Identificazione catastale**

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 258, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 224, superficie catastale 220, piano Via Corsica n. 12 piano T-S1, rendita € 485,88, coerenze e confini confina con Via Corsica, Corso Vittorio Emanuele, salvo altri,

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *Area urbanistica:* mista
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* miste
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

### **STATO DI POSSESSO**

Libero

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_  
con sede in Casarano e derivante da att giudiziario

A firma di Tribunale di Lecce il 05/08/2020 ai nn rep. 2089

Trascritto a Lecce il 22/09/2020 ai nn 20581

**CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SCIA PER RIPRISTINO APERTURA SU VIA VITTORIO EMANUELE II

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: SCIA

- SCIA: € 1.500,00

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...****Attuali proprietari:**

- \_\_\_\_\_ dal 02/10/2023

**Proprietari precedenti:**

- \_\_\_\_\_ proprietario ante ventennio al 02/10/2023 LA SIG.RA  
GODEVA DI USUFRUTTO VITALIZIO.CON DENUNZIA DI SUCCESSIONE DEL  
25/10/2009 LA \_\_\_\_\_ E' DIVENTTA PROPRIETARIA AL 100%.

**PRACTICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: immobile di vecchia costruzione intestato a \_\_\_\_\_ per la pratica  
di IMMOBILE DI VECCHIA COSTRUZIONE

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Trattandosi di un fabbricato di vecchissima costruzione, se pur accatastato nel 2000, non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

Sono anche stati acquisiti anche i parametri presenti sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Casarano che verranno presi in considerazione per la determinazione del prezzo unitario.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla valutazione complessiva e che possono essere, in sintesi, così descritti:

- la buona posizione urbanistica considerato che l'immobile si trova situato in un incrocio ad alta densità veicolare;
- il pessimo stato di conservazione in cui si trova l'immobile;
- la mancanza di alcun titolo abilitativo anche se trattasi di un immobile di vecchissima costruzione

**Dettaglio delle fonti**

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliare che



---

operano sul mercato immobiliare leccese

---

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 105.050,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 89.292,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 1.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 87.792,50</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1****CORPO 1: DEPOSITO**

su tale immobile grava usufrutto vitalizio a favore di \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ deceduta

**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a \_\_\_\_\_ p.IVA  
- Casarano (LE)

**Identificazione catastale**

- \_\_\_\_\_ - PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 258, (Catasto Fabbricati), subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 224, superficie catastale 220, piano Via Corsica n. 12 piano T-S1, rendita € 485,88, coerenze e confini confina con Via Corsica, Corso Vittorio Emanuele, salvo altri \_\_\_\_\_ ,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra e scantinato , è identificato al numero Via Vittorio Emanuele snc e Via Corsica n. 16. L'altezza utile interna è di variabile .

L'intero fabbricato è stato edificato nel non è possibile stabilire l'età della costruzione anche se di vecchissima costruzione

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra e 1 interrati.

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio a due piani fuori terra e scantinato ubicato in Casarano sulla Via Corsica angolo Via Vittorio Emanuele II.

L'immobile in questione si compone di un piano terra e scantinato, collegati tra loro da una scala di difficile accesso per la mancanza di una delle due rampe.

L'accesso avviene dalla Via Vittorio Emanuele snc, anche se è evidente l'opera muraria realizzata per il tamponamento della seconda apertura posta sulla stessa via pubblica.

Sulla Via Corsica n. 16 esiste un secondo accesso carrabile, anche se dovrà essere sostituita la saracinesca esterna.

Al piano terra è stato a suo tempo edificato un unico ambiente di forma regolare, composta da una serie di volte a stella, mentre al piano scantinato esiste un altro vano di forma rettangolare sempre con copertura a volta e con le pareti in parte costituite dalla roccia.

Tutto l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Strutture verticali, riferito a deposito piano terra e scantinato*

- materiale: muratura al piano terra e roccia e muratura al piano scantinato
- condizioni: da ristrutturare

*Strutture verticali, riferito a deposito a piano terra e scantinato*

- materiale: muratura con volta a stella o botte
- condizioni: da ristrutturare



**Componenti Edilizie***Infissi esterni, riferito a piano terra*

- condizioni: da demolire
- tipologia:
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale:

*Pavim. Interna, riferito a piano scantinato e terra*

- condizioni: scadenti
- materiale: massetto

*Scale, riferito a collegamento piano scantinato-terra*

- posizione: interna
- condizioni: da ristrutturare e completare
- rivestimento:

**Impianti***Elettrico*

- condizioni: da demolire
- tensione:
- conformità:
- tipologia:

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta piano terra</b>			
- Superficie reale lorda	161.00 mq	1.00	161.00 mq
<b>superficie coperta scantinato</b>			
- Superficie reale lorda	60.00 mq	0.50	30.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	221.00 mq		191.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 105.050,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 105.050,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>105.050,00</b>

**Lotto 2: Beni in Via Vittorio Emanuele II e Via Corsica a Casarano (73042)  
LE, Italia**



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a  
p.IVA , classificato come Negozi, botteghe, sito in Via Vittorio Emanuele II e Via  
Corsica a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 9-7 e sviluppa una superficie reale lorda di 207.00  
mq

**Identificazione catastale**

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 16, categoria C/1, classe 3, consistenza 146 mq, superficie catastale  
193 mq , piano Corso Vittorio Emanuele II n. 7-9, piano terra, rendita € 3.227,24, coerenze e confini  
confina con Via pubblica, con cortile comune, con stessa proprietà, salvo altri ,

**Corpo 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a  
, classificato come Negozi, botteghe, sito in Via Vittorio Emanuele II e Via  
Corsica a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra , è identificato al numero civico n. 13 dalla Via Pubblica e n. 9 dal cortile  
comune e sviluppa una superficie reale lorda di 515.00 mq

**Identificazione catastale**

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 265 mq, superficie catastale  
306 mq, piano Corso Vittorio Emanuele n. 13, piano terra , rendita € 5.857,66, coerenze e confini  
confina con via pubblica, con cortile comune e con stessa proprietà, salvo altri ,

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 18, categoria C/1, classe 3, consistenza 209 mq, superficie catastale  
245 mq, piano Corso Vittorio Emanuele II n. 9, piano terra, rendita € 4.619,81, coerenze e confini  
Confina con Via pubblica, stessa proprietà e spazio comune, salvo altri ,

**Corpo 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a  
, classificato come Negozi, botteghe, sito in Via Vittorio Emanuele II e Via  
Corsica a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra , è identificato al numero n. 28 di Via Corsica e cortile scoperto comune e  
sviluppa una superficie reale lorda di 112.50 mq

**Identificazione catastale**

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 17, categoria C/1, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale  
136 mq, piano Corso Vittorio Emanuele n. 9, piano terra , rendita € 2.586,21, coerenze e confini  
confina con Via Corsica, con cortile scoperto comune e con stessa proprietà, salvo altri ,



**Corpo 4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a SRL p.IVA , classificato come Fabbricato, sito in Via Vittorio Emanuele II e Via Corsica a Casarano (73042) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 200.00 mq

**Identificazione catastale**

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 70,  
(Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria unità collabente,

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: mista
- *Parcheggi*: Scarsi
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: miste
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

**STATO DI POSSESSO**

Libero

l'immobile risulta occupato dai beni mobili facenti parte della massa fallimentare

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 19/03/2014, a favore di \_\_\_\_\_ contro  
**e quali terzi datore di ipoteca i sigg.ri** \_\_\_\_\_ e  
e derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: € 500.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

A firma di notaio Cascione Giorgio il 13/03/2014 ai nn 183040/40411

Trascritto a Lecce il 19/03/2014 ai nn 665

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 02/09/2019, a favore di \_\_\_\_\_ **con sede in**  
contro \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: € 33.000,00



Importo capitale: € 30.537,12

A firma di Tribunale di Lecce il 22/07/2019 ai nn 1860/2019

Trascritto a Lecce il 02/09/2019 ai nn 3556

grava su immobili distinti al fg. 20, p.lla 69, sub 15,16,17,18

### **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, contro  
S.r.l. e derivante da atto giudiziario

A firma di Tribunale di Lecce il 05/08/2020 ai nn 2089

Trascritto a Lecce il 22/09/2022 ai nn 20581

### **CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

sulla base di quanto verrà esposto ai corpi 1), 2), 3) e 4) lo scrivente ha potuto accertare le seguenti difformità:

corpo 1) - sub 16 - difformità presente nei servizi igienici e piccole variazioni di prospetto per la presenza di vetrine fisse anzichè infissi apribili. Tale piccole difformità possono essere sanabili mediante CILA in sanatoria;

corpo 2) - sub 15 e 18 - difformità interne per la mancanza di servizi igienici previsti progettualmente e variazioni sul prospetto interno che hanno modificato la sagoma. Adeguamento planimetria catastale per unificazione dei sub 15) e sub 18) trattandosi di un unico fabbricato; Opere esterne realizzate sul prospetto interno da demolire, mentre la realizzazione dei servizi igienici come da progetto mediante SCIA di adeguamento igienico e di sanatoria di altre piccole difformità interne. Demolizione della tettoia adiacente al prospetto laterale . Demolizione tettoia a ridosso del prospetto laterale e ricadente anche spazio scoperto comune.

corpo 3) demolizione dell'ammezzato interno in quanto non autorizzato. Demolizione della tettoia abusiva posta nello spazio scoperto comune e compresa fra il prospetto retrostante e la particella n. 70;

corpo 4) Demolizione opere abusive costituite da un porticato abusivo e dei due fabbricati di forme diverse.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: in parte con presentazione pratica edilizia e in parte con demolizione completa, previa autorizzazione di SCIA di demolizione

- regolarizzazione urbanistica e demolizione corpi di ammezzato, porticato, tettoie e corpi di fabbrica. : € 58.000,00

### **PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

#### **Attuali proprietari:**

- \_\_\_\_\_ dal 04/07/2002, in forza di Atto di compravendita a firma di notaio Tavassi Vincenzo il 01/07/2002, trascritto a Lecce il 04/07/2002 ai nn. 19456 con tale atto veniva acquistati gli immobili distinti nel NCEU di Casarano al fg. 20, p.lla 69, sub 2,8,9,13,14 e p.lla 70, sub 1

### **PRATICHE EDILIZIE**

- Codice identificativo: Pratica n. 76/2002 intestato a \_\_\_\_\_ per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di cambio di facciata e risanamento igienico edilizio dell'immobile ubicato al C.so Vittorio Emanuele n. 9 Pratica presentata il 21/02/2002 al numero di protocollo 3756



Rilasciata il 06/05/2002 al numero di protocollo  
 Agibilità/Abitabilità del 16/07/2003 al numero di protocollo

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di tre locali con accesso principale dal portone prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele II e che consente l'accesso pedonale e carrabile su una corte comune pertinenziale.

In particolare un locale commerciale a forma di "L" (p.lla 69, sub 16) con destinazione commerciale è dotato anche di due vetrine fisse e una porta pedonale sulla Via principale.

Il secondo locale che verrà preso in esame (p.lla 69, sub 15 e 18) presenta invece tre vetrine sulla Via principale e una porta di accesso al pubblico, avente sempre una destinazione commerciale.

In ultimo il terzo immobile da prendere in esame (p.lla 69, sub 17) attualmente destinato a deposito presenta anche una apertura sulla Via Corsica n. 28, anche se attualmente tamponata.

Considerata la destinazione degli immobili oggetto di stima, non vi è dubbio che la stima sinteico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più congrua nel caso specifico per ottenere risultati più congrui con il mercato immobiliare.

Per applicare tale metodo sono state eseguite delle ricerche mirate ad acquisire i prezzi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili per ubicazione, dimensione, grado di finitura e caratteristiche costruttive.

Oltre ad acquisire le necessarie informazioni da liberi professionisti che operano sul mercato locale si sono presi come riferimento anche quelli presenti sull'Osservatorio Mercato Immobiliare di Casarano.

Va comunque considerato che in regime ordinario il valore unitario aumenta in modo inversamente proporzionale rispetto al superficie commerciale.

Inoltre nello specifico si deve considerare che gli immobili in questione, se pur in buono stato, per dimensioni, caratteristiche costruttive e ubicazione, si prestano solo a determinate attività e, pertanto, potrebbe ridursi il numero dei potenziali acquirenti.

Vanno altresì considerati gli abusi edilizi che incidono notevolmente sul valore finale.

### Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliare che operano sul mercato immobiliare leccese

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 689.250,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 585.862,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 58.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ <b>527.862,50</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2****CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a p.IVA  
- Casarano (LE)

**Identificazione catastale**

- PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69, (Catasto Fabbricati), subalterno 16, categoria C/1, classe 3, consistenza 146 mq, superficie catastale 193 mq, piano Corso Vittorio Emanuele II n. 7-9, piano terra, rendita € 3.227,24, coerenze e confini confina con Via pubblica, con cortile comune, con stessa proprietà, salvo altri,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 9-7. L'altezza utile interna è di variabile da ml. 5,20 e ml. 2,50.

L'intero fabbricato è stato edificato nella vecchia costruzione e ristrutturato nel 2012.

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Trattasi di un locale con destinazione prettamente commerciale e con accesso sia dal cortile scoperto comune che direttamente dalla Via principale, grazie alla presenza di una porta; su tale Via esistono anche due vetrine espositive fisse.

La struttura portante si compone di muratura portante su cui poggiano sei campate con copertura a volta.

Invece i servizi igienici posti sulla parte retrostante del locale sono con copertura piana impostato a circa ml. 2,50 dal piano calpestio.

Internamente, come già accennato, esiste un unico ambiente, a forma di "L" ben illuminato, grazie anche alle aperture prospicienti sulla cortile scoperto comune.

Si trova in buono stato di conservazione e alcuni materiali di finitura sono di particolare pregio.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Strutture verticali, riferito a intero immobile*

- materiale: murature
- condizioni: sufficienti

*Copertura, riferito a intero immobile*

- tipologia: copertura a volte per il locale commerciale e servizi igienici a solaio
- condizioni: sufficienti
- materiale: muratura e copertura con solaio latero-cementizio

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni, riferito a intero immobile*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a battente o vetrate fisse
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale:

*Pareti esterne, riferito a intero immobile*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco
- coibentazione: inesistente

*Pavim. Interna, riferito a intero immobile*

- condizioni: sufficienti
- materiale: lastricato cementizio di pregio

**Impianti***Elettrico, riferito a intero immobile*

- condizioni: da ristrutturare
- tensione:
- conformità:
- tipologia:

*Idrico, riferito a intero immobile*

- conformità: da collaudare
- alimentazione: non è stato possibile accertare se vi sia un unico contatore comune per tutti gli immobili
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta</b>			
- Superficie reale lorda	207.00 mq	1.00	207.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	207.00 mq		207.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 207.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 207.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 207.000,00</b>



## CORPO 2: NEGOZI, BOTTEGHE

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a p.IVA  
- Casarano (LE)

### Identificazione catastale

- - PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69, (Catasto Fabbricati), subalterno 15, categoria C/1, classe 3, consistenza 265 mq, superficie catastale 306 mq, piano Corso Vittorio Emanuele n. 13, piano terra, rendita € 5.857,66, coerenze e confini confina con via pubblica, con cortile comune e con stessa proprietà, salvo altri,
- - PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69, (Catasto Fabbricati), subalterno 18, categoria C/1, classe 3, consistenza 209 mq, superficie catastale 245 mq, piano Corso Vittorio Emanuele II n. 9, piano terra, rendita € 4.619,81, coerenze e confini Confina con Via pubblica, stessa proprietà e spazio comune, salvo altri,

### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero civico n. 13 dalla Via Pubblica e n. 9 dal cortile comune. L'altezza utile interna è di variabile e ristrutturato nel 2002.

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Trattasi di un locale commerciale con accesso sia dal Corso Vittorio Emanuele n. 13 che dal cortile comune con altre proprietà.

Si compone di un primo ambiente di forma pressochè quadrata (sub 15) destinato progettualmente a locale commerciale all'ingrosso e direttamente collegato con un ufficio amministrativo e con la parte retrostante del locale di forma rettangolare (sub 18), progettualmente classificato come deposito.

La struttura portante del locale accessibile anche dalla via pubblica (sub 15) presenta la struttura portante con muratura portante su cui poggiano delle coperture a volta a stella, mentre la seconda parte del locale di forma rettangolare (sub 18) ha una copertura piano con solaio impostato a ml. 4,40 dal piano di calpestio.

L'immobile nella sua intera consistenza necessita di qualche opera di manutenzione ordinaria.

### Descrizione dettagliata

#### Strutture

*Strutture verticali, riferito a intero immobile*

- materiale: murature di spessore variabile
- condizioni: sufficienti

*Copertura, riferito a intero immobile*

- tipologia: a volta per una parte del locale e con solaio per la zona retrostante
- condizioni: a vista d'occhio sufficienti
- materiale: muratura e solaio piano

#### Componenti Edilizie



*Infissi esterni, riferito a intero immobile*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a singola e a doppia anta
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: alluminio e vetro

*Pareti esterne, riferito a intero immobile*

- materiale: murature di spessore variabili
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco
- coibentazione: inesistente

*Pavim. Interna*

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica

**Impianti***Elettrico, riferito a intero immobile*

- condizioni: da ristrutturare
- tensione:
- conformità: da collaudare
- tipologia:

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta</b>			
- Superficie reale lorda	515.00 mq	1.00	515.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	515.00 mq		515.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 412.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 412.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>412.000,00</b>



## CORPO 3: NEGOZI, BOTTEGHE

### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a p.IVA  
- Casarano (LE)

### Identificazione catastale

- - PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 69, (Catasto Fabbricati), subalterno 17, categoria C/1, classe 3, consistenza 117 mq, superficie catastale 136 mq, piano Corso Vittorio Emanuele n. 9, piano terra, rendita € 2.586,21, coerenze e confini confina con Via Corsica, con cortile scoperto comune e con stessa proprietà, salvo altri,

### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero n. 28 di Via Corsica e cortile scoperto comune. L'altezza utile interna è di 6,15 ml. circa al lordo dell'ammezzato.

L'intero fabbricato è stato edificato nel non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia ma la tipologia costruttiva e il contesto urbano ove è inserito l'immobile fanno presupporre che sia di vecchia costruzione.

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Trattasi di un locale di forma rettangolare, destinato attualmente a deposito e con accesso dallo spazio interno scoperto comune, anche se esiste un portone sulla Via Corsica n. 28.

La struttura portante si compone di muratura portante di spessore variabile su cui poggia una copertura piana di vecchia costruzione impostato all'altezza di ml. 6,15 circa dal piano di calpestio.

Di forma pressochè rettangolare presenta una larghezza netta pari a ml. 6,15 circa e una lunghezza di ml. 17,00.

Durante il sopralluogo si è accertato detto ambiente è stato suddiviso in due piani mediante un ammezzato accessibile da una scala interna; il tutto senza alcuna autorizzazione edilizia.

Le opere di finitura interne ed esterne sono di fattura normale che necessitano di una manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Descrizione dettagliata

#### Strutture

*Strutture verticali, riferito a intero immobile*

- materiale: murature di spessore variabile
- condizioni: da ristrutturare

*Solai, riferito a intero immobile*

- condizioni: scarse
- tipologia: è visibile una struttura costituita da travi in ferro a vista e tamponatura non visibile perchè intonacata

#### Componenti Edilizie

*Pavim. Interna, riferito a intero immobile*

- condizioni: da ristrutturare
- materiale: ceramica



*Portone di ingresso*

- tipologia: il portone posto sulla via Corsica è in legno, mentre quello prospiciente sullo spazio comune in ferro
- condizioni: scarse
- materiale:
- accessori:

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie coperta</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	112.50 mq	1.00	112.50 mq
<b>Totale</b>			
Superficie reale lorda	112.50 mq		112.50 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 56.250,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 56.250,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 56.250,00</b>



**CORPO 4: FABBRICATO****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a p.IVA  
- Casarano (LE)

**Identificazione catastale**

- - PROPRIETARIA PER 1000/1000, foglio 20, particella 70, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria unità collabente,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra

Durante il sopralluogo si è potuto appurare che all'interno della particella suddetta sono stati realizzati abusivamente dei corpi di fabbrica che si prolungano anche sulla spazio scoperto comune, non sanabili e che necessitano di demolizione.

Tali corpi di fabbrica consistono in un porticato completamente in legno delle dimensioni pari a circa ml. 9,20x21,40 che occupa sia lo spazio esterno che la copertura di un locale composto da un unico ambiente di dimensioni nette pari a circa ml. 6,15x11,50 con il piano pavimento rialzato rispetto all'esterno di circa ml. 2,20.

Esiste altresì un altro corpo di fabbrica, anch'esso abusivo, di dimensioni pari a ml. 8,30x13,30 con muratura perimetrale, copertura con pannelli coibentati ed accesso dal cortile scoperto comune con saracinesca.

Tali opere non sono sanabili alla data odierna e pertanto necessitano di demolizione totale.

Va comunque detto che se pur non vi è stata rintracciata alcuna pratica edilizia per la realizzazione di quanto rilevato, tanto da ritenere tutte le opere rilevate totalmente abusive, va precisato che è stata rintracciata la planimetria catastale riferita al foglio 20, p.lla 70, sub 1, dove è riportata la sagoma di un immobile, accatastato nel 1980, completamente differente da quanto rilevato in loco.

Si fa presente che devono essere demolite anche le tettoie realizzate in aderenza con il prospetto laterale al corpo di fabbrica identificato catastalmente con il sub 18 - corpo 2 - e quella posta a ridosso del prospetto interno del sub 17 - corpo 3) -.

Alla luce di quanto detto il valore che verrà di seguito assegnato, nel capitolo valorizzazione, è quello relativo al terreno una volta eseguita la demolizione totale dei fabbricati abusivi.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>superficie terreno nel rispetto dei confini esistenti (circa mq 200,00)</b>			
- Superficie reale lorda	200.00 mq	1.00	200.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	200.00 mq		200.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde



---

Valore medio ponderale intero:	€ 14.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 14.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 14.000,00</b>

