

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

---

contro

---

Sede legale: S.S. 275 Km.13,800, 73030 Surano (LE)

N. Gen. Rep. **00065/2023 – 00162/2023 (riunite)**

Giudice **Dr.ssa Annafrancesca CAPONE**

Custode Giudiziario **dott. Daniele ACCOTO**

**ELABORATO PERITALE LOTTO\_001**

*Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi*

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542 iscritto  
all'Albo del Tribunale di Lecce*

*C.F. DMS PLA 65R18 E506A - P.Iva 02870530751*

*con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13*

*telefono: 0832/ 28 83 69 cellulare:*

*328/48 69 844*

*fax: 0832/18 30 397*

*email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it*

**Bene in Surano (LE) via S.S. 275 Km 13,800 Locale  
artigianale + Uffici + Area di pertinenza**

**LOTTO\_001**

**40.011182, 18.324050**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Locale Artigianale + Uffici + Area di pertinenza** in Surano (LE) – via S.S. 275 Km 13,800. L'unità immobiliare risultata costituita da:

Capannone

Trattasi di un capannone a componenti prefabbricati (*pilastrini, travi e tegole di copertura*) della superficie coperta complessiva pari a circa 845,00 mq.

Uffici

Trattasi di un blocco uffici adiacente al capannone predetto ed in collegamento diretto con quest'ultimo. Costituito da due piani fuori terra, presenta irregolarità dal punto di vista edilizio urbanistico. La sua superficie coperta è pari a circa 115,00 mq.

Area di pertinenza

Rappresenta l'area di pertinenza che si sviluppa al contorno dell'unità immobiliare suddetta. La sua superficie complessiva è pari a 11.040,00 mq (al netto della superficie coperta occupata dal capannone e dal blocco uffici).

*Identificato al catasto fabbricati:* Comune di Surano (Codice: L010)

- *Uffici:* foglio 6 p.lla 281 sub.1, cat.A/10, 5 vani, rendita € 735,95;

- *Capannone:* foglio 6 p.lla 281 sub.2, cat.D/1, rendita € 5.383,20;

- *Area di pertinenza:* foglio 6 p.lla 282, pascolo, sup. catastale 11.000 mq, R.D. € 6,82, R.A. € 3,98.

*Coerenze:* a nord con p.lle 313 e 314, a sud con p.lla 193, ad est con p.lla 347 e ad ovest con S.S. 275.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'unità immobiliare è costituita da un ampio capannone (*realizzato con componenti prefabbricati: pilastrini, travi e tegole di copertura*) e da un blocco uffici ad esso adiacente. Costituisce pertinenza esclusiva l'area libera al suo contorno, che consente anche l'accesso diretto dalla via S.S. 275.

*Caratteristiche zona:* tipologia: periferica; caratteristiche: normale; area urbana: industriale artigiana; traffico: sostenuto; parcheggi: pertinenziali.

*Caratteristiche zone limitrofe:* area industriale-artigiana / agricola.

*Principali collegamenti pubblici (Km):* nessuno.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal soggetto esecutato. Per ordinanza del GE, a seguito di "accesso forzato" sono state ritirate e consegnate le chiavi nella Cancelleria del Tribunale; successivamente è stato nominato un custode nella figura del dott. Daniele ACCOTO.

**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:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- “Atto di asservimento di area e relativa volumetria per l’ottenimento e rilascio di concessione edilizia” del 03/02/1999 per notar Antonio Baldassarre – rep.n.60.616.

L’area asservita coincide con l’attuale area di sedime del fabbricato e sviluppa una superficie pari a 12.000 mq. Risulta Censita (all’epoca dell’asservimento) nel NCT del Comune di Surano al fg.6 p.lla 195 (oggi p.lle 281 e 282).

4.1.4. *Altre limitazioni d’uso:*

- “Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Servitù di elettrodotto” del 11/05/1993 per notar Giorgio Buonerba – rep.n.29270.

Detta servitù è costituita mediante apposizione di numero 3 conduttori appoggiati su pali tipo C.A.C. ed il numero complessivo di tali sostegni infissi sulla proprietà è di n.1 su di un’area di 10 mq con una percorrenza lunga 70 mt, larga 7 mt per un’area di 480 mq (porzione della p.lla 195 – oggi p.lle 281 e 282).

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Trascrizioni ed iscrizioni: (come da Certificato ipotecario speciale):*

- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**, iscritta a Lecce il **08/08/2016** ai **nn.3096 rep. e 24780 gen.**, per la somma complessiva di Euro 60.000,00. A favore di e contro .

*Unità negoziali interessate dall’ipoteca:* Fabbricati ad uso Uffici e Opificio, identificati nel NCEU del Comune di Surano al fg.6 p.lla 281 subb. 1 e 2, per la quota dell’intero in piena proprietà.

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**, iscritta a Lecce il **28/02/2022** ai **nn.753 rep. e 6993 gen.**, per la somma complessiva di Euro 78.439,28. A favore di e contro .

*Unità negoziali interessate dall’ipoteca:* Fabbricato ad uso Uffici, identificato nel NCEU del Comune di Surano al fg.6 p.lla 281 sub. 1, per la quota dell’intero in piena proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Lecce il **07/03/2023** ai **nn. 6967 part. e 8639 gen.**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 20/02/2023, Tribunale di Lecce, rep. n°457/2023, per la somma complessiva di Euro 45.976,30 oltre interessi e spese. A favore di con sede in - codice fiscale e contro. *Unità negoziali interessate dal pignoramento immobiliare:* Fabbricati ad uso Uffici e Opificio, identificati nel NCEU del Comune di Surano al fg.6 p.lla 281 subb. 1 e 2, per la quota dell’intero in piena proprietà.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Lecce il **23/05/2023** ai **nn. 15749 part. e 19429 gen.**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/04/2023, Tribunale di Lecce, rep. n°1905/2023, per la somma complessiva di Euro 10.627,82 oltre interessi e spese. A favore di con sede in - codice fiscale e contro. *Unità negoziali interessate dal pignoramento immobiliare:* Terreni in Surano distinti nel NCT al fg.6 p.lle 281 e 282 (superficie complessiva paria 12.000 mq), per la quota dell’intero in piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d’uso: Nessuna.*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Strumento urbanistico vigente:*

Il Comune di Surano è attualmente dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

a) Strumenti urbanistici generali:

- Programma di Fabbricazione “PdF” approvato con D.G.R. n.782 del 18 aprile 1975;

- Successive varianti urbanistiche, approvate con D.G.R. n.25/2 del 21 marzo 1983 e n.709 del 04 febbraio 1985.

Nell'ambito di tale strumento urbanistico, il lotto ricade in zona "E" ed è caratterizzato da interventi di tipo "B".

I parametri urbanistici di riferimento sono:

- *Lotto minimo di intervento*: 10.000 mq;
- *Indice di Fabbricabilità Fondiaria*: 0,3 mc/mq;
- *Rapporto di copertura*: 20% della superficie;
- *Parcheggi*: 20% dell'area;
- *Altezza massima*: 7 mt;
- *Distanza dai confini, in assoluto*: 20 mt;
- *Distanza dal c. stradale*: 40 mt

b) Strumenti urbanistici attuativi:

- Piano degli insediamenti produttivi "PIP approvato con D.G.R. n.500 del 24 aprile 2007.

Nell'ambito di tale strumento urbanistico ed in particolare del "territorio del costruito", il lotto in esame è recepito come lotto già edificato ed è contraddistinto con il numero "3".

Per le nuove edificazioni, i parametri urbanistici di riferimento sono:

- *Lotto minimo di intervento*: 3.000 mq con fronte strada avente una larghezza minima di 30 ml;
- *Indice di Utilizzazione Fondiaria*: 0,3 mq/mq. La superficie di riferimento per il calcolo è quella porzione di Superficie fondiaria ricadente nella fascia di profondità di ml.100 misurata dalle sedi stradali;
- *Parcheggi*: 1,5 mq ogni 5 mq di superficie lorda;
- *Altezza massima*: 12 mt;
- *Distanza dai confini, in assoluto*: 10 mt;
- *Distanza dal c. stradale (ss 275)*: 20 mt; ▪ *Numero piani*: 2 livelli fuori terra.

4.3.2. Pratiche edilizie:

- **Concessione di Costruzione n.4 del 10/02/1999 (prot.n.2374 - pratica n.1624/97)** rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_) per la "Realizzazione di un locale artigianale e deposito".

- **Autorizzazione edilizia di variante in corso d'opera n.14 del 06/11/2000 (prot.n.245 - pratica n.1723/00)** rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_) per "Ampliamento del costruendo fabbricato".

- **Certificato di abitabilità (agibilità "Laboratorio Artigianale")** prot.n.3160/03 - rilasciata dal Responsabile del servizio "Area Tecnica" del Comune di Surano (geom. \_\_\_\_\_) in data **31/10/2003** al sig. \_\_\_\_\_, e riferito a "Fabbricato industriale adibito a locale artigianale sito in Surano sulla SS275 distinto al NCEU al fg.6 p.lle 281 sub.1 e 2 rispettivamente cat.A10 e C03.....come da planimetria allegata, limitatamente alla parte ultimata, ed evidenziato sull'allegata planimetria, vistata dallo scrivente ufficio...".

4.3.3. Conformità urbanistico-edilizia:

Da un attento esame dei titoli edilizi appena elencati, emerge una parziale conformità dell'unità immobiliare ai titoli stessi.

Con specifico riferimento al solo "blocco Uffici", oltre ad una diversa distribuzione interna per i vani presenti al piano terra, esiste anche una nuova edificazione riferita a:

- *piano primo*: per tutta la superficie sottostante;
- *piano terrazza*: per una parziale superficie dell'area di copertura. Con riferimento a:
- Diversa distribuzione interna al piano terra, la regolarizzazione potrà avvenire attraverso la presentazione di una CILA "tardiva o postuma", la cui oblazione è pari a € **1.000,00**. A tale importo dovrà essere aggiunto il compenso del professionista incaricato

- Nuova volumetria al piano primo e piano terrazza, occorre innanzitutto datare l'epoca dell'abuso. In relazione a ciò si può ipotizzare che la sopraelevazione sia stata realizzata tra l'anno 2003 (anno di rilascio dell'agibilità da parte degli uffici tecnici comunali) e l'anno 2006 (sopraelevazione già esistente nell'ortofoto del 2006, visionabile sul portale regionale del sistema informativo territoriale). Ciò premesso, lo scrivente ritiene che nel caso specifico non possa esistere ipotesi di regolarizzazione delle opere abusive rilevate in quanto:
- a) l'ipotesi contemplata dall'art.40 comma 6 della L.47/85 (prima legge sul condono): "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge", non è applicabile al caso di specie perché "le ragioni del credito" sono certamente successive all'entrata in vigore della legge sul condono alla quale l'abuso rilevato avrebbe potuto fare riferimento;
- b) l'ipotesi contemplata dall'art.36 DPR 380/01 (sanatoria edilizia in termini di doppio accertamento di conformità) non è applicabile al caso di specie in quanto lo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso era rappresentato dal Piano di Fabbricazione "PdF" che, come è ben noto, è stato oggetto di procedimento penale, con particolare riferimento alle edificazioni di natura artigianale in zona "E". Infatti, solo a partire dall'anno 2007 il nuovo Piano degli Insediamenti Produttivi (approvato con D.G.R. n.500 del 24 aprile 2007) ha – di fatto – "riordinato" dal punto di vista urbanistico gli insediamenti di tipo industriale-artigianale, prevedendo – tra l'altro – costi di urbanizzazione primaria e secondaria pari a circa 8 €/mq di superficie fondiaria.

Ad ogni buon conto, pur volendo immaginare una ipotesi di "doppio accertamento di conformità", i costi di regolarizzazione ammonterebbero a circa € 200.000,00, partendo dal presupposto che il rilascio del permesso in sanatoria sarebbe subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. In tal caso solo gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ammonterebbero a circa € 192.000,00 (2 \* 12.000 mq \* 8,00 €/mq).

In definitiva, occorrerà procedere alla demolizione del piano primo e secondo, al fine di riportare lo stato dei luoghi alle consistenze così come autorizzate con la variante in corso d'opera n.14 del 06/11/2000.

Quindi, applicando un costo di 75,00 €/mc per lavori di installazione cantiere, lavori di demolizione trasporto e conferimento in pubblica discarica, lavori di ripristino della pavimentazione solare, pulizia e chiusura del cantiere, oneri per la sicurezza e quanto altro occorra per dare il lavoro completo e finito a regola d'arte, e considerato che la volumetria complessiva da demolire è pari a circa 466 mc, si avrà un costo complessivo pari a € 35.000,00.

Anche in questo caso alla somma dei lavori dovranno essere aggiunte le spese tecniche da corrispondere al professionista incaricato, le quali ammontano complessivamente ad € 2.500,00 . Si precisa che tali spese includono anche l'attività relativa alla CILA "tardiva o postuma" per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna al piano terra.

#### 4.3.4. Conformità catastale:

Considerato che nelle demolizioni indicate al paragrafo precedente dovrà essere ripristinato anche l'atrio centrale al piano terra (così come previsto nel progetto assentito

all'Autorizzazione edilizia di variante in corso d'opera n.14 del 06/11/2000 - prot.n.245 - pratica n.1723/00), sarà necessario procedere alla regolarizzazione dell'immobile attraverso la presentazione di apposito "modello catastale" presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – procedura DOCFA.

Le spese tecniche di istruzione pratica, versamenti vari, ammontano complessivamente ad € 1.000,00 .

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00 Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € n.v.

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze: nessuno

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari

- sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (LE) il \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_), per la quota dell'intero in piena proprietà.

Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_, pur essendo in regime di comunione dei beni (matrimonio contratto in data 06/06/1992 – cfr. "Estratto di matrimonio - senza annotazioni"), è proprietario esclusivo del bene essendogli pervenuto per successione:

- *ex lege* a seguito della morte della madre \_\_\_\_\_ (decesso del \_\_\_\_\_) – (Casarano Vol.9990 n.451 reg.to in data 14/04/2011).

*Unità negoziali interessate:*

- Fabbricati ad uso Uffici e Opificio, identificati nel NCEU del Comune di Surano al fg.6 p.la 281 subb. 1 e 2, per la quota di 1/9;
- Terreno in Surano distinto nel NCT al fg.6 p.la 282, per la quota di 1/9. Note:

A seguito di testamento depositato presso il Not. \_\_\_\_\_ (Casarano il 05/11/2015 al n.8582 S.1T Pubb. 04/11/2015), si modifica da *ex lege* a *testamentario* – (Casarano Vol.9990 n.84 reg.to in data 18/01/2016). Ne consegue che al sig. \_\_\_\_\_ viene attribuita la quota di ½ per entrambe le unità immobiliari.

- *testamentaria* a seguito della morte del padre \_\_\_\_\_ (decesso del \_\_\_\_\_) – (Casarano Vol.9990 n.239 reg.to in data 09/02/2016).

*Unità negoziali interessate:*

- Fabbricati ad uso Uffici e Opificio, identificati nel NCEU del Comune di Surano al fg.6 p.la 281 subb. 1 e 2, per la quota dell'intero;
- Terreno in Surano distinto nel NCT al fg.6 p.la 282, per la quota dell'intero.

Descrizione **Locale artigianale + Uffici + Area di pertinenza** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Locale Artigianale + Uffici + Area di pertinenza** in Surano (LE) – via S.S. 275 Km 13,800.

L'unità immobiliare risultata costituita da:

##### Capannone

Trattasi di un capannone a componenti prefabbricati (*pilastrini, travi e tegole di copertura*) della superficie coperta complessiva pari a circa 845,00 mq.

##### Uffici

Trattasi di un blocco uffici adiacente al capannone predetto ed in collegamento diretto con quest'ultimo. Costituito da due piani fuori terra, presenta irregolarità dal punto di vista ediliziourbanistico. A seguito di demolizione del piano primo (*per le motivazioni che sono state*

ampiamente illustrate al precedente paragrafo “4.3.3”), il blocco uffici ritornerà alla sua conformazione originaria di solo piano terra (così come regolarmente autorizzato con “Autorizzazione edilizia di variante in corso d’opera n.14 del 06/11/2000 - prot.n.245 - pratica n.1723/00) La sua superficie coperta è pari a circa 115,00 mq.

**Area di pertinenza**

Rappresenta l’area di pertinenza che si sviluppa al contorno dell’unità immobiliare suddetta. La sua superficie complessiva è pari a 11.040,00 mq (al netto della superficie coperta occupata dal capannone e dal blocco uffici).

L’altezza interna all’intradosso solaio è pari a:

- Capannone: max 7,90 mt “sotto tegolo” e 6,37 mt “sotto trave”; -

Blocco uffici: 2,90 mt.

*Note:*

Stato di manutenzione e conservazione: vedi caratteristiche descrittive.

Il bene immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Consistenza immobiliare:**

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 “Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume” pubblicata dall’UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 “Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo”;
- Norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” elaborata dall’Uniter ente federato all’UNI.

*Criteri generali:*

La superficie commerciale è rappresentata da: a)

Superficie principale (capannone);

b) Superficie degli accessori diretti (uffici-locali a disposizione del personale);

c) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci).

*Criteri di misurazione:*

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime sono da considerare fino alla mezzertia nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

*Calcolo della superficie omogeneizzata:*

b) Superficie degli accessori diretti (uffici-locali a disposizione del personale):

Si ritiene di utilizzare un coefficiente pari a “1”

c) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci):

Si ritiene di utilizzare un coefficiente pari al 5%.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale artigianale				
+ Uffici + Area di pertinenza:				
<b>Piano Terra:</b>	Sup. reale lorda			
Capannone	“	845,00	1,00	845,00
Uffici	“	115,00	1,00	115,00
Area di pertinenza	“	11.040,00	0,05	552,00

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE  
Curatore/Custode: dott. Daniele ACCOTO  
Perito: Ing. Paolo De Masi

Superficie omogeneizzata: **1.512,00****Caratteristiche descrittive:****Strutture:**

*Strutture portanti:* a) *Capannone: materiale:* calcestruzzo armato precompresso, *condizioni:* buone. b) *Uffici:*

*materiale:* struttura portante a telaio in c.a., *condizioni:* buone.

**Solai:**

a) *Capannone:*

*tipologia:* a falda – tegolo in c.a. precompresso, *condizioni:* buone. b)

*Uffici:*

*tipologia:* piana a solaio in latero-cemento, *condizioni:* buone.

**Componenti Edilizie e costruttive:**

*Cancello: ubicazione:* ingresso da via S.S. 275 Km 13,800, *tipologia:* anta singola a battente + scorrevole, *materiale:* acciaio zincato, *apertura:* manuale e motorizzata, *condizioni:* buone.

**Infissi esterni:**

a) *Capannone:*

*tipologia:* ante a battente e scorrevoli, *materiale:* ferro e vetro, *protezione:* assente, *condizioni:* buone; b) *Uffici:*

*tipologia:* ante a battente, *materiale:* alluminio e vetro, *protezione:* assente, *condizioni:* buone;

**Infissi interni:**

b) *Uffici:*

*tipologia:* a battente, *materiale:* plastica, *condizioni:* buone.

**Manto di copertura:**

b) *Uffici:*

*materiale:* pavimentazione in pietra locale, *condizioni:* sufficienti.

**Pareti esterne:**

*materiale:* muratura di tamponamento, *rivestimento:* intonaco civile, *condizioni:* buone.

*Pavimentazione esterna: ubicazione:* camminamento intorno al fabbricato, *materiale:* mattonelle di cemento, *condizioni:* buone.

*Pavimentazione interna: a) Capannone: materiale:* pavimentazione industriale, *condizioni:* buone. b) *Uffici:*

*materiale:* piastrelle di ceramica, *condizioni:* buone.

*Rivestimento: - ubicazione:* servizi igienici al piano terra-blocco uffici, *materiale:* piastrelle di ceramica, *condizioni:* buone.

*Portoncino di ingresso: tipologia:* anta doppia a battente, *materiale:* alluminio e vetro, *condizioni:* buone.

**Caratteristiche impianti:**

*Antifurto: tipologia:* a radars, *condizioni:* sufficienti, *conformità:* non valutabile.

*Antincendio: tipologia:* predisposto per riserva idrica e pompa di spinta; *accessibilità VV.F.:* ottima.

*Carroponte:* assente.

*Impianto citofonico: tipologia:* audio, *condizioni:* sufficienti, *conformità:* non valutabile.

*Condizionamento:* assente.

*Impianto gas:* assente. *Impianto*

*diffusione:* assente.

*Impianto elettrico: tipologia:* sottotraccia e a vista, *tensione:* 220 V – 380V, *condizioni:* buone, *conformità:* non valutabile.

*Impianto energia solare:* assente

*Impianto fognatura: recapito:* fossa biologica, *conformità:* non valutabile.

*Impianto idrico: tipologia:* sottotraccia, *alimentazione:* diretta da pozzo, *conformità:* n.v.

*Impianto telefonico: tipologia:* sottotraccia, *centralino:* assente, *condizioni:* sufficienti, *conformità:* non valutabile.

*Impianto termico:* assente.

*Impianto ventilazione:* assente.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato adottato il metodo **sintetico-comparativo**, perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza.

Esso infatti non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stata presa in considerazione l'attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel **Comune di Surano**, adibiti ad opifici industriali/artigianali.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecce, Ufficio del Registro di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie, Osservatori del Mercato Immobiliare locale, nonché Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**8.2. 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 ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**8.3. Valutazione corpi****Civile abitazione**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Locale artigianale + Uffici + Area di pertinenza	1.512,00	250,00	378.000,00
Valore corpo			<b>€ 378.000,00</b>
Valore complessivo intero			<b>€ 378.000,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 378.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile Valore diritto in cui si trova	Superficie omogeneizzata	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto e quota
A	<b>Locale artigianale + Uffici + Area di pertinenza</b>	1.512,00	€ 378.000,00
Totale:			<b>€ 378.000,00</b>

Giudice Dr.ssa Anna Francesca CAPONE  
Curatore/Custode: dott. Daniele ACCOTO  
Perito: Ing. Paolo De Masi

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	- 56.700,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (calcolate sul valore di diritto e quota).	€	- 39.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	-----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	-----

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	281.800,00
Arrotondato a:	€	<b>282.800,00</b>

Relazione lotto 001 creata in data 04/12/2023  
 Codice documento: E067-23-00065/00162-001

il perito  
 Ing. Paolo De Masi