



# TRIBUNALE ORDINARIO -LECCE

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### 230/2024

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Sergio Memmo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2024

TECNICA INCARICATA:

**Ing. Sara Falangone**

CF:04761420753

con studio in LECCE, VIALE GALLIPOLI 30

telefono: +39 3294311582

email: arteticastudio@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 230/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Oleificio e negozio a COLLEPASSO Via Neghelli n. 10 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ).

Il lotto, che ricade in parte in zona B1 del Programma di Fabbricazione e in parte in zona E, si compone di un ampio piazzale, in parte composto da asfalto in parte composto da sterrato, di una porzione di terreno incolto, il tutto circondato da una recinzione in blocchi di cemento, interrotti da pilastri in calcestruzzo, con l'opificio che occupa la posizione centrale. Vi sono due accessi carrabili e uno pedonale, attualmente murato, posti lungo via Guglielmo Marconi e un accesso carrabile su via Neghelli, posto su una particella catastale non oggetto di pignoramento. L'edificio si compone di un opificio e un negozio, il tutto posto su di una superficie coperta di forma rettangolare e di lati che misurano circa 24.00 ml e 37.40 ml. Si accede al lotto sia da via Marconi, da tre accessi, il primo a nord-est, il secondo a nord e il terzo a nord-ovest, che da via Neghelli da un altro accesso posto a sud-est. Si nota che l'accesso su via Neghelli è quello posto su di una particella catastale non oggetto di pignoramento.

Si accede al lotto attraverso il portone principale carrabile posto a nord-est di via Marconi. Una volta entrati all'interno del lotto si attraversa un portone scorrevole di dimensioni pari a circa 4 m, per accedere ad un piazzale recintato, posto lungo una muratura di confine perpendicolare al confine del lotto. Questo portone si affaccia su un piazzale asfaltato in parte coperto da tettoie che corrono dal muro di confine al capannone per la tettoia posta a nord-ovest e dal muro di confine per una lunghezza di 6m circa per la tettoia posta a nord-est.

Il Capannone comprende una porzione adibita ad oleificio e una adibita a negozio, il tutto per una superficie coperta pari a 944 mq circa.

Si accede all'oleificio tramite una porta di dimensioni pari a circa 1,2x2,50 m chiusa da una saracinesca, posta sul prospetto nord-est, attestata in posizione centrale rispetto al prospetto su un pianerottolo rialzato da terra di circa 0,50 m (punto più alto).

Una volta entrati ci si trova nell'area adibita a ingresso (sulla documentazione tecnica prelevata in comune in seguito alla richiesta di accesso agli atti è indicata come "ripostiglio"), di superficie pari a circa 7,10 mq e altezza di 2,25 m circa, dalla quale si può accedere al corridoio che conduce a destra ad un'area adibita a spogliatoio di area pari a circa 10,70 mq e di seguito ad un bagno dotato di antibagno di superficie pari a circa 5,95 mq, frontalmente all'oleificio di superficie complessiva pari a circa 603 mq. L'oleificio ha coperture centinate di altezza massima pari a 7,00 m e minima 3,90 m. Procedendo a sinistra nell'area dell'oleificio vi è un vano adibito a officina di 15 mq circa, che non si è potuto visionare, mentre procedendo a destra si può accedere di seguito ad un'area adibita a infermeria di superficie pari a circa 17,50 mq e poi in uno studio di area pari a circa 33,35 mq. In fondo all'oleificio a metà del lato sud-est si scende tramite scale in un'area interrata di superficie pari a circa 23,20 mq.

Si entra all'area adibita a negozio dall'esterno, dal pianerottolo rialzato tramite una saracinesca. Non è possibile accedere a questa stanza in quanto bloccata dall'esterno dell'opificio da attrezzature pesanti. Si compone complessivamente di tre stanze che vanno a chiudere il rettangolo dell'opificio, di dimensioni pari a circa 32,65 per l'area adibita a "Pozzi Pozzi per acque di vegetazione", 23,50 mq. circa per l'area adibita a "ufficio vendita", 20,20 circa per il "deposito fertilizzanti" e 11,40 mq per il blocco servizi composto da antibagno e bagno.

Sul prospetto sud ovest si ha accesso ad una stanza di superficie pari a circa 16,20 mq addossata al perimetro esterno dell'opificio in posizione centrale al prospetto. Sull'angolo sud est vi è una

muratura a C, addossata all'opificio, priva di copertura di lunghezza pari a circa 5,78 e 5,35 ml.

All'interno del lotto in posizione nord-ovest si trova una cabina enel addossata al confine di dimensione pari a circa 6,5 e 4 ml con altezza pari a circa 8,75 m. Inoltre si nota la presenza di una piccola tettoia di dimensioni pari a circa 8x6 m in posizione frontale rispetto al prospetto nord-ovest.

Il portone scorrevole di accesso all'edificio di dimensioni pari a circa 4 m posto lungo una muratura di confine perpendicolare al confine del lotto, non risulta presente nelle planimetrie di progetto della documentazione tecnica prelevata in comune in seguito alla richiesta di accesso agli atti. Le tettoie che corrono dal muro di confine al capannone e dal muro di confine per una lunghezza di 6m circa non sono presenti nella documentazione tecnica depositata.

Sulla prima concessione edilizia presentata per la costruzione del capannone risulta una superficie coperta approvata di 888 mq, che verificata sulle planimetrie presentate risulta di poco difforme al costruito, pari a 901,40 mq circa rilevati, considerando anche che sono state costruite una stanza semi-interrata abusiva sul prospetto nord-est e una volume coperto sul prospetto sud-ovest (conteggiate nella superficie coperte attuali), di superfici coperte pari a rispettivamente 18,54 mq circa e 16,20 mq circa per un totale di 34,74 mq circa.

L'area interrata in fondo all'opificio a metà del lato sud-est non risulta presente nella documentazione tecnica depositata.

La stanza addossata all'opificio in posizione centrale al prospetto sud ovest risulta abusiva come anche la muratura a C addossata al prospetto.

La cabina enel addossata al confine non risulta presente sulle planimetrie di progetto depositate in comune, come anche la piccola tettoia posta in posizione frontale rispetto al prospetto nord-ovest.

Inoltre, come anticipato sopra, il lotto in descrizione, recintato nel suo perimetro da una muratura, risulta aperto su una particella non oggetto di pignoramento (n. 85) per una porzione di lunghezza pari a circa 20,80 ml circa, sul confine sud-est.

Pertanto per delimitare l'intero lotto sarà necessario una recinzione lungo il confine della particella 965 e 943 del foglio 1.

#### Identificazione urbanistica:

Il lotto ricade in parte in zona B1 del Programma di Fabbricazione e in parte in zona E.

#### Identificazione catastale:

foglio 1 particella 943 sub.1 (catasto fabbricati), categoria D/1: opifici, indirizzo catastale: Via Neghelli n.10, piano: Terra, intestato a

, derivante da COSTITUZIONE del 08/05/2001 Pratica n. 136676 in atti dal 08/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1586.1/2001).

foglio 1 particella 943 sub.2 (catasto fabbricati), categoria C/1: negozi e botteghe, indirizzo catastale: Via Neghelli n.10 A, Via Guglielmo Marconi n. 71, piano: Terra, intestato a

, derivante da COSTITUZIONE del 08/05/2001 Pratica n. 136676 in atti dal 08/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1586.1/2001).

foglio 1 particella 965 (catasto terreni), qualità: vigneto, Comune di Collepasso, Superficie: 5.071 m2, intestato a

, derivante da Impianto meccanografico del 12/04/1976.

foglio 1 particella 966 (catasto terreni), qualità: vigneto, Comune di Collepasso, Superficie: 22 m2, intestato a

, derivante da Impianto meccanografico del 12/04/1976.

**B. Piazzale adiacente al fabbricato a COLLEPASSO** Via Neghelli n. 10 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Sul lotto è presente un ampio piazzale circondato da una recinzione in blocchi di cemento con l'opificio che occupa la posizione centrale. Il piazzale si compone in parte di un'area asfaltata che circonda l'opificio di superficie pari a circa 2179 mq. Nella porzione a nord-ovest si trova terreno per la gran parte incolto di superficie pari a circa 3670 mq, per una superficie complessiva di 5849 mq circa, che risulta di poco diversa dalla superficie approvata da progetto depositato in comune, pari a 5804 mq, ma che comunque rientra nella tolleranza costruttiva.

Identificazione catastale:

foglio I particella 943 sub.1 (catasto fabbricati), categoria D/1: opifici, indirizzo catastale: Via Neghelli n.10, piano: Terra, intestato a

, derivante da COSTITUZIONE del 08/05/2001 Pratica n. 136676 in atti dal 08/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1586.1/2001).

foglio I particella 943 sub.2 (catasto fabbricati), categoria C/1: negozi e botteghe, indirizzo catastale: Via Neghelli n.10 A, Via Guglielmo Marconi n. 71, piano: Terra, intestato a

), derivante da COSTITUZIONE del 08/05/2001 Pratica n. 136676 in atti dal 08/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1586.1/2001).

foglio I particella 965 (catasto terreni), qualità: vigneto, Comune di Collepasso, Superficie: 5.071 m<sup>2</sup>, intestato a

, derivante da Impianto meccanografico del 12/04/1976.

foglio I particella 966 (catasto terreni), qualità: vigneto, Comune di Collepasso, Superficie: 22 m<sup>2</sup>, intestato a

, derivante da Impianto meccanografico del 12/04/1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	629,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	243,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale terreni:	2179,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale piazzale:	3670,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 355.907,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€355.907,27

Data della valutazione:

20/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone. Si è riscontrata all'interno del lotto la presenza di un mezzo agricolo e una natante in vetroresina non appartenenti alla cooperativa, di proprietà di terzi.

### 4. VINCOLI ED ONERIGIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE ERSTERANNO 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27/06/2024, numero di repertorio 3927, trascritto in data 19/07/2024 al numero di particolare 22700 e di generale 27155, a favore della società

, contro la

, Il pignoramento grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi di proprietà degli immobili sopra descritti sino alla concorrenza di euro 346'927,49 oltre interessi, spese, ed accessori occorsi e occorrente.

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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per il diritto di proprietà di 1/1 (mille/millesimi).

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia prot.n.41 del 05/05/1972, intestata a \_\_\_\_\_, per la costruzione di un complesso composto da due capannoni.

Licenza edilizia n.101 del 21/10/1975, intestata a \_\_\_\_\_, per la costruzione di ampliamento dello stabilimento oleario di proprietà della (INTERVENTO NON REALIZZATO).

Concessione edilizia prot.n.111 del 24/11/1999 prot. n.699, intestata a \_\_\_\_\_, per cambio di destinazione d'uso degli ambienti infermeria e spogliatoio rispettivamente in uff. vendita e deposito fertilizzanti, presentata il 05/02/1999 e rilasciata il 24/11/1999.

DIA n.7/2001 prot.n. 1549 del 26/02/2001, intestata a \_\_\_\_\_, per la realizzazione di una recinzione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DICONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### 8.1. Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Rispetto al progetto presentato con DIA prot. n. 1549 del 12/03/2001, l'accesso pedonale sul lato nord, creato a seguito della realizzazione della recinzione esterna all'area, risulta presente ma tamponato.
2. Rispetto alla Concessione edilizia n.111 prot. n. 699 del 07/12/1999, si rileva l'assenza del tramezzo divisorio tra Studio e Attesa risultando quindi un unico ambiente di 33,35 mq.
3. Rispetto alla Concessione edilizia n.111 prot.n. 699 del 07/12/1999, i locali Infermeria e Officina non sono accessibili dal corridoio ma l'accesso avviene direttamente del locale lavorazione. Nello stato di fatto risulta quindi la presenza di una porta di accesso dal locale lavorazione all'infermeria e a l'assenza delle due porte poste nel corridoio.
4. Rispetto ai prospetti approvati con Licenza di Costruzione prot.n.41 del 28/04/1972 e alle planimetrie approvate con Concessione edilizia n.111 prot.n. 699 del 07/12/1999, risulta l'assenza delle finestre poste in posizione centrale sul prospetto nord-ovest.
5. Rispetto alle planimetrie presentate con i precedenti titoli edilizi, risulta la presenza di un locale seminterrato accessibile tramite una scala posta all'interno del locale lavorazione a nord-est, non presente nei titoli edilizi presentati in comune.
6. Il suddetto locale è provvisto di due finestre sul prospetto sud-est che, rispetto ai prospetti approvati con Licenza di Costruzione prot.n.41 del 28/04/1972 risultano di 1,49x0,33 m anziché di 1,49x0,80m.
7. Rispetto alle planimetrie presentate con i precedenti titoli edilizi, il volume coperto con tettoia posto all'interno a ridosso del prospetto sud-ovest risulta abusivo. Si nota la sua presenza nella planimetria allegata alla DIA prot.n. 1549 del 12/03/2001, ma non risulta approvato con titoli edilizi.
8. Rispetto alle pratiche presentate precedentemente, risulta la presenza di un'area scoperta delimitata da una muratura a C a ridosso del prospetto sud-ovest non presente nelle planimetrie di progetto.
9. Rispetto ai prospetti presentati con Licenza di Costruzione prot.n.41 del 28/04/1972, il portone di ingresso a sud-ovest è di dimensioni 3,05x3,90m anziché di 3,05x2,50m come rappresentato nei prospetti di progetto e gli infissi esterni sul prospetto sud-est sono di dimensioni 2,20x1,65 m circa anziché 2,53x1,65 m.

10. Rispetto alla Concessione edilizia n. 111 prot.n. 699 del 07/12/1999, la composizione planimetrica del pianerottolo di accesso a nord-est risulta difforme rispetto al progetto presentato. In particolare, allo stato di fatto il pianerottolo risulta interrotto da un muro ad est abusivo, per cui non sono presenti i n.4 gradini rappresentati nelle pratiche edilizie approvate. Inoltre, i gradini posti a nord sono n. 3 anziché n.4
11. Rispetto alla Concessione edilizia n.111 prot.n. 699 del 07/12/1999, la composizione planimetrica del pianerottolo di accesso a nord-ovest risulta difforme rispetto al progetto presentato. In particolare, il pianerottolo si interrompe in corrispondenza del portone posto a ovest e non sono presenti i n.4 gradini posti a nord.
12. Rispetto alle pratiche presentate precedentemente, risulta la presenza di un'area esterna a ridosso del prospetto a nord-est coperta da due tettoie rispettivamente di 230 mq e 80 mq e chiusa sui lati est e ovest da murature di spessore di 20 cm. L'accesso all'area avviene tramite un cancello posto al lato est.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Rimozione dell'abuso mediante demolizione o rimozione per punti: 1 \_ rimozione tamponamento, 4 \_ apertura di finestre non realizzate, 8 \_ demolizione e smaltimento macerie, 9 \_ ripristino delle dimensioni approvate da progetto Licenza di Costruzione prot.n.41 del 28/04/1972, con altezza pari a 2,50 m, 10 \_ demolizione del muro abusivo, comprensivo del cancello di accesso, con trasporto e smaltimento macerie e costruzione gradini per accedere al pianerottolo, 11 \_ costruzione gradini e del pianerottolo come da progetto Concessione edilizia n.111 prot.n. 699 del 07/12/1999, 12 \_ rimozione tettoie con trasporto e smaltimento delle stesse, con demolizione della muratura centrale.
  - Presentazione di scia in sanatoria: 2 \_ dichiarazione di non esistenza del tamponamento divisorio tra studio e attesa, 3 \_ dichiarazione della corretta realizzazione delle porte, 5 \_ dichiarazione di esistenza del vano in descrizione, 6 - dichiarazione della reale superficie finestrata realizzata, 7 \_ dichiarazione di esistenza della tettoia.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione abusi: € 55.554
- presentazione di permesso in sanatoria: € 2.500,00
- pagamento oneri di urbanizzazione: 8,49€/mq di superficie utile, pari a € 320,58
- oblazione: € 641,16

Indici della zona:

Indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq, superficie coperta 80% della superficie fondiaria.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- La superficie del lotto risulta minore di quella catastale, in quanto parte della superficie del foglio 1 p.la 965 ingloba parte della strada;
- I fabbricati risultano accatastati conformemente al progetto ma difformi dall'esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riaccatastamento del lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- I presentazione nuovo PREGEO: € 1.200,00
- I presentazione DOCFA: € 1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Rispetto alla consistenza attuale del lotto, nell'atto di acquisto si riscontra la maggiore consistenza (circa 7923 mq) dovuta alla rappresentazione catastale del lotto che nelle planimetrie catastali include parte della strada; la superficie del lotto, delimitato dalla recinzione è inferiore, con superficie pari a circa 6918 mq (paragrafi 8.1 e 8.2).

BENI COLLEPASSO VIA NEGHELLI N, 10

## OLEIFICIO, NEGOZIO E PIAZZALE

DI CUI AI PUNTI A E B

### **A** Oleificio e negozio a per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Il lotto, che ricade in parte in zona B1 del Programma di Fabbricazione e in parte in zona E, si compone di un ampio piazzale, in parte composto da asfalto in parte composto da terreno incolto, circondato da una recinzione in blocchi di cemento, interrotti da pilastri in calcestruzzo, con l'opificio che occupa la posizione centrale. Vi sono due accessi carrabili e uno pedonale, attualmente murato, posti lungo via Guglielmo Marconi e un accesso carrabile su via Neghelli, posto su una particella catastale non oggetto di pignoramento. L'edificio si compone di un opificio e un negozio, il tutto posto su di una superficie coperta di forma rettangolare e di lati che misurano circa 24.00 ml e 37.40 ml. Si accede al lotto sia da via Marconi, da tre accessi, il primo a nord-est, il secondo a nord e il terzo a nord-ovest, che da via Neghelli da un altro accesso posto a sud-est. Si nota che l'accesso su Neghelli è quello posto su di una particella catastale non oggetto di pignoramento.

Si accede al lotto attraverso il portone principale carrabile posto a nord-est di via Marconi. Una volta entrati all'interno del lotto si attraversa un portone scorrevole di dimensioni pari a circa 4 m, per accedere ad un piazzale recintato, posto lungo una muratura di confine perpendicolare al confine del lotto. Questo portone si affaccia su un piazzale asfaltato in parte coperto da tettoie che corrono dal muro di confine al capannone per la tettoia posta a nord-ovest e dal muro di confine per una lunghezza di 6m circa per la tettoia posta a nord-est.

Il capannone comprende una porzione adibita ad oleificio e una adibita a negozio, il tutto per una superficie coperta pari a 944 mq circa.

Si accede all'oleificio tramite una porta di dimensioni pari a circa 1,2x2,50 m chiusa da una saracinesca, posta sul prospetto nord-est, attestata in posizione centrale rispetto al prospetto su un pianerottolo rialzato da terra di circa 0,50 m (punto più alto). Una volta entrati ci si trova nell'area adibita a ingresso (sulla documentazione tecnica prelevata in comune in seguito alla richiesta di accesso agli atti è indicata come "ripostiglio", di superficie pari a circa 7,10 mq e altezza di 2,25 m circa, dalla quale si può accedere al corridoio che conduce a destra ad un'area adibita a spogliatoio di area pari a circa 10,70 mq e di seguito ad un bagno dotato di antibagno di superficie pari a circa 5,95 mq., frontalmente all'oleificio di superficie complessiva pari a circa 603 mq. L'oleificio ha coperture centinate di altezza massima pari a 7,00 m e minima 3,90 m. Procedendo a sinistra nell'area dell'oleificio vi è un vano adibito a officina di 15 mq circa, che non si è potuto visionare, mentre procedendo a destra si può accedere di di seguito ad un'area adibita a infermeria di superficie pari a circa 17,50 mq e poi in uno studio di area pari a circa 33,35 mq. In all'oleificio a metà del lato sud-est si scende tramite scale in un'area inerrata di superficie pari a circa 23,20 mq.

Si entra all'area adibita a negozio dell'esterno, dal pianerottolo rialzato tramite una saracinesca. Non è stato possibile accedere a questa stanza in quanto bloccata dall'esterno e dall'interno dell'opificio da attrezzature pesanti. Si compone complessivamente di tre stanze che vanno a chiudere il rettangolo dell'opificio, di dimensioni pari a circa 32,65 mq per l'area adibita a "Pozzi per acque di vegetazione", 23,50 mq. circa per l'area adibita a "ufficio vendita", 20,20 circa per il deposito fertilizzanti e 11,40 mq per il blocco servizi composto da antibagno e bagno.

Sul prospetto sud ovest si ha accesso ad una stanza di superficie pari a circa 16,20 mq addossata al perimetro esterno dell'opificio in posizione centrale al prospetto. Sull'angolo sud est vi è una muratura a C, addossata all'opificio, priva di copertura di lunghezza pari a circa 5,78 e 5,35 ml.

All'interno del lotto in posizione nord-ovest si trova una cabina enel addossata al confine di dimensione pari a circa 6,5 e 4 ml con altezza pari a circa 8,75 m. Inoltre si nota la presenza di una piccola tettoia di dimensioni pari a circa 8x6 m in posizione frontale rispetto al prospetto nord-ovest.

Il portone scorrevole di accesso all'edificio di dimensioni pari a circa 4 m posto lungo una muratura di confine perpendicolare al confine del lotto, non risulta presente nelle planimetrie di progetto della documentazione tecnica prelevata in comune in seguito alla richiesta di accesso agli atti. Le tettoie che corrono dal muro di confine al capannone e dal muro di confine per una lunghezza di 6m circa non sono presenti nella documentazione tecnica depositata.

Sulla prima concessione edilizia presentata per la costruzione del capannone risulta una superficie coperta approvata di 888 mq, che verificata sulle planimetrie presentate risulta di poco difforme al costruito, pari a 901,40 mq circa rilevati, considerando anche che sono state costruite una stanza semi-interrata abusiva sul prospetto nord-est e una volume coperto sul prospetto sud-ovest (conteggiate nella superficie coperte attuali), di superfici coperte pari a rispettivamente 18,54 mq circa e 16,20 mq circa per un totale di 34,74 mq circa.

L'area interrata in fondo all'opificio a metà del lato sud-est non risulta presente nella documentazione tecnica depositata.

La stanza addossata all'opificio in posizione centrale al prospetto sud ovest risulta abusiva come anche la muratura a C addossata al prospetto.

La cabina enel addossata al confine non risulta presente sulle planimetrie di progetto depositate in comune, come anche la piccola tettoia posta in posizione frontale rispetto al prospetto nord-ovest.

Inoltre, come anticipato sopra, il lotto in descrizione, recintato nel suo perimetro da una muratura, risulta aperto su una particella non oggetto di pignoramento (n. 85) per una porzione di lunghezza pari a circa 20,80 ml circa, sul confine sud-est.

Pertanto per delimitare l'intero lotto sarà necessario costruire una recinzione lungo il confine della particella 965 e 943 del foglio 1.

Sul lotto è presente un ampio piazzale circondato da una recinzione in blocchi di cemento con l'opificio che occupa la posizione centrale. Il piazzale si compone in parte di un'area asfaltata che circonda l'opificio di superficie pari a circa 2179 mq. Nella porzione a nord-ovest si trova terreno per la gran parte incolto di superficie pari a circa 3670 mq, per una superficie complessiva di 5849 mq circa, che risulta di poco diversa dalla superficie approvata da progetto depositato in comune, pari a 5804 mq, ma che comunque rientra nella tolleranza costruttiva.

Identificazione catastale:

foglio 1 particella 943 sub.1 (catasto fabbricati), categoria D/1: opifici, indirizzo catastale: Via Neghelli n.10, piano: Terra, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da COSTITUZIONE del 08/05/2001 Pratica n. 136676 in atti dal 08/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1586.1/2001).

foglio 1 particella 943 sub.2 (catasto fabbricati), categoria C/1: negozi e botteghe, indirizzo catastale: Via Neghelli n.10 A, Via Guglielmo Marconi n. 71, piano: Terra, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da COSTITUZIONE del 08/05/2001 Pratica n. 136676 in atti dal 08/05/2001 COSTITUZIONE (n. 1586.1/2001).

foglio 1 particella 965 (catasto terreni), qualità: vigneto, Comune di Collepasso, Superficie: 5.071 m<sup>2</sup>, intestato a \_\_\_\_\_

, derivante da Impianto meccanografico del 12/04/1976.

foglio 1 particella 966 (catasto terreni), qualità: vigneto, Comune di Collepasso, Superficie: 22 m2, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 12/04/1976.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I cancelli di accesso al lotto sono in ferro scorrevoli in cattivo stato di manutenzione. Anche il piazzale esterno asfaltato risulta in cattivo stato di manutenzione, con fessure, assenza di bitume e presenza di piante nell'asfalto e verde incolto nella parte restante del lotto.

L'area adibita a oleificio, realizzato con struttura intelaiata, si compone di un unico locale con due coperture centinate in laterizio e c.a.. Le murature di laterizio sono spesse 50 cm, e le saracinesche e portoni di accesso sono in ferro in cattivo stato di manutenzione; la pavimentazione è del tipo industriale anch'essa in cattivo stato di manutenzione, con assenza di pavimentazione e planarità in alcune aree. Le murature sono intonacate sulle due facce.

Le murature interne di confine sono rivestite in ceramica bianca per un'altezza pari a circa 2,60 m, la parte superiore e di copertura è intonacata, in cattivo stato di manutenzione, con evidenti perdite di intonaco e strati di muffa e muschio. Gli infissi esterni sono in alluminio vetro singolo con grigliato in cattivo stato di manutenzione.

L'area destinata a studio, infermeria, servizio igienico e ingresso (in pianta ripostiglio) sono illuminati da due finestre con telaio in alluminio vetro singolo. Le aree sono intonacate e pavimentate con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno di colore grigio. Tutti i locali descritti sono dotati di impianto di illuminazione interno non funzionante con apparecchi di illuminazione del tipo a neon.

La struttura portante si presenta complessivamente in cattivo stato di manutenzione.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancelli:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrevole manuale	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> centinate in laterizio e c.a.	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e c.a., il rivestimento è realizzato con intonaco e ceramica		☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto e terreno battuto	scarsi	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: oleificio

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 601,33 mq

Superfici accessorie: 207,55 mq

Pensilina: 28,80 mq, coeff. di riduzione 0,3 = 8,64 mq

Tot: 817,52 mq

**Prezzo/Prezzo richiesto: 167.591,6 € pari a 205,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 27,49 mq

Superfici accessorie: 79,00 mq

Tot: 106,49 mq

**Prezzo/Prezzo richiesto: 53.245 € pari a 500,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: aree scoperte (piazze)

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 2179 mq

Superfici accessorie:

**Prezzo/Prezzo richiesto: 32.685 € pari a 15,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: aree scoperte in zona E (verde di pertinenza)

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 1018,78

mq Superfici accessorie:

**Prezzo/Prezzo richiesto: 10.187,8 € pari a 10,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/01/2025

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: aree scoperte in zona B1 (terreno edificabile)

Indirizzo: via Marconi

Superfici principali e secondarie: 2651,22 mq

Superfici accessorie:

**Prezzo/Prezzo richiesto: 206.795,16 pari a 78,00 Euro/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **470.504,56 €**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): 470.504,56 €**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): 470.504,56 €**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di collepasso, osservatori del mercato immobiliare Collepasso.

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;
- la valutatrice non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- la valutatrice ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- la valutatrice è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- la valutatrice 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
	Oleificio, negozio e				
A	pertinenza esterna			470.504,56	470.504,56
				<b>470.504,56 €</b>	<b>470.504,56 €</b>

Spese amministrative di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	<b>€.5.861,74</b>
Spese di regolarizzazione edilizia(vedi cap. 8):	<b>€.55.554,00</b>
<b>Totale:</b>	<b>€ 61.415,74</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€.409.088,82</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 13% 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:	<b>€. 53.181,55</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€.0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni e discrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€.0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€.0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 355.907,27</b>

data 20/01/2025

il tecnico incaricato  
ING. Sara Falangone