

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE FALLIMENTARE

Lotto 1

FALLIMENTO
(FALL. N.38 /2021 R.F.)

Con sede in Racale (Lecce) alla

P.Iva

Reg. Fall. N. 38 /2021

Giudice Delegato : Dr. Italo Mirko DE PASQUALE

Curatore : Dott. Roberto Miglietta
Via IV Novembre , 26 - 73020 Cavallino (Lecce)
Cell. 3491705546
P.Iva 04564810754
C.f. MGL RRT71M13E506S

Elaborato Peritale
Tecnico Incaricato : Dr. Ing. Lelly Pantaleo NAPOLI
(*inglelly.napoli@pec.buffetti.it*)

Complesso edilizio sito nel Comune di Racale (Lecce) alla Via Udine,5 B composto da area scoperta da locale commerciale e locale artigianale a piano terra , uffici e sala riunione a piano primo ed uffici al piano secondo in Catasto Fabbricati del Comune di Racale e censiti Fog.17 p.lla 939 Sub 18-Sub 19-Sub 29 Sub 30 e Sub 33 e Sub 28 (BCNC) Sub 31(BCNC) e Sub 32 (BCNC).



(dettaglio: dell'ubicazione delle unità immobiliare in esame nel contesto urbano di Racale)

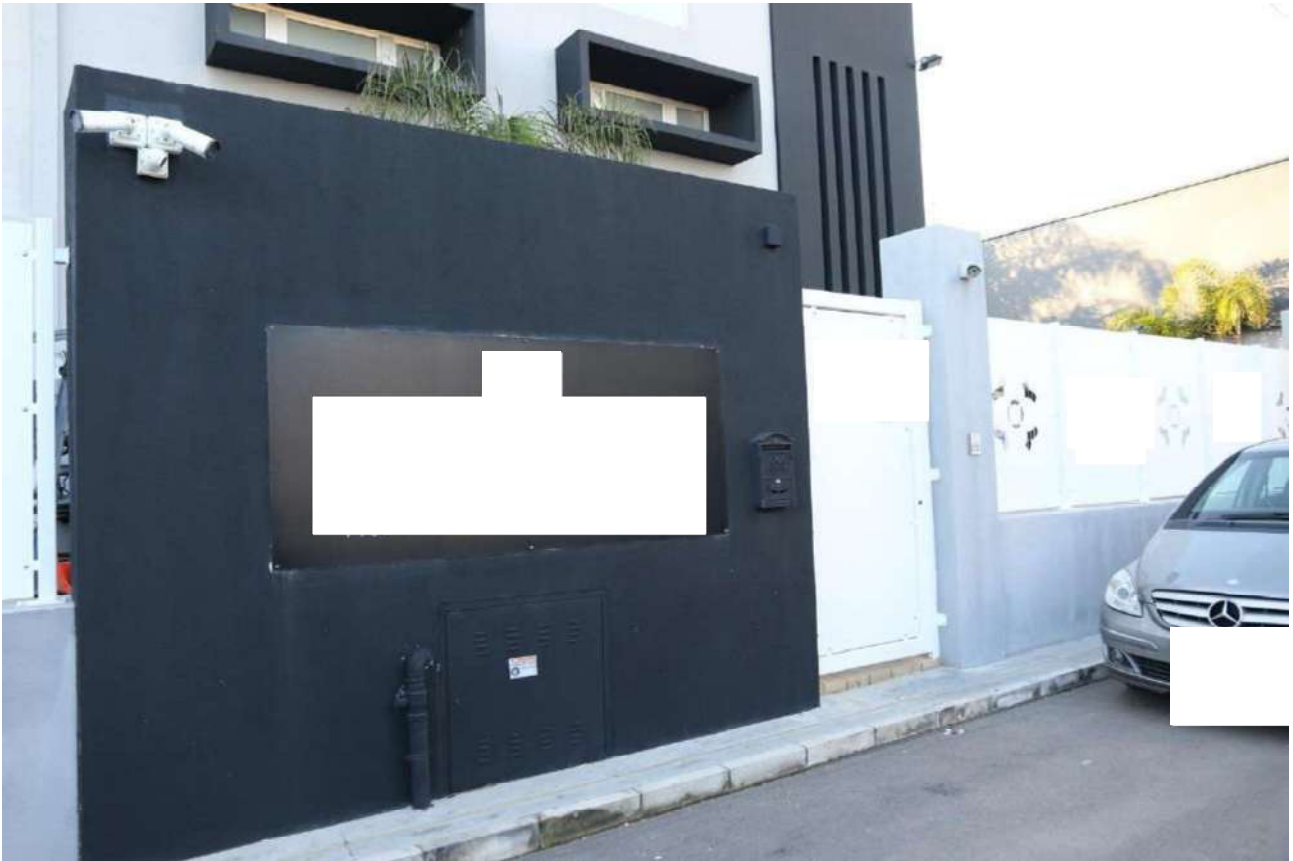




(recinzione esterna dell'intero compendio immobiliare - prospiciente Via Udine)



(recinzione esterna dell'intero compendio immobiliare - prospiciente Via Mazzini)



(ingresso pedonale - da Via Udine)

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale commerciale a piano terra e facente parte di un fabbricato composto da piano terra , piano primo e piano secondo con area scoperta a piano terra di pertinenza comune, sito nel comune di Racale alla Via Udine 5/B con accesso comune ad altre proprietà (sub 19- 29-30-33).

Il locale si sviluppa al piano terra e risulta composto da numero due vani destinati a locali commerciali , ufficio direzionale e servizi anti w.c. e w.c. .

Le rifiniture sono di notevole pregio e lo stato di manutenzione è ottimo , gli infissi in alluminio i pavimenti in gres e marmo .

Il fabbricato ha accesso da scoperto di pertinenza (Sub 32) con altre quattro unità immobiliari sub 19-29-30-33 .

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 86,00.

Identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Racale:

Fog. 17 p.lla 929 Sub 18 cat. C/1 cl.3 cons. mq.86,00 r.c. Euro 1070,41 con

Superficie catastale mq. 100,00 Via Udine 5/B piano terra

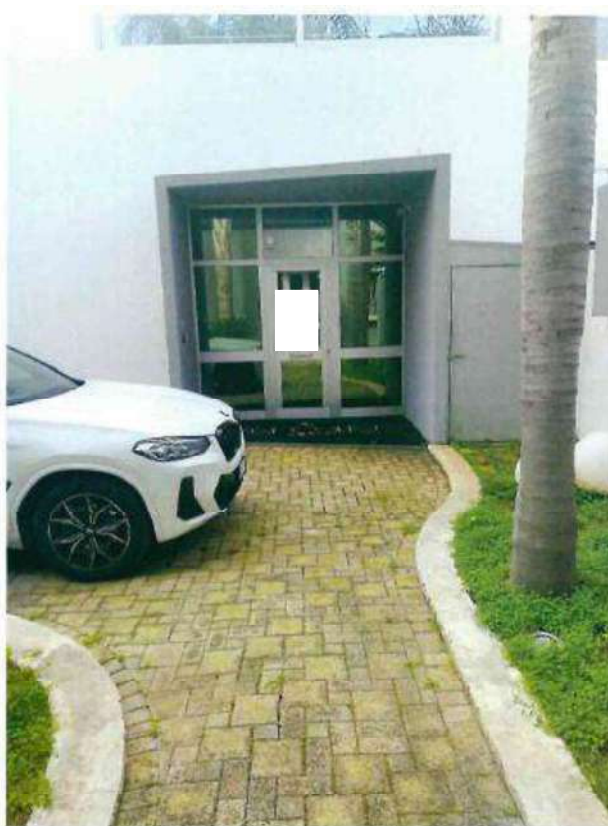
Intestazione catastale :

(C.F.) Diritto di proprietà 1/1

FOTO LOCALE COMMERCIALE SUB 18

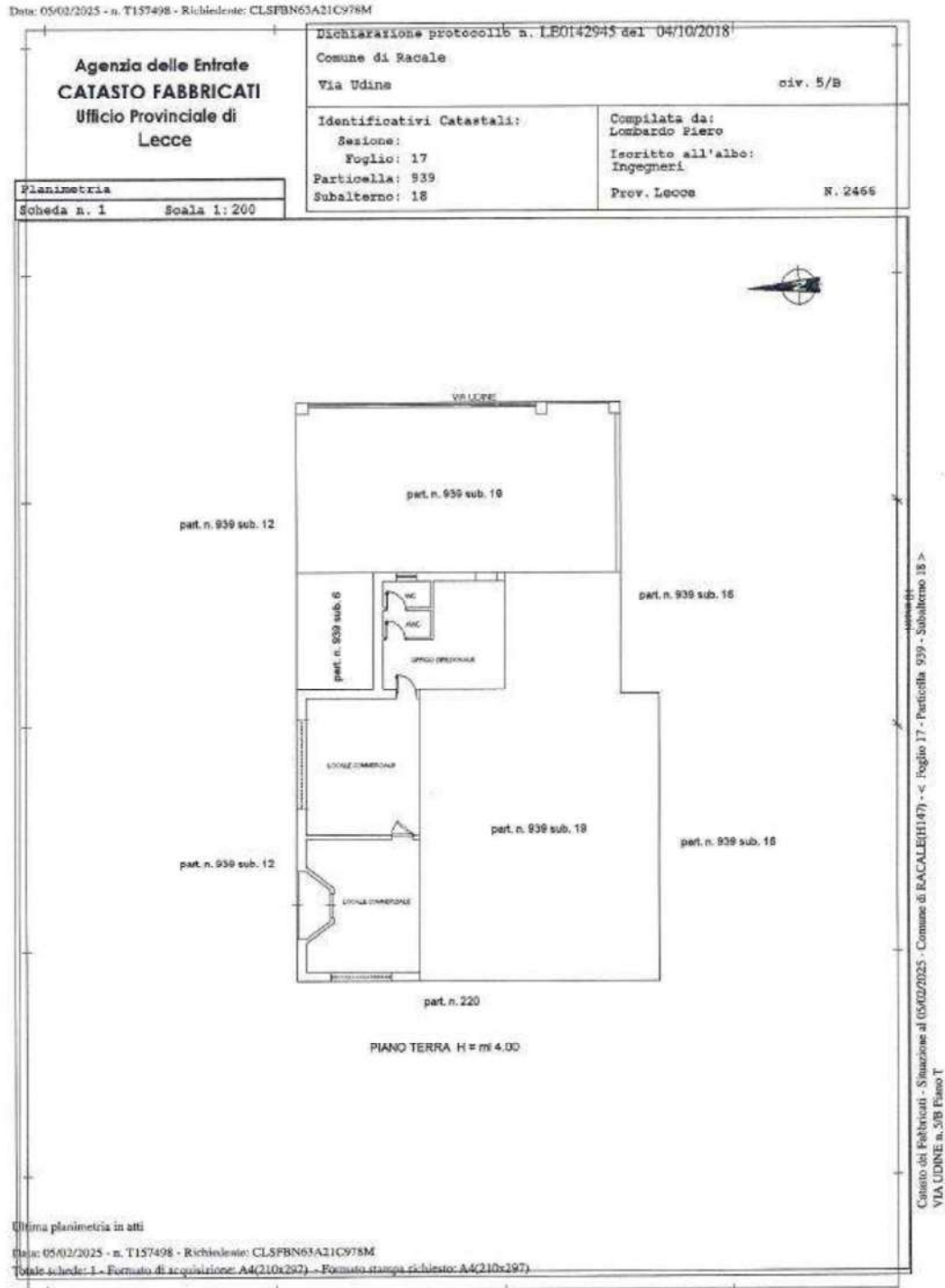


FOTO INGRESSO LOCALE COMMERCIALE SUB 18



PLANIMETRIA CATASTALE LOCALE COMMERCIALE

FOG.. 27 p.IIa 929 Sub 18



B. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale artigianale a piano terra facente parte

di un fabbricato composto da piano terra ,piano primo e piano secondo con area scoperta a piano terra di pertinenza comune , sito nel Comune di Racale alla Via Udine 5/B con numero due accessi di cui uno esclusivo e l'altro accesso (Sub 32) comune ad altre proprietà (sub 18- 29-30- 33) .

Il locale si sviluppa al piano terra e risulta composto da ingresso, numero 4 ampi vani destinati a laboratori , anti bagno e bagno .

Le rifiniture sono di notevole pregio e lo stato di manutenzione è ottimo , gli infissi sono in ferro ed alluminio i pavimenti in gres .

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 144,00

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Racale .

Fog. 17 p.lla 929 Sub 19 cat. C/3 cl. 2 cons. mq. 144 ,00 r.c. Euro 290,04 con una superficie catastale mq. 163 ,00 – Via Udine 5/A piano terra

Intestazione catastale :

- C.1) **Diritto di proprietà 1/1**

FOTO LOCALE ARTIGIANALE SUB 19



FOTO INGRESSO LOCALE ARTIGIANALE SUB 19



PLANIMETRIA CATSTALE LOCALE ARTIGIANALE

FOG.17 P.LLA 929 SUB 19

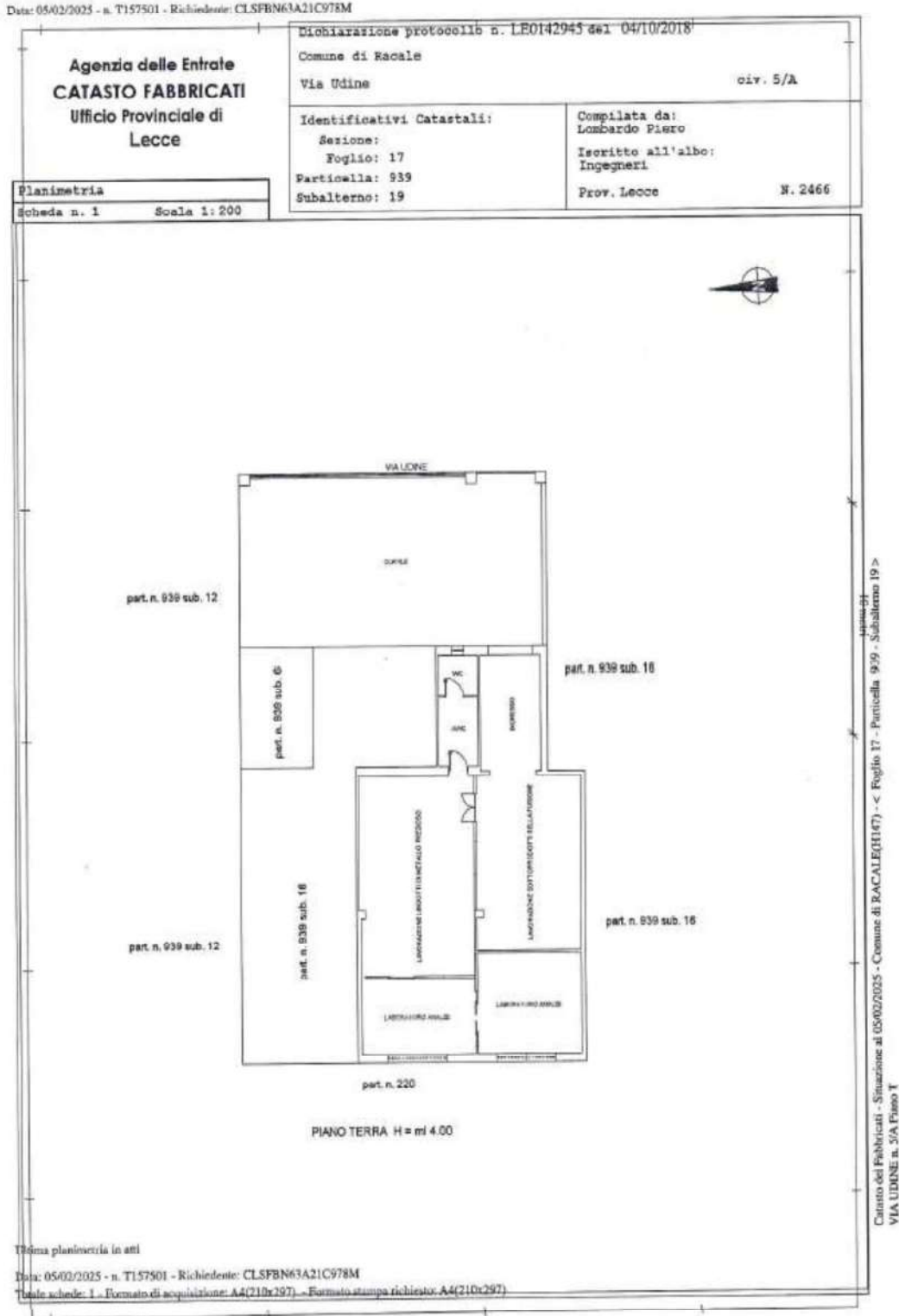
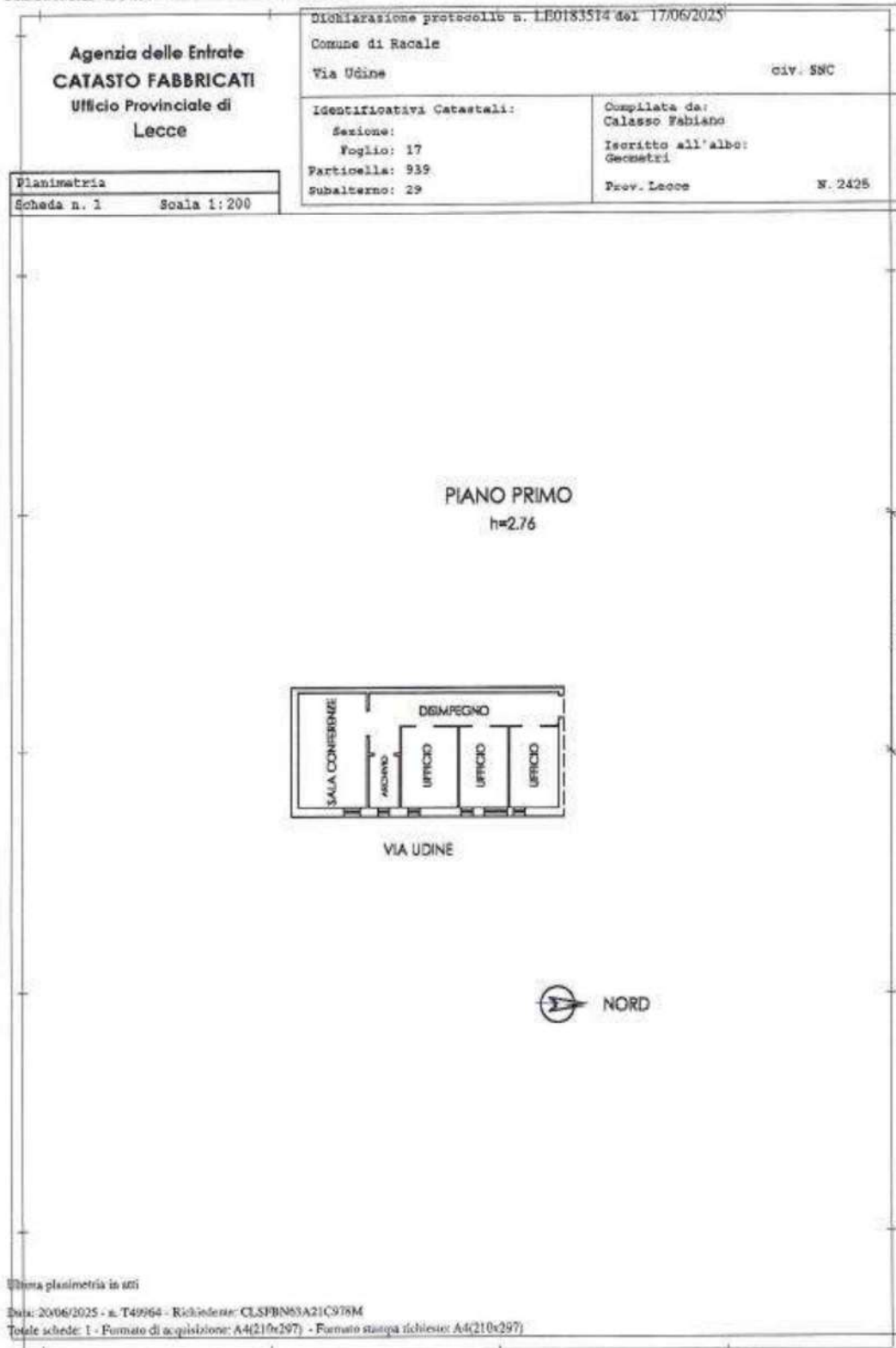


FOTO INGRESSO SCALA – UFFICI PIANO PRIMO SUB 29



PLANIMETRIA CATASTALE FOG.17 P.LLA 929 SUB 29 -UFFICI

Data: 20/06/2025 - n. T49964 - Richiedente: CLSPBN61A21C978M



D. Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale destinato ad uffici e sala riunioni a piano primo facente parte di un fabbricato composto da piano terra , piano primo e piano secondo con area scoperta a piano terra di pertinenza comune, sito nel Comune di Racale alla Via Udine 5/B con accesso scoperto comune (Sub 32) ad altre proprietà (sub 18- 19- 29 –33)

Il locale si sviluppa al piano primo e si accede da vano scala che parte da piano terra e arriva al piano secondo .

L'accesso al locale avviene da porta frontale al pianerottolo del piano primo e risulta composto da ampio locale destinato ad uffici e ampia sala riunioni con terrazzo di pertinenza e numero due bagni con relativi anti bagni.

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 101,00

Identificato nel Catasto Fabbricati di Racale :

Fog. 17 p.lla 929 Sub 30 cat. A/10 cl.U cons. vani 2,5 mq.101 r.c. Euro 484,18

Intestazione catastale :

Esposito Preziosi s.r.l. (C.F. 04536030754) Diritto di proprietà 1/1

L'intera unità immobiliare risulta priva dia autorizzazioni edilizie e quindi realizzata abusivamente e sarà meglio descritta nel giudizio di conformità urbanistica.

FOTO UFFICI AL PIAMO PRIMO SUB 30



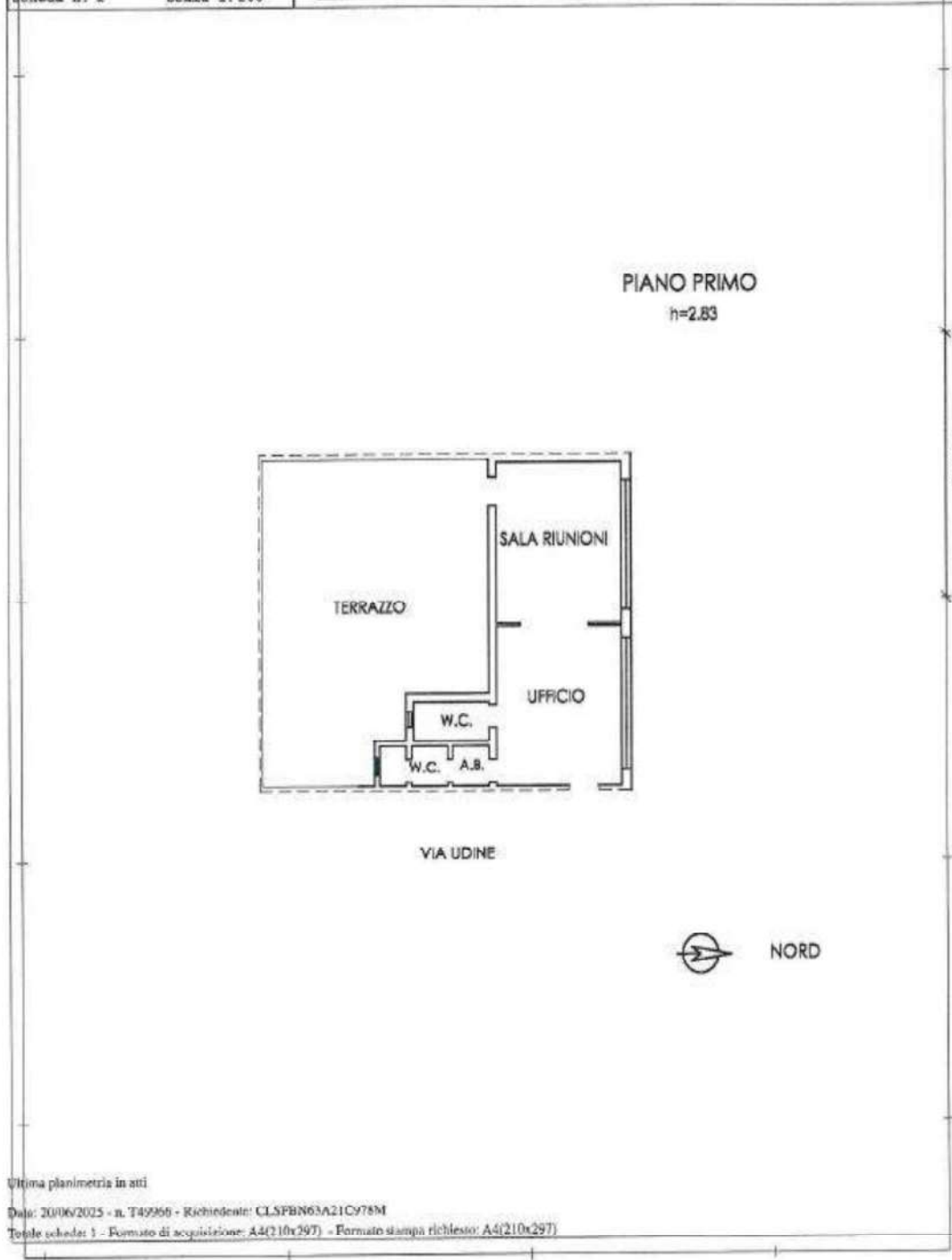
FOTO INGRESSO SCALA - UFFICI AL PIAMO PRIMO SUB 30



PLANIMETRIA CATASTALE FOG.17 P.LLA 929 SUB 30-UFFICI AL PIANO PRIMO

Data: 20/06/2025 - n. T49966 - Richiedente: CLSPBN63A21C978M

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecce</p>	Dichiarazione protocollo n. LE0183514 del 17/06/2025 ¹	
	Comune di Racale Via Udine	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 939 Subalterno: 30	Compilata da: Calasso Fabiano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecce	N. 2425
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



E. **Piena proprietà per la quota 1000/1000** di un locale destinato ad uffici a piano secondo facente parte di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo con area scoperta di pertinenza comune , sito nel Comune di Racale alla Via Udine 5/B con accesso scoperto comune (Sub 32) ad altre proprietà (Sub 18-19-29-30). Il locale si sviluppa al piano secondo e risulta destinato ad uffici e si accede da vano scala che parte da piano terra e arriva al piano secondo .

L'accesso avviene dalla porta a sinistra posizionata sul pianerottolo del piano secondo ,il locale risulta composto da ampio locale , anti w.c. e w.c. e piccolo terrazzo di pertinenza. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 42,0

Identificato nel Catasto Fabbricati di Racale :

Fog. 17 p.lla 929 Sub 33 cat. A/10 cl.U cons. vani 1,5 mq.46,00 r.c. Euro 290,51

Intestazione catastale :

(C.F. l) **Diritto di proprietà 1/1**

Sull'unità immobiliare risulta realizzato un ampliamento senza autorizzazione

Edilizia di circa mq. 10,20 che sarà meglio descritto nel giudizio di conformità

urbanistica.

FOTO LOCALE UFFICI AL PIANO SECONDO SUB 33



INGRESSO SCALA -UFFICI AL PIANO SECONDO SUB 33



PLANIMETRIA CATSTALE FOG.17 P.LLA 929 SUB 33 -UFFICIA AL PIANO SECONDO



F. Piena proprietà della quota 1000/1000 di area scoperta a piano terra di circa mq. 215,20 censito al catasto fabbricati del Comune di Racale fog.17 p.lla 938 sub 32 (Bene Comune non censibile) di pertinenza comune ai fabbricati censiti con i seguenti sub alterni 18-19-29-30-33

2. DESCRIZIONE GENERALIZZATA

Il complesso edilizio oggetto del presente elaborato fa parte di un ampio fabbricato su cui risultano esistenti altre unità immobiliari . Il terreno risulta recintato e la sua destinazione urbanistica è edificatoria.I beni oggetto del presente elaborato hanno uno spazio scoperto in comune (**Sub 32**) che garantisce l'accesso a tutte e cinque unità immobiliari .

Il locale artigianale a piano terra (Sub 19) oltre ad avere lo scoperto in comune ha uno scoperto di pertinenza con affaccio su Via Udine .

Al piano terra insistono numero due unità immobiliari una destinata a Locale commerciale (Sub 18) e l'altra a locale artigianale (Sub 19)

Al piano primo insistono due corpi di fabbrico uno con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo e risulta destinato ad uffici ,composto da numero tre postazioni lavoro , un piccolo archivio ed una sala riunione, il locale risulta munito di autorizzazione urbanistica e censito al Sub 29.

Sempre a piano primo con accesso frontale dal pianerottolo si accede ai locali destinati ad ufficio composti da un'ampia sala lavoro, numero due bagni con anti bagni , e retrostante ampia sala riunione con terrazzo di pertinenza . Sul terrazzo di pertinenza esclusiva insiste l'unità esterna dell'impianto di trattamento aria, impianto inserito nell'elenco dei beni mobiliari con il numero A56 e A54 (quadro elettrico). L'intera unità immobiliare censita con **il Sub 30 risulta completamente priva di autorizzazione edilizia**, mentre catastalmente la planimetria risulta conforme.

Al piano secondo insiste altro locale indipendente destinato ad ufficio composto da ampio vano ,anti bagno e bagno e piccolo terrazzo di pertinenza. Il locale risulta approvato per circa mq. 34

(autorizzato urbanisticamente) mentre per **mq 10,20 realizzato in ampliamento (non autorizzato urbanisticamente)** risulta conforme catastalmente e censito Fog.17 p.la 939 Sub 33.

Di fatto l'intero complesso edilizio è rappresentato dal Sub 32 scoperto di pertinenza comune (bene comune non censibile ai Sub 18-19-29-30-33) ,dal sub 18 locale commerciale a piano terra , dal sub 19 locale artigianale a piano terra , dal sub 29 locale a piano primo con destinazione uffici , dal Sub 30 altro locale a piano primo destinato ad uffici e sala riunione (privo di autorizzazione edilizia) , dal Sub 33 altro locale a piano secondo destinato ad uffici (con ampliamento abusivo di circa mq. 10,20) .Al piano terra insiste centrale idrica di piccolissima dimensione classificata sub 31 BCNC ai sub 18-19-29-30-33.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono prive di allaccio all'EAAP .

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di pozzo artesiano , per il quale non è stata fornita alcuna documentazione per le autorizzazioni previste.

Le unità immobiliari risultano allacciate alla forniture di energia elettrica e gas.

Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Racale in data 25 Marzo 2025 ricade secondo il Piano di fabbricazione vigente in Zona B/2 di completamento edilizio .

Si segnala che il terreno risulta interessato dai seguenti vincoli

Area soggetta alla disciplina del Piano Paesaggistico territoriale regionale (PPTR) approvato il 16.02.2015 Delibera di G.R. N.176 e pubblicato sul BURP n.40 del 23.03.2015 in particolare ricade – Tavola 5 Ambiti paesaggistici – ambito Salento serre .

Caratteristiche zona: **Residenziale con urbanizzazioni primarie e secondarie**
Servizi della Zona : **Locali artigianali- commerciali e civili abitazioni**
Caratteristiche zone limitrofe : **Artigianale commerciali e residenziali**
Collegamenti pubblici : **Statale Lecce -Gallipoli -Santa .Maria di Leuca Km.1,00**

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopraluogo i beni indicati al punto A,B,C,D,E, F risultano occupati dalla società

(C.F. _____)

- **IN RELAZIONE A SEQUESTRO PENALE DEL 19.10.2022 N.128 /22**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico* :**Nessuno**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** reg gen. N.1983 e N.169 reg part. Del 19.01.2017 derivante da mutuo notaio Giuseppe De Pascalis del 17.01.2017 rep.N.25582 a favore Banco di Napoli spa sede Napoli (c.f. 0448519219 v contro _____ / sede Racale (c.f. _____)

somma iscritta Euro 900.000,00 di cui Euro 450.000,00 di sorte capitale rimborso entro 10 anni . E precisamente sulle p.lle Sub 18- Sub 19 (ex sub 14)

- **Domanda Giudiziale** (revoca atti soggetti a trascrizione) N.16616 .e N. 12564 particolare del 25.06.2020 Tribunale di Lecce – Not. Uff. Giud.. del 20.05.2020 a favore di

sede Corato (Ba). Contro sede Racale
(c.f.) ed “ unico socio sede
Roma c.f. . La società . Cita la società
” e la società “

a comparire dinanzi il Tribunale di Lecce . per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni - Accertare e conseguentemente dichiarare inefficace , con ogni conseguenza di legge l’atto di compravendita del 12.08.2019 a rogito del notaio Dott. Giuseppe Izzo tra la società “ e la società “ .” avente ad oggetto gli immobili in premessa.

4.2.2.. Pignoramenti: Nessuna

4.2.3. Altre Trascrizioni :

- “ Sentenza dichiarazione di fallimento n. generale 1801 e numero part. N.1572 del 16.01.2024 emessa dal Tribunale di Lecce il 22.07.2021 a favore della Massa dei creditori del Fallimento “

” contro ‘ (c.f. ‘ . Il tribunale di
Lecce con sentenza n. 1353 /2023 emessa il 03.05.2023 definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla curatela del fallimento “ nei confronti di e
. Ha dichiarato l’inefficacia nei confronti della curatela del fallimento “

l’atto per notar Giuseppe Izzo del 12.08.2019 rep 610/435 trascritto il 28.08.2019 ai n.28980/22499 con cui la vendeva alla s.p.a. gli immobili di cui in premessa.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Sono state riscontrate le seguenti conformità e difformità

- a) Il locale a piano terra destinato a locale commerciale (fog.17 p.lla 939 Sub 18) risulta **Conforme urbanisticamente** .
- b) Il locale artigianale (fog.17 p.lla 939 Sub 19) risulta comunicante con altro locale appartenente ad altra proprietà. **Conforme urbanisticamente**.
- c) Il locale destinato ad ufficio al piano primo (fog.17 p.lla 939 sub 29) risulta **Conforme urbanisticamente** .
- d) Il locale destinato ad uffici e sala congressi a piano primo di circa mq. 97,07 (Fog.17 p.lla 939 sub 30) **risulta completamente abusivo privo di alcuna autorizzazione edilizia. Non conforme urbanisticamente**
- e) Il locale al piano secondo di circa mq 45 (fog.17 p.lla 939 sub 33) risulta approvato per una superficie di circa mq 34,80 e realizzato per una superficie di circa mq.45,00 pertanto risulta una superficie abusiva non conforme al progetto di circa mq. 10,20 . **Non conforme urbanisticamente**
- f) Area scoperta a piano terra di circa mq. 215,20 BCNC fog.17 p.lla 938 sub 32 di pertinenza comune ai fabbricati 18-19-29-30-33 .
Conforme urbanisticamente

COSTI PREVENTIVATI PER RENDERE CONFORME LE UNITA' IMMOBILIARI

- Fabbricato a piano primo destinato ad uffici e sala riunione privo di autorizzazione edilizia (fog.17 p.lla 939 sub 30) . Con richiesta eseguita presso il Comune di Racale con prot. 6871 del 10.04.2025 (allegata al presente elaborato) è stata chiesta una verifica per eseguire un eventuale sanatoria , con nota del 22.04.2025 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Racale , si attestava che in base alla L.R. 14/2009 "**Piano casa** "la deroga ai parametri previsti non era più consentita.

In via prudenziale tenendo conto che il fabbricato di cui al punto d) è ubicato sull'intero lotto della p.lla 939 di circa mq.2.656,00 non potendo verificare la cubatura degli altri fabbricati appartenenti a altre proprietà si potrà ritenere che la circoscritta unità immobiliare è completamente abusiva, da demolire.

I costi di demolizione sono calcolati tenendo conto della rimozione di quanto esistente e da ritenere equo in circa **Euro 400,00 / Mq.**

Costi di demolizione mq. 97,07 x Euro 400,00	Euro 38.828,00
Costi per spese Tecniche Scia di demolizione	Euro 1.500,00

-Il fabbricato a piano secondo Fog.17 p.lla 929 sub 33 destinato ad uffici ha una superficie maggiore non conforme urbanisticamente di circa mq 10,20. Pertanto essendo staticamente collegato ad vano approvato , non potendo essere demolito si considera una sanatoria con art.34 L.47/85

Costi di mantenimento in sanatoria Mq. 10,20 x euro 1.600,00 = Euro 16.320,00	
Costi Spese tecniche	Euro 1.500,00

-Il locale artigianale Sub 19 allo stato attuale comunica con altra proprietà e risulta conforme sia alla Segnalazione Certificata Inizio attività **prot. N.6713 del 03.01.2020** che alla Segnalazione Certificata di agibilità **prot.n. 7351 del 07.09. 2020** intestate a

Oggetto : Agibilità Nuova distribuzione spazi interni per ampliamento attività “*saggi, fusione. affinazione e recupero metalli preziosi*”.

Pertanto rendere in futuro indipendente il locale artigianale bisogna presentare regolare SCIA per chiusura di numero tre aperture con altra proprietà

Costo di messa in conformità chiusura aperture	Euro 4.500,00
Costo Spese tecniche	Euro 1.500,00

- L'area scoperta di circa mq. 215,00 classificata con il Sub32 (BCNC) risulta da un lato non recintata e comunicante con altra proprietà .

Pertanto per rendere indipendente la proprietà bisogna eseguire una recinzione sul confine

Spese di recinzione	Euro 6.000,00
Spese tecniche	Euro 1.500,00

Totale costi complessivi preventivati per messa in conformità proprietà € 71.648,00

4.3.2. Conformità catastale :

I fabbricati risultano censiti al catasto Fabbricati del Comune di Racale :

A) Locale Commerciale a piano terra

Fog. 17 p.lla 929 Sub 18 cat. C/1 cl.3 cons. mq.86,00 r.c. Euro 1070,41. superficie catastale mq. 100,00 Via Udine 5/B piano terra

Intestazione catastale :

(C.F.) Diritto di proprietà 1/1

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

B) Locale artigianale a piano terra

Fog. 17 p.lla 929 Sub 19 cat. C/3 cl. 2 cons. mq.144 ,00 r.c. Euro 290,04

superficie catastale mq. 163 ,00 – Via Udine 5/A piano terra

Intestazione catastale :

(C.F.) Diritto di proprietà 1/1

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

C) Locale destinato ad Uffici a piano primo

Fog. 17 p.lla 929 Sub 29 cat. A/10 cl.U vani 2 cons. mq.64,00 r.c. Euro 387,34

Via Udine snc Piano 1

Intestazione catastale :

. (C.F.) Diritto di proprietà 1/1

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

D) Locale destinato ad Uffici e sala riunione a piano primo

Fog. 17 p.lla 929 Sub 30 cat. A/10 cl.U vani 2,5 cons. mq. 101 r.c. Euro 484,18

Via Udine snc Piano 1

Intestazione catastale :

(C.F.) Diritto di proprietà 1/1

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

E) Locale destinato ad uffici al piano secondo

Fog. 17 p.lla 929 Sub 33 cat. A/10 cl.U vani 1,5 cons. mq.46,00 r.c. Euro 290,51

Via Udine snc Piano 2

Intestazione catastale :

(C.F.) Diritto di proprietà 1/1

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

F) Area scoperta a piano terra di circa mq. 215,20 BCNC fog.17 p.lla 938 sub 32

di pertinenza comune ai fabbricati 18-19-29-30-33 .

Conforme catastalmente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie di gestione immobile € **0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia € **0,00**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

- (C.F. , Diritto di proprietà 1/1

Atto di Provenienza

Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio n.1353 Volume 3251 registrato in data 27.08.2023 -Sentenza di revoca voltura n.30025 .1/2023 pratica n. LE 0175036 in atti dal 13.11.2023

**6.2.5 - nata Nardò il [] proprietà in regime di separazione
dei beni.**

Atto di Provenienza

Decreto di trasferimento Tribunale di Lecce del 10.03.2008 repertorio N. 930 -UU sede
Lecce registrazione n.1064 registrato in data 19 .03.2008 Voltura n.26361.1/2008 pratica
LE0344262in atti dal 15.10.2008

7. PRATICHE EDILIZIE

L'intero fabbricato risulta autorizzato con i seguenti titoli edilizi :

- **Licenza Edilizia N. 125** rilasciata dal Sindaco di Racale in data 31.Agosto 1972
*Lavori di costruzione di un locale da adibire a laboratorio industriale per la
confezione di maglieria.- Agibilità N. 159 /1972*
- **Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Racale N. 168** in data 12.04.1976
Intestata a germani , []
*Oggetto: Ampliamento a Piano Primo dell'opificio industriale per la lavorazione di
maglieria " []".*
- **Autorizzazione di Agibilità del 04 ottobre 1978 pratica N.159/1972**
- **Autorizzazione di Agibilità del 04 ottobre 1978 pratica N.168/1976**
- **Concessione edilizia n.51 del 15.06.1992**
Intestata a []
*Oggetto : Modifiche interne ed esterne al fabbricato sito in Racale alla Via Mazzini
(autorizzato con licenza edilizia N. 168 del 12.04.1976) nonché variante di
destinazione d'uso di parte del fabbricato esistente a locale per attività produttive a
parte di Locale commerciale.*

- **Agibilità del 10.settembre 1992 pratica 82 del 27.05.1992 Concessione n:51 del 15.06.1992.**

- **SCIA prot. N. 7921 del 22.05.2013 - convalida in data 06 giugno 2013.**

Intestata: .

Oggetto: Lavori di ristrutturazione edilizia di un locale commerciale per la realizzazione di un laboratorio artigianale orafo e di un locale commerciale per banco metalli.

- **SCIA prot. N. 9939 del 27 giugno 2013 e convalida in data 06 luglio 2013 prot.n.11343/13**

Intestata:

Oggetto : Variante alla Scia del 22.05.2013 Lavori di ristrutturazione edilizia di un locale commerciale per la realizzazione di un laboratorio artigianale orafo e di un locale commerciale per banco metalli

- **Agibilità prot. N.11343 del 30.07.2013**

Intestata alla signora

Oggetto : Agibilità fabbricato adibito a locale commerciale per “ Banco metalli saggi , fusione e affinazione “ sito in Racale alla Via Udine ,5 identificato al Foglio Fog.17 p.lla 939 sub 14

- **SCIA Protocollo N.5508 DEL 04.04.2016**

Intestata .

Oggetto . ristrutturazione Edilizia ed adeguamento igienico sanitario

- **Agibilità prot. N. 12682 del 09.09.2016 Scia prot. 5508 /2016**

- **SCIA N. 4.870 del 26.09.2018**

Intestata .

Oggetto : Nuova distribuzione di spazi interni, modifiche di prospetto per nuova distribuzione reparti attività saggi , fusione affinazione e recupero metalli preziosi

- **Segnalazione Certificata di agibilità n.4915 del 09 ottobre 2018**

Intestata

Oggetto : *Agibilità Locale artigianale e Scia antincendio Fog.17 p.lla 939 Sub 19*

- **Segnalazione Certificata di agibilità .n.4919 del 09 ottobre 2018**

Intestata *ESPOSIZIONE F.1721001/2018*

Oggetto : *Agibilità Locale Commerciale Fog.17 p.lla 939 Sub 18*

- **SCIA protocollo N. 22238 del 19.12 .2018 .**

Intestata

Oggetto : *Manutenzione straordinaria e Nuova distribuzione di spazi interni, piano primo per realizzazione uffici annessi all'attività modifiche di prospetto per nuova distribuzione reparti attività saggi, fusione, affinazione e recupero metalli preziosi Fog.17 p.lla 939 Sub 22*

- **Scia alternativa al permesso di Costruire . N.990 del 14.01.2019**

Pratica n.149/2019

Intestata

Oggetto: *Ampliamento al piano secondo ai sensi della Legge Regionale n.14 /2009 di un laboratorio artigianale di un locale commerciale facente parte dell'attività “ saggi, fusione, ,affinazione e recupero metalli preziosi Fog.17 p.lla 939 Sub 3*

- **Segnalazione Certificata Inizio attività N.6713 del 03.01.2020**

Intestazione

Oggetto : *Nuova distribuzione spazi interni per ampliamento attività “saggi, fusione ,affinazione e recupero metalli preziosi “*

- **Segnalazione Certificata di agibilità .n.7351 del 07 .09 2020**

Intestata

Oggetto : *Agibilità Nuova distribuzione spazi interni per ampliamento attività “saggi, fusione ,Affinazione e recupero metalli preziosi “*

Destinazione Urbanistica:

Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato così come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Racale in data 25 Marzo 2025 ricade secondo il Piano di fabbricazione vigente in **Zona B/2 di completamento edilizio.**

In particolare si evidenzia che il terreno risulta interessato dai seguenti vincoli:

Area soggetta alla disciplina del Piano Paesaggistico territoriale regionale (PPTR) approvato il 16.02.15 Delibera di G.R. N.176 e pubblicato sul BURP n.40 del 23.03.2015 in particolare ricade – Tavola 5 Ambiti paesaggistici – ambito Salento serre .

DESCRIZIONE E SUPERFICI COMMERCIALI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

A) Descrizione Locale Commerciale a piano terra Fog.17 p.lla 939 Sub 18

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale commerciale a piano terra facente parte di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo con area scoperta piano terra di pertinenza comune, sito nel Comune di Racale alla Via Udine 5/B con accesso comune ad altre proprietà (sub.19- Sub 29-30-33).

Il locale si sviluppa al piano terra e risulta composto da numero due vani destinati a locali commerciali, ufficio direzionale anti w.c. e w.c..

Il fabbricato ha accesso da scoperto di pertinenza comune (Sub 32) ad altre quattro unità immobiliari sub 19-29-30-33 .

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 86,00

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Racale

Fog. 17 p.lla 929 Sub 18 cat. C/1 cl.3 cons. mq.86,00 r.c. Euro 1070,41

superficie catastale mq. 100,00 Via Udine 5/B piano

Intestazione catastale: _____ (C.F. _____) Diritto di proprietà 1/1

Destinazione	Parametro	reale/potenziale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Ingresso	(4,85 x 5,60)	27,16	1,00	27,16
Vano commerciale 1	(5,75 x 4,85)	27,88	1,00	27,88
Ufficio Direzionale	(5,00 x 3,10)	15,50	1,00	15,50
Ufficio Direzionale	(2,20 x 2,10)	4,62	1,00	4,62
Anti w.c.-w.c.	(2,65 x 1,70)	4,50	1,00	4,50
Superficie equivalente				mq. 79,66

Caratteristiche descrittive e loro stato d'uso :

Caratteristiche strutturali :

<i>Fondazioni</i>	: <i>materiale : c.a. e muratura ,</i>	<i>Condizioni ottime</i>
<i>Strutture verticali</i>	: <i>materiale : c.a. e muratura</i>	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Travi :</i>	: <i>materiale : c.a.</i>	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Solai:</i>	: <i>tipologia : latero –cementizi h=20+5</i>	<i>Condizione : ottime</i>
<i>Scale :</i>	: <i>tipologia : a rampe parallele</i>	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Copertura</i>	: <i>tipologia : piana</i>	<i>Condizioni : ottime</i>

Componenti edilizie e costruttive :

<i>Infissi esterni</i>	<i>tipologia : alluminio</i>	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Infissi interni</i>	<i>tipologia : in legno tamburato</i>	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim. Esterna</i>	<i>tipologia : gres porcellanato</i>	<i>condizioni : ottime</i>

<i>Pavim. Interna</i>	tipologia : <i>gres porcellanato-marmo</i>	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione : <i>bagno gres -marmo</i>	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Portone di Ingresso</i>	tipologia : <i>Portoncino Blindato</i>	<i>condizioni : ottime</i>
Impianti:		
<i>Elettrico:</i>	tipologia : <i>sottotraccia-misto</i>	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Fognatura</i>	tipologia : <i>fogna pubblica</i>	
<i>Idrico</i>	tipologia : <i>sottotraccia</i>	<i>condizioni</i>
Allarme		<i>condizioni : ottime</i>

B) Descrizione Locale artigianale a piano terra Fog.17 p.IIIa 939 Sub 19

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale artigianale a piano terra facente parte di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo con area scoperta a piano terra di pertinenza comune, sito in Racale alla Via Udine 5/B con numero due accessi di cui uno esclusivo e l'altro accesso comune ad altre proprietà (sub 18- Sub 29-30-33).

Il locale si sviluppa al piano terra e risulta composto da ingresso numero 4 vani destinati a laboratori, anti bagno e w.c.

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 144,00

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Racale Fog. 17 p.IIIa 929 Sub 19 cat. C/3 cl. 2 cons. mq. 144 ,00 r.c. Euro 290,04 superficie catastale mq. 163 ,00 – Via Udine 5/A piano terra

Intestazione catastale: (C.F.) Diritto di proprietà 1/1

Destinazione	Parametro	reale/potenziale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Ingresso	(5,00 x 2,50)	12,50	1,00	12,50
Laboratorio fusione	(8,80 x 4,80)	42,24	1,00	42,24
Laboratorio Saggi	(3,17x 4,80)	15,21	1,00	15,21
Laboratorio Prod.	(8,83 x 5,35)	47,24	1,00	47,24
Laboratorio Saggi	(3,30 x 5,35)	17,65	1,00	17,65
Anti w.c. -w.c.	(5,10 x 1,77)	9,02	1,00	9,02
Scoperto	(7,25x10,00)	72,50	0,10	7,25
Superficie equivalente				mq. 151,11

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni	: materiale : c.a. e muratura ,	<i>Condizioni ottime</i>
<i>Strutture verticali</i>	: materiale : c.a. e muratura	<i>Condizioni : ottime</i>
Travi :	: materiale : c.a.	<i>condizioni: ottime</i>
<i>Solai:</i>	tipologia : latero –cementizi h=20+5	<i>Condizione : ottime</i>
<i>Scale :</i>	tipologia : a rampe parallele	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Copertura</i>	tipologia: piana	<i>Condizioni: ottime</i>

Componenti edilizie e costruttive :

<i>Infissi esterni</i>	tipologia : alluminio	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Infissi interni</i>	tipologia : in legno tamburato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim .Esterna</i>	tipologia : gres porcellanato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim. Interna</i>	tipologia : gres porcellanato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione : bagno gres	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Portone di Ingresso</i>	tipologia : Portoncino Blindato	<i>condizioni : ottim</i>

Impianti :*Elettrico :* tipologia : sottotraccia-misto *condizioni : ottime**Fognatura* tipologia : fogna pubblica*Idrico* tipologia : sottotracciaAllarme : *condizioni: ottime*

C) Descrizione Locale a piano primo destinato ad uffici Fog.17 p.lla 939 Sub 29

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale a piano primo facente parte di un fabbricato composto da piano terra , piano primo e piano secondo con area scoperta a piano terra di pertinenza comune , sito in Racale alla Via Udine 5/B con accesso da scoperto comune ad altre proprietà (sub 18- Sub 19-30 -33) . Il locale si sviluppa al piano primo e si accede da vano scala che parte dal piano terra e porta al piano secondo . Al locale si accede dalla porta a sx del pianerottolo del piano primo e risulta composto da ampio locale di circa mq. 64 ,00 suddiviso in numero tre postazioni lavoro , un piccolo archivio ed una sala riunione.

Identificato nel Catasto Fabbricati del comune di Racale Fog.17 p.lla 929 Sub 29 cat. A/10 cl. U cons. vani 2,0 mq.64,00 r.c. Euro 387,34

Intestazione catastale : (C.F.) **Diritto di proprietà 1/1**

Destinazione	Parametro	reale/potenziale	Coefficiente	Sup. Equivalente
<i>Vano uffici .</i>	<i>(11,35 x 4,85)</i>	<i>55,00</i>	<i>1,00</i>	<i>55,00</i>
Superficie equivalente				mq. 55,00

Caratteristiche descrittive e loro stato d'uso :

Caratteristiche strutturali :

<i>Fondazioni</i>	: materiale : c.a. e muratura ,	<i>Condizioni ottime</i>
<i>Strutture verticali</i>	: materiale : c.a. e muratura	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Travi :</i>	: materiale : c.a.	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Solai:</i>	: tipologia : latero –cementizi h=20+5	<i>Condizione : ottime</i>
<i>Scale :</i>	: tipologia : a rampe parallele	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Copertura</i>	: tipologia : piana	<i>Condizioni : ottime</i>

Componenti edilizie e costruttive :

<i>Infissi esterni</i>	tipologia : alluminio	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Infissi interni</i>	tipologia : in legno tamburato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim Esterna</i>	tipologia : gres porcellanato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim. Interna</i>	tipologia : gres porcellanato-marmo	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione : bagno gres -marmo	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Portone di Ingresso</i>	tipologia : Portoncino Blindato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Impianti:</i>		
<i>Elettrico:</i>	tipologia : sottotraccia-misto	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Fognatura</i>	tipologia : fogna pubblica	
<i>Idrico</i>	tipologia : sottotraccia	<i>condizioni</i>
<i>Allarme</i>	“ : “	<i>condizioni : ottime</i>

D) Descrizione locale a piano primo destinato ad uffici Fog.17 p.lla 939 Sub 30

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale destinato ad uffici e sala riunioni a

piano primo facente parte di un fabbricato composto da piano terra , piano primo e piano secondo con area scoperta a piano terra di pertinenza comune, sito in Racale alla Via Udine 5/B con accesso scoperto comune (Sub 32) ad altre proprietà (sub 18- 19- 29 – 33) .Il locale si sviluppa al piano primo e si accede da vano scala che parte da piano terra e arriva al piano secondo . L’accesso al locale avviene da porta frontale al pianerottolo del piano primo e risulta composto da ampio locale destinato ad uffici e ampia sala riunioni con terrazzo di pertinenza e numero due bagni con relativi anti bagni.

La superficie coperta complessiva è di circa mq. 101,00

Identificato nel Catasto Fabbricati di Racale :

Fog. 17 p.lla 929 Sub 30 cat. A/10 cl.U cons. vani 2,5 mq.101 r.c. Euro 484,18

Intestazione catastale :

(C.F.) **Diritto di proprietà 1/1**

L’intera unità immobiliare risulta priva di autorizzazioni edilizie e quindi realizzata abusivamente meglio descritta nel giudizio di conformità urbanistica.

Il coefficiente 0,20 viene rappresentato dall’area solare che il fabbricato avrà successivamente alla demolizione.

Destinazione	Parametro	reale/potenziale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Sala congressi	(5,51 x 6,19)	34,10	0,20	6,82
Uffici	(5,51 x 6,15)	33,88	0,20	6,77
Anti w.c.-w.c.	(1,50 x 3,15)	4,72	0,20	0,94
Anti -Bagno- Bag	(3,35 x 1,50)	5,02	0,20	1,00
Terrazzo di pert.	(4,63x 1,45)	6,71	0,20	1,34
Terrazzo di pert.	(5,80x 2,00)	11,60	0,20	2,32
Terrazzo di pert.	(9,20 x 6,45)	59,34	0,20	11,86
Superficie equivalente				mq. 31,05

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni	: materiale : c.a. e muratura ,	<i>Condizioni ottime</i>
<i>Strutture verticali</i>	: materiale : c.a. e muratura	<i>Condizioni : ottime</i>
Travi :	: materiale : c.a.	<i>condizioni: ottime</i>
<i>Solai:</i>	tipologia : latero –cementizi h=20+5	<i>Condizione : ottime</i>
<i>Scale :</i>	tipologia : a rampe parallele	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Copertura</i>	tipologia: piana	<i>Condizioni: ottime</i>

Componenti edilizie e costruttive :

<i>Infissi esterni</i>	tipologia : alluminio	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Infissi interni</i>	tipologia : in legno tamburato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim .Esterna</i>	tipologia : gres porcellanato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim. Interna</i>	tipologia : gres porcellanato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione : bagno gres	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Portone di Ingresso</i>	tipologia : Portoncino Blindato	<i>condizioni : ottime</i>

Impianti :

<i>Elettrico :</i>	tipologia : sottotraccia-misto	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Fognatura</i>	tipologia : fogna pubblica	
<i>Idrico</i>	tipologia : sottotraccia	
Allarme	:	<i>condizioni: ottime</i>

E) Descrizione Locale a piano secondo destinato ad uffici Fog.17 p.lla 939 Sub 33

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale destinato ad uffici a piano secondo

facente parte di un fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo con area scoperta di pertinenza comune , sito in Racale alla Via Udine 5/B con accesso scoperto comune (Sub 32) ad altre proprietà (Sub 18-19-29-30). Il locale si sviluppa al piano secondo e risulta destinato ad uffici e si accede da vano scala che parte da piano terra e arriva al piano secondo .

L'accesso avviene dalla porta a sinistra posizionata sul pianerottolo del piano secondo ,il locale risulta composto da ampio locale , anti w.c. e w.c. e piccolo terrazzo di pertinenza. La superficie coperta complessiva è di circa mq. 42,00

Identificato nel Catasto Fabbricati di Racale :

Fog. 17 p.lla 929 Sub 33 cat. A/10 cl.U cons. vani 1,5 mq.46,00 r.c. Euro 290,51

Intestazione catastale :

(C.F) Diritto di proprietà 1/1

Sull'unità immobiliare risulta realizzato un ampliamento senza autorizzazione edilizia

di circa mq. 10,20 meglio descritta nel giudizio di conformità urbanistica.

Destinazione	Parametro	reale/potenziale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Ufficio	(7,50 x 5,10)	38,25	1,00	38,25
Terrazzo	(5,80 x 3,60)	20,88	0,20	4,17
Superficie equivalente				mq. 42,42

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni : *materiale : c.a. e muratura*

Condizioni : ottime

<i>Strutture verticali</i>	: materiale : c.a. e muratura	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Travi :</i>	: materiale : c.a.	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Solai:</i>	tipologia : latero –cementizi h=20+5	<i>Condizione : ottime</i>
<i>Scale :</i>	tipologia : a rampe parallele	<i>Condizioni : ottime</i>
<i>Copertura</i>	tipologia : piana	<i>Condizioni : ottime</i>

Componenti edilizie e costruttive :

<i>Infissi esterni</i>	tipologia : alluminio	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Infissi interni</i>	tipologia : in legno tamburato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim .Esterna</i>	tipologia : gres porcellanato	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Pavim. Interna</i>	tipologia : gres porcellanato-	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione : bagno gres -	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Portone di Ingresso</i>	tipologia : Portoncino Blindato	<i>condizioni : ottime</i>

Impianti :

<i>Elettrico :</i>	tipologia : sottotraccia-misto	<i>condizioni : ottime</i>
<i>Fognatura</i>	tipologia : fogna pubblica	
<i>Idrico</i>	tipologia : sottotraccia	
<i>Allarme</i>		<i>condizioni: ottime</i>

E) Descrizione Area Scoperta a piano terra di circa mq. 215,20 BCNC Fog.17 p.lla 939 Sub 32 di pertinenza ai fabbricati sub 18-19-29-30-33

Destinazione	Parametro	reale/potenziale	Coefficiente	Sup. Equivalente
Area scoperta	(25,00 x 7,60)	190,00	0,10	19,00
Area scoperta	(7,20 x 3,50)	25,20	0,10	2,52
Superficie equivalente				mq.21,52

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

VALORE DA STIMARE

VALORE DI MERCATO : Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima , posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di ricerca e di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità , con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.1 Criterio di Stima

In via del tutto generale, compito della stima in esame è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o, valore venale che hanno le singole unità immobiliari descritte ai punti A,B.,C,D,E, e l'area scoperta di pertinenza F.

I beni in esame sono rappresentati da un complesso edilizio composto da numero cinque unità immobiliari funzionali all'attività artigianale e commerciale.

In particolare nella valutazione del valore di mercato si è tenuto conto delle ottime finiture del fabbricato, della specifica e particolare destinazione d'uso ,nonché, dell'ottimo stato manutentivo e degli impianti di ogni genere che sono di particolare e di ricercato pregio.

Il metodo di stima adottato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta – supportato con il preventivo confronto e consultazione di valutazioni dell'AGE e/o di unità similari le quali consentono di determinare il più probabile valore di mercato sia dei fabbricati che del terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri beni. Tale confronto è stato eseguito prendendo in esame dei comparabili dinamici ed eseguendo il metodo di stima semplificato MCA (*allegato*), tenendo conto dell'ottimo stato manutentivo e degli impianti come già evidenziato altresì con la documentazione fotografica prodotta.

La scelta dei beni simili è stata eseguita prendendo in esame comparabili dinamici, partendo da locali commerciali in vendita nel Comune di Racale ed eseguendo le opportune migliorie che le unità immobiliari hanno rispetto alle unità immobiliari poste a comparazione.

Calcolato il presunto valore per metro quadro del locale commerciale si è proceduto con il metodo per stima sintetica ad eseguire le correzioni per le varie destinazioni dell'edificio utilizzando le banche dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Racale, il tutto, altresì dalla oltre quarantennale esperienza dello scrivente nel campo specifico.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce , Conservatoria dei Registri di Lecce , Ufficio Tecnico di Racale - Agenzie Immobiliari .

8.3 VALUTAZIONE CORPI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - **peso ponderale :1**

Il calcolo del valore di mercato è stato effettuato in base alle superfici lorde interne equivalenti tenendo conto del confronto con altre unità immobiliari comparabili oggetto di trasferimento nel Comune di Racale , prendendo in esame il locale commerciale a piano terra ed eseguendo gli opportuni aggiustamenti riferiti allo stato di manutenzione alle finiture esistenti (pavimenti ed infissi di pregio) e soprattutto agli impianti .

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
A) Locale commerciale	79,66	2.200,00	€ 175.252,00
B) Locale artigianale a p.t.	151,11	1.870,00	€ 282.575,70
C) Locali a piano 1°	55,00	2.200,00	€ 121.000,00
D) Locale uffici e sala riunione piano primo	31,05	2.200,00	€ 68.310,00

E) Locale uffici piano secondo	42,42	1.870,00	€ 79.325,40
F) Area scoperta di pertinenza	21,52	2.200,00	€ 47.344,00
Valore a corpo			€ 773. 807,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 773 . 807,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 773 . 807,10

RIEPILOGO

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero	valore diritto quota
A) Locale commerciale	79,66	2.200,00	€ 175.252,00
B) Locale artigianale a p.t.	151,11	1.870,00	€ 282.275,70
C) Locali a piano 1°	55,00	2.200,00	€ 121.000,00
D) Locale uffici e sala riunione piano primo	31,05	2.200,00	€ 68.310,00
E) Locale uffici piano secondo	42,42	1.870,00	€ 79.325,40
F) Area scoperta di pertinenza	21,52	2.200,00	€ 47.344,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 773. 807,10

8.4. Adeguamenti e condizioni alla 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 forfet-
tario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per
vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria*

€ 116.071,07

8.5. -Riduzione per Spese a carico dell'acquirente

Spese per demolizioni, conformità urbanistica e

Conformità proprietà

€ 71.648,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico

dell'acquirente .

€ 586.088,03

Settembre 2025

Il Perito

Dr. Ing. NAPOLI Pantaleo