
TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Liquidazione Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 33/2024 L.G.

Giudice Delegato Dr. Sergio MEMMO

Curatore: Dr. Massimo BACCASSINO

CTU: [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]
iscritto all'Albo della provincia [REDACTED]
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

con studio [REDACTED]

email: [REDACTED]

**Beni in Presicce-Acquarica (LE) Via Gianni Agnelli Snc e Via
Spiggiani Snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un Opificio sito in Presicce-Acquarica in Via Gianni Agnelli Snc e Via Spiggiani Snc.

L'immobile è costituito da un opificio posto ai piani seminterrato, terra e primo di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito in Presicce Acquarica, presso la zona artigianale in Località Presicce, compreso tra la Via Gianni Agnelli e la Via Spiggiani. Il piano terra si compone di due distinti corpi; il primo corpo è costituito da un androne con superficie lorda pari a mq 29,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,90 circa, comunicante con altro immobile non interessato dalla procedura, comprendente parte della tesa della scala di accesso al primo piano ed un ripostiglio sottoscala, oltre ad un adiacente scoperto di pertinenza, recintato su due soli fronti e privo di settaggio con gli adiacenti immobili non interessati dalla procedura, con accesso pedonale dalla Via Gianni Agnelli con superficie lorda pari a mq 204,00 circa all'interno del quale è ubicato un vano tecnico a ridosso del fronte viario con superficie lorda pari a mq 8,00 circa con presenza di impianti a servizio anche degli adiacenti immobili non interessati dalla procedura censiti in catasto al fg. 19, part. 448, sub 5; il secondo corpo è costituito da un vano scala con superficie lorda pari a mq 13,00 circa comunicante con il piano primo e con scoperto comune. Il piano seminterrato si compone di un grande ambiente preparazione destinato alla lavorazione con superficie lorda pari a mq 442,00 circa ed altezza utile pari a ml 3,85 circa, oltre ad un adiacente scoperto di pertinenza con superficie lorda pari a mq 65,00 circa recintato e dotato di accesso carrabile, posto sulla Via Spiggiani, ed un'adiacente tettoia chiusa con altezza utile media pari a ml 4,50 circa e superficie lorda pari a mq 100,00 circa, della quale mq 34,00 circa legittimati urbanisticamente e mq 66,00 circa privi di autorizzazione. Il piano primo si compone di due differenti livelli serviti dai due vani scala; il livello inferiore, con superficie lorda pari a mq 130,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,85 circa, comprende una hall, due uffici, un archivio, un antibagno ed un vano wc; il livello superiore, con superficie lorda pari a mq 120,00 ed altezza utile pari a ml 2,77 circa, comprende due disimpegni, uno dei quali comunicante con altro immobile non interessato dalla procedura, una hall, due uffici, due antibagni e due vani wc, oltre ad un balcone posto sul fronte nord con superficie pari a mq 35,00 circa; il vano scala posto sul fronte est presenta superficie lorda pari a mq 14,00 circa, mentre il vano scala posto sul fronte est presenta superficie lorda pari a mq 15,00 circa, della quale 13,00 circa legittimati urbanisticamente e mq 2,00 circa privi di autorizzazione. La struttura portante del fabbricato del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri e travi in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico fognante privi di utenze in essere. L'intero immobile è risultato presentare discrete rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Dall'accesso agli atti risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 618 Prot. del 30/01/2007 presentato in data 22/01/2007 per ottenere il permesso di agibilità parziale inerente gli uffici e servizi facenti parte dell'opificio sito in zona PIP, realizzati giusto Permesso di Costruire n. 69/2003 di cui alla pratica edilizia n. 69/2003 in variante alla concessione edilizia n. 35/2002 di cui alla pratica edilizia n. 111/2001 identificato nel NCEU al FG 19 P.lla 448 sub. 3.

Identificato in catasto:

- fabbricato intestato a:

██████████ con sede in Presicce (LE) Codice Fiscale: ██████████
PROPRIETA' 1/1 Fg. 19 Particella 448 Sub. 4 Categoria D/1 Rendita Euro 2.768,00
Indirizzo: Via delle Industrie n. SC Piano S.1 -T-1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: artigianale a traffico limitato con
parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Si precisa che il sopralluogo è stato effettuato in presenza del Curatore Dr. Massimo BACCASSINO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti ed i soggetti sopra generalizzati sono stati oggetto delle seguenti iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali **sino a tutto il 16.01.2025:**

Nota di iscrizione UTC: 2021-10-18T12:40:53.696851+02:00

Registro generale n. 36447

Registro particolare n. 3652 Presentazione n. 137 del 18/10/2021

Descrizione ALTRO ATTO

Data 12/10/2021 Numero di repertorio 3084/5921

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO
DI ADDEBITO

ESECUTIVO

Capitale € 467.605,76 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 935.211,52

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA DALMAZIO BIRAGO
60/A - LECCE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede PRESICCE (LE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI,

SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA

VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL

TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116,

COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05976201900001829000, DATA

NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10072019 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO:

TVM0E0103088/2018, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TVM , TIPO UFFICIO: 7, DATA

ESECUTORIETA: 23112018 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TVM030103104/2018,

ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TVM TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 23112018

NUMERO DI RUOLO: 250419, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ , TIPO

UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20112018 NUMERO DI RUOLO: 550109, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE

ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21112018 NUMERO AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO: 35920180000327976000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100,

TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:

35920180002315348000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100, TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 23062018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35920180004140572000, ANNO:

2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112018

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35920180005300143000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2,

CODICE UFFICIO: 410100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07122018
NUMERO DI RUOLO: 3352,

ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 4110, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA:

20082018 NUMERO DI RUOLO: 2588, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 4141, CODICE UFFICIO: 1

TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 29052018 NUMERO DI RUOLO: 202, ANNO DEL RUOLO: 2019,

CODICE ENTE: 4141, CODICE UFFICIO: 1 TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 30102018 NUMERO DI

RUOLO: 4066, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12384, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0,

DATA ESECUTORIETA: 29102018

Nota di iscrizione UTC: 2021-10-12T16:07:58.076881+02:00

Registro generale n. 35874

Registro particolare n. 3587 Presentazione n. 116 del 13/10/2021

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 12/10/2021 Numero di repertorio 3083/5921

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € 926.599,34 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 1.853.198,68

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA DALMAZIO BIRAGO

60/A - LECCE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede PRESICCE (LE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R.
N. 602/1973, E CALCOLATI,

SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON
PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE

DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA
PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA

VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL

TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116,

COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05976201800002214000 DATA

NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 20112018 NUMERO DI RUOLO: 250006, ANNO DEL RUOLO:

2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04122015 NUMERO

DI RUOLO: 250014, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8,

DATA ESECUTORIETA: 15122015 NUMERO DI RUOLO: 550001, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1,

CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16122015 NUMERO DI RUOLO: 250033,

ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA:

12122016 NUMERO DI RUOLO: 550055, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ

TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10112017 NUMERO DI RUOLO: 250124, ANNO DEL RUOLO: 2018,

CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01022018 NUMERO DI

RUOLO: 250179, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TUJ TIPO UFFICIO: 8, DATA

ESECUTORIETA: 02032018 NUMERO DI RUOLO: 243, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE

UFFICIO: TUP TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28032018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO: 35920160002788369000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100, TIPO

UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:

35920160004539504000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100,
TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 24102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:
35920160005726765000, ANNO:

2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100, TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 09122016

NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 35920160006081680000, ANNO:
2016, CODICE ENTE: 2,

CODICE UFFICIO: 410100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016
NUMERO AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO: 35920170004108750000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2,
CODICE UFFICIO: 410100,

TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112017 NUMERO AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO:

35920170004398565000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100,
TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 09122017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:
35920170004512185000, ANNO:

2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 410100, TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 23122017

NUMERO DI RUOLO: 4380, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 4129,
CODICE UFFICIO: 1 , TIPO

UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 26102016 NUMERO DI RUOLO: 1217, ANNO
DEL RUOLO: 2018, CODICE

ENTE: 4129, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA:
30012018 NUMERO DI RUOLO:

125, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 4129, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO
UFFICIO: F, DATA

ESECUTORIETA: 02112017 NUMERO DI RUOLO: 183, ANNO DEL RUOLO: 2018,
CODICE ENTE: 4129, CODICE

UFFICIO: 4 TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 02112017 NUMERO DI
RUOLO: 506, ANNO DEL RUOLO:

2018, CODICE ENTE: 4129, CODICE UFFICIO: 5 TIPO UFFICIO: F, DATA
ESECUTORIETA: 30112017 NUMERO

DI RUOLO: 637, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12334, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO:

0, DATA ESECUTORIETA: 13122017 NUMERO DI RUOLO: 638, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE:

12334, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13122017 NUMERO DI RUOLO:

641, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12344, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 12122017 NUMERO DI RUOLO: 647, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12356,

CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10012018 NUMERO DI RUOLO: 752,

ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12358, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 11122017 NUMERO DI RUOLO: 3055, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 12375,

CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28072016 NUMERO DI RUOLO: 3060,

ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 12386, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 05072016 NUMERO DI RUOLO: 3061, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 12393,

CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07062016 NUMERO DI RUOLO: 930,

ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 22012018 NUMERO DI RUOLO: 931, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12395,

CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23012018 NUMERO DI RUOLO: 939,

ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12395, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 23012018 NUMERO DI RUOLO: 653, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12404,

CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 01122017
NUMERO DI RUOLO: 3650,

ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO
UFFICIO: 0, DATA

ESECUTORIETA: 26072016 NUMERO DI RUOLO: 657, ANNO DEL RUOLO: 2018,
CODICE ENTE: 18563,

CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23022018

4.2.2. Trascrizione:

SENTENZA di APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N. 2740 – RP N. 2318

Descrizione Atto Giudiziario Rep. 119/2024 TRIBUNALE DI LECCE

A Favore: MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

UNITA NEGOZIABILE:

Immobile 1

Comune di Acquarica-Presicce (LE) Presicce Fg. 19 P.IIa 448 Sub. 4

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. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *divisione dell'originario organismo edilizio assentito a seguito di sola variazione catastale priva di autorizzazione urbanistica a costituire il sub 4, in assenza dei settaggi con gli adiacenti immobili non interessati dalla procedura nell'androne e nello scoperto al piano terra ed al livello superiore del piano primo;*
2. *realizzazione priva di autorizzazione di vano tecnico al piano terra all'interno dello scoperto ed a ridosso della recinzione sul fronte nord, a servizio anche degli adiacenti immobili non interessati dalla procedura;*
3. *differente conformazione rispetto a quanto autorizzato dei vani interni degli uffici al livello inferiore ed al livello superiore del piano primo;*
4. *differenti posizioni numero e dimensione di alcune delle finestrate del livello inferiore e del fronte nord del livello superiore del piano primo, e presenza di porta in luogo di finestra nel disimpegno 1 al livello superiore del primo piano;*

5. *differenti altezze rispetto a quelle autorizzate riscontrate ai piani terra, primo e seminterrato all'interno di tutti i vani e gli ambienti dell'immobile, sia pure tale da non contemplare aumento di cubatura rispetto a quella assentita;*
6. *mancata realizzazione al piano seminterrato dei depositi compressori e solventi;*
7. *realizzazione priva di autorizzazione al piano seminterrato di tettoia chiusa della superficie di circa mq 68,00 oltre ad oggetto esterno su area autorizzata come scoperto a ridosso dell'ambiente preparazione e dei servizi;*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui al punto 7. non regolarizzabile, per cui, ai fine della valutazione, se ne è ipotizzata la rimozione con messa in pristino dello stato autorizzato a seguito di demolizione e trasposto a rifiuto delle opere non autorizzate. Si ritengono altresì essere regolarizzabili le restanti difformità mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Presicce Acquarica di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, contemplante anche demolizione delle opere di cui di demolizione e messa in pristino dello stato autorizzato al punto 7. e la realizzazione delle opere di divisione di cui al punto 1, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Oneri totali per la regolarizzazione: €. 15.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, con particolare riferimento alle planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *al piano terra mancata rappresentazione del vano sottoscala e differente posizione e dimensione della finestra dell'androne, a mancata rappresentazione del vano tecnico posto a ridosso della recinzione sul fronte nord, e mancata indicazione dell'altezza utile;*
2. *al piano seminterrato differenti posizioni, numero e dimensioni di alcune delle finestrate dell'ambiente preparazione, oltre a mancata rappresentazione della tettoia chiusa, errata rappresentazione di scala all'interno dello scoperto, ed errata indicazione dell'altezza utile;*
3. *al piano primo, al livello inferiore mancata rappresentazione degli uffici, difforme rappresentazione del vano scala sul fronte est ed errata indicazione dell'altezza utile, al livello superiore rappresentazione di finestra in luogo di porta sul fronte interno;*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

Oneri totali per la regolarizzazione: €. 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, 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:

**[REDACTED] con sede in Presicce (LE) Codice Fiscale: [REDACTED]
PROPRIETA' 1/1;**

Nota di trascrizione UTC: 2013-10-23T10:24:44.467548+02:00

Registro generale n. 31551

Registro particolare n. 24459 Presentazione n. 156 del 23/10/2013

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 07/10/2013 Numero di repertorio 5088/3826

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H047 - PRESICCE (LE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 448 Subalterno 3

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 5,0 vani

Indirizzo VIA VICINALE PER RUGGIANO N. civico -

Piano 1

Immobile n. 2

Comune H047 - PRESICCE (LE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 448 Subalterno 1

Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

Indirizzo VIA VICINALE PER RUGGIANO N. civico -

Piano T S1

Immobile n. 3

Comune H047 - PRESICCE (LE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 448 Subalterno 2

Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

Indirizzo VIA VICINALE PER RUGGIANO N. civico -

Piano T 1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede PRESICCE (LE)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO SONO COSTITUITI DA:
IN COMUNE DI PRESICCE (LE),

VIA VECCHIA PRESICCE - RUGGIANO, ZONA P.I.P. A) CAPANNONE
INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI,

DELLA SUPERFICIE COPERTA DI METRI QUADRATI 1.100 (MILLECENTO)
CIRCA, COMPOSTO DA PIANO

TERRA DESTINATO ALLA PRODUZIONE ED ALLO STOCCAGGIO, PIANO
RIALZATO DESTINATO A

PRODUZIONE ED UFFICI, PIANO PRIMO DESTINATO AD UFFICI, CON
ANNESSA AREA SCOPERTA DI METRI

QUADRATI 500 (CINQUECENTO). CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DI
PRESICCE AL FOGLIO 19

MAPPALE 448: I) SUBALTERNO 1 - VIA VICINALE PER RUGGIANO PIANO T -
S1, CAT. D/1, R.C. EURO

2.919,00 II) SUBALTERNO 2 - VIA VICINALE PER RUGGIANO PIANO T - 1, CAT.
D/1, R.C. EURO 3.140,00 B)

UNITA' IMMOBILIARE USO UFFICIO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI
CINQUE VANI UBICATO AL

PRIMO PIANO DEL FABBRICATO DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A)
CENSITO AL CATASTO DEI

FABBRICATI DI PRESICCE AL FOGLIO 19 MAPPALE 448 SUBALTERNO 3 - VIA
VICINALE PER RUGGIANO

PIANO 1, CAT. A/10, CLASSE 1, VANI 5, R.C. EURO 735,95 CONFINI
DELL'INTERO CORPO: VIA PRESICCE - RUGGIANO, VIA DELLE INDUSTRIE,
PROPRIETA' COMUNALE.

Situazione degli intestati dal 20/12/2007

[REDACTED] sede in MILANO (MI)

Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale **[REDACTED]** M Sede MILANO (MI)
Repertorio n. 59840 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 599 registrato in data
08/01/2008 - ATTO DI FUSIONE SOCIETARIA Voltura n. 18332.1/2011 - Pratica n.
LE0414181 in atti dal 31/08/2011

Situazione degli intestati dal 23/07/2004

**[REDACTED]
sede in MILANO (MI)**

Atto del 23/07/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LECCE (LE)
Repertorio n. 17436 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
22427.1/2004 Reparto PI di LECCE in atti dal 03/08/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A :

Concessione Edilizia N. 35/2002 - Prot. n. 8271 – Pratica Edilizia n. 111/2001
Intestata al Sig. [REDACTED] nato a Casarano (LE) il 17/07/1961 rappresentante
legale della ditta [REDACTED] CF ([REDACTED]) per i lavori di “realizzazione di un
laboratorio per la produzione di calzature nonché le opere edili inerenti lo scarico
temporaneo dei reflui civili.” Località “Zona PIP “ lotto 14-15-16 distinti nel Catasto
Terreni al Fg. 19.
Rilasciata in data 14 Maggio 2002;

Permesso a Costruire n. 69/2003 Prot. n. 7769 Pratica Edilizia n. 69/2003 presentata in
data 10/09/2003
Intestata al Sig. [REDACTED] nato a Casarano (LE) il 17/07/1961 rappresentante
legale della ditta [REDACTED] per i lavori di “Variante alla
concessione edilizia n. 35/2002 di cui alla pratica edilizia n. 111/2001 relativa alla
costruzione di un opificio per la produzione di calzature nonché le opere edili inerenti lo
scarico temporaneo dei reflui civili.” in Località “Zona PIP “ lotto 14-15-16 distinti nel
Catasto Terreni al Fg. 19.
Rilasciata in data 17 Dicembre 2003

Dall’accesso agli atti risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 618 Prot. del 30/01/2007
presentato in data 22/01/2007 per ottenere il permesso di agibilità parziale inerente gli
uffici e servizi facenti parte dell’opificio sito in zona PIP, realizzati giusto Permesso di
Costruire n. 69/2003 di cui alla pratica edilizia n. 69/2003 in variante alla concessione
edilizia n. 35/2002 di cui alla pratica edilizia n. 111/2001 identificato nel NCEU al FG 19
P.lla 448 sub. 3.

A seguito di accesso agli atti, ad oggi presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di
Presicce-Acquarica (LE) NON risultano altre e/o successive di dichiarazione di agibilità.

Descrizione abitazione civile di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un Opificio sito in Presicce-
Acquarica in Via Gianni Agnelli Snc e Via Spiggiani Snc.

L'immobile è costituito da un opificio posto ai piani seminterrato, terra e primo di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito in Presicce Acquarica, presso la zona artigianale in Località Presicce, compreso tra la Via Gianni Agnelli e la Via Spiggiani. Il piano terra si compone di due distinti corpi; il primo corpo è costituito da un androne con superficie lorda pari a mq 29,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,90 circa, comunicante con altro immobile non interessato dalla procedura, comprendente parte della tesa della scala di accesso al primo piano ed un ripostiglio sottoscala, oltre ad un adiacente scoperto di pertinenza, recintato su due soli fronti e privo di settaggio con gli adiacenti immobili non interessati dalla procedura, con accesso pedonale dalla Via Gianni Agnelli con superficie lorda pari a mq 204,00 circa all'interno del quale è ubicato un vano tecnico a ridosso del fronte viario con superficie lorda pari a mq 8,00 circa con presenza di impianti a servizio anche degli adiacenti immobili non interessati dalla procedura censiti in catasto al fg. 19, part. 448, sub 5; il secondo corpo è costituito da un vano scala con superficie lorda pari a mq 13,00 circa comunicante con il piano primo e con scoperto comune. Il piano seminterrato si compone di un grande ambiente preparazione destinato alla lavorazione con superficie lorda pari a mq 442,00 circa ed altezza utile pari a ml 3,85 circa, oltre ad un adiacente scoperto di pertinenza con superficie lorda pari a mq 65,00 circa recintato e dotato di accesso carrabile, posto sulla Via Spiggiani, ed un'adiacente tettoia chiusa con altezza utile media pari a ml 4,50 circa e superficie lorda pari a mq 100,00 circa, della quale mq 34,00 circa legittimati urbanisticamente e mq 66,00 circa privi di autorizzazione. Il piano primo si compone di due differenti livelli serviti dai due vani scala; il livello inferiore, con superficie lorda pari a mq 130,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,85 circa, comprende una hall, due uffici, un archivio, un antibagno ed un vano wc; il livello superiore, con superficie lorda pari a mq 120,00 ed altezza utile pari a ml 2,77 circa, comprende due disimpegni, uno dei quali comunicante con altro immobile non interessato dalla procedura, una hall, due uffici, due antibagni e due vani wc, oltre ad un balcone posto sul fronte nord con superficie pari a mq 35,00 circa; il vano scala posto sul fronte est presenta superficie lorda pari a mq 14,00 circa, mentre il vano scala posto sul fronte est presenta superficie lorda pari a mq 15,00 circa, della quale 13,00 circa legittimati urbanisticamente e mq 2,00 circa privi di autorizzazione. La struttura portante del fabbricato del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri e travi in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico ed idrico fognante privi di utenze in essere. L'intero immobile è risultato presentare discrete rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Dall'accesso agli atti risulta rilasciato Certificato di Agibilità n. 618 Prot. del 30/01/2007 presentato in data 22/01/2007 per ottenere il permesso di agibilità parziale inerente gli uffici e servizi facenti parte dell'opificio sito in zona PIP, realizzati giusto Permesso di Costruire n. 69/2003 di cui alla pratica edilizia n. 69/2003 in variante alla concessione edilizia n. 35/2002 di cui alla pratica edilizia n. 111/2001 identificato nel NCEU al FG 19 P.la 448 sub. 3.

Destinazione urbanistica:

P.R.G. approvato, ai sensi art. 16 della L.R. n. 56/80, con delibera di Giunta Reg. Puglia n. 8470 del 10/03/1997 resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n. 1023 dl 18/03/1997

ZONE PRODUTTIVE DI TIPO SECONDARIO

ART. 55 ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI "D1" - P. I.P.

Stato d'attuazione:

Piano per gli insediamenti produttivi (P. I. P.) di cui all'art. 27 della legge 865/71 approvato con D. P. R. G. n.

Norme d'attuazione:

cfr. disciplina urbanistica del P. I. P.

ART. 56 ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO "D2"

Stato d'attuazione:

nuova previsione di P.R.G. in adeguamento degli insediamenti esistenti.

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto con adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del Comune nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- per gli insediamenti artigianali e industriali ubicati lungo la via provinciale Presicce-Specchia è consentito l'ampliamento della superficie destinata ad attività produttiva nella misura massima del 25% di quella attuale ed è inoltre consentita la realizzazione di residenza nella misura di unità abitativa per lotto con superficie utile comunque non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive; Distanza tra edifici = minimo m. 10,00

Distacco dai confini = minimo m. 5,00

H. max = m. 8,50 - n. 2 piani.

- per le costruzioni esclusivamente residenziali previste alla data di adozione del P.R.G., comprese nella zona "D2" e ubicate lungo la via provinciale Presicce-Specchia è consentito l'ampliamento dell'edificio preesistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri: I. F. F. max = 2,5 mc/mq

R. C. max = 20% S. F.

H. max = m. 8,50 - n. 2 piani

Distanza tra edifici e distacco dai confini non inferiore a quelli attuali, in caso di demolizione e ricostruzione a nonna di legge.

- Per gli insediamenti artigianali ed industriali isolati esistenti o comunque già autorizzati nel territorio comunale in deroga alle norme del Programma di Fabbricazione, è consentito l'ampliamento della superficie destinata alle attività produttive nella misura massima del 20% di quella preesistente, nonché l'ampliamento, anche in sopraelevazione, per la costruzione di un solo alloggio di servizio per lotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Distanza fra edifici: minimo m. 10,00

- Distanza dai confini: minimo m. 5,00

- H max: m. 4,50

Gli edifici che siano già stati autorizzati con altezze superiori alla massima prescritta dal presente comma potranno essere ampliati anche al primo piano, nel limite del 20% prescritto, ma senza superare l'altezza preesistente. Per consentire l'edificazione di una abitazione di servizio per lotto, di superficie utile comunque non superiore al 20% di quella coperta destinata alle attività produttive, è consentita la sopraelevazione fino al primo piano, così da non superare l'altezza massima totale di m. 8,50. La sopraelevazione non è consentita per gli impianti ricadenti nelle vicinanze di zone sottoposte a vincolo o in prossimità di aree destinate a parco naturale o impianti sportivi entro il raggio minimo di m. 100,00 dai confini delle aree con le destinazioni suddette.

H. max = m. 4,50 - n. 1 piano, ad eccezione degli edifici che alla data di adozione del P.R.G. siano stati realizzati con altezze maggiore a m. 4,50 e che potranno ampliarsi anche al primo piano senza superare l'altezza massima attuale.

Standards urbanistici:

per il nucleo ubicato lungo la via provinciale Presicce-Specchia, come indicato nelle tavole di P.R.G. maggiore del 10% della S.T. occupata ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
androne PT	29,00	1,00	29,00
vano scala est PT	13,00	0,50	6,50
scoperto fronte nord PT	204,00	0,05	10,20
vano tecnico PT	8,00	0,10	0,80
ambiente preparazione PS	442,00	1,00	442,00
servizi PS	26,00	1,00	26,00
tettoia chiusa legittimata PS	34,00	0,50	17,00
tettoia chiusa non legittimata PS	66,00	0,30	19,80
scoperto fronte sud PS	65,00	0,30	19,50
uffici livello inferiore P1	130,00	1,00	130,00
uffici livello superiore P1	120,00	1,00	120,00
vano scala nord	14,00	1,00	14,00
porz. legittimata vano scala est P1	13,00	0,50	6,50

porz. non legittimata v.scala est P1	2,00	0,50	1,00
balcone fronte nord	35,00	0,30	10,50
	1.201,00		852,80

Accessori: *Nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Presicce-Acquarica (LE).

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Presicce- Acquarica (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
androne PT	29,00	1,00	29,00	400,00	11.600,00
vano scala est PT	13,00	0,50	6,50	400,00	2.600,00
scoperto fronte nord PT	204,00	0,05	10,20	400,00	4.080,00
vano tecnico PT	8,00	0,10	0,80	400,00	320,00
ambiente preparazione PS	442,00	1,00	442,00	300,00	132.600,00
servizi PS	26,00	1,00	26,00	350,00	9.100,00
tettoia chiusa legittimata PS	34,00	0,50	17,00	300,00	5.100,00
tettoia chiusa non legittimata PS	66,00	0,30	19,80	300,00	5.940,00
scoperto fronte sud PS	65,00	0,30	19,50	300,00	5.850,00
uffici livello inferiore P1	130,00	1,00	130,00	400,00	52.000,00
uffici livello superiore P1	120,00	1,00	120,00	400,00	48.000,00
vano scala nord	14,00	1,00	14,00	400,00	5.600,00
porz. legittimata vano scala est P1	13,00	0,50	6,50	400,00	2.600,00
porz. non legittimata v.scale est P1	2,00	0,50	1,00	400,00	400,00
balcone fronte nord	35,00	0,30	10,50	400,00	4.200,00
	1.201,00		852,80		289.990,00

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:

€. 43.498,50

Spese e costi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 16.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. 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 e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 230.491,50

Lecce li, 29/01/2025

IL PERITO