



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

Avv. Piera Palumbo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2026

TECNICO INCARICATO:

Flavia Bonfantini

CF: BNFFLV89M70E506M
con studio in MONTERONI DI LECCE (LE)
Contrada Lamia Russa 38/2
telefono: 3293115684
email: flavia.bonfantini@hotmail.it PEC:
flavia.bonfantini@ingpec.eu

LOTTO 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

[CORPO A] UFFICI a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 423,8 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale: L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2[^], vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

Descrizione: L'unità immobiliare si articola su tre livelli complessivi, piano terra e piano primo, tra loro collegati da corpo scala interno e piano interrato [CORPO B], collegato esternamente da scala e rampa carrabile.

Il piano terra (H=3,00 mt) è composto da ingresso, ampio atrio centrale, sala d'attesa, segreteria, un ufficio, una cucina (vano ufficio lato sud in planimetria catastale), zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale (zona spogliatoio e W.C. in planimetria catastale), ripostiglio e due blocchi WC (uno dei quali accessibile tramite disimpegno).

Il piano primo (H = 2,70 mt) è accessibile tramite il corpo scala interno ed ospita tre vani destinati a ufficio, due W.C., un disimpegno e due portici, un vano tecnico/ripostiglio.

Oltre ai vani principali destinati ad ufficio e area wellness, il Sub 17 comprende tre locali tecnici distinti e separati, situati al piano terra e funzionalmente asserviti all'intero complesso immobiliare: la Centrale Elettrica (C.E.), la Centrale Termica (C.T.) e la Centrale Idrica (C.I.).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

[CORPO B] ARCHIVIO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 22,9 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale: L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2[^], vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

Descrizione: L'unità immobiliare è posta al piano interrato (H = 2,30 mt), è accessibile tramite scala esterna e rampa e non funge solo da archivio, come indicato in planimetria catastale, ma costituisce la centrale tecnologica di un impianto fotovoltaico in uso, i cui moduli fotovoltaici sono installati sul lastrico solare del capannone industriale costituente il Sub 19 (bene non pignorato).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

BCNC a Melissano via Monte Bianco 12 della superficie di circa 830 mq. Il cortile comune, identificato catastalmente al foglio 6, particella 1584, subalterno 20, è qualificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Come si evince dall'analisi della documentazione storica agli atti (Protocollo n. LE0173403 del 02/12/2020), l'attuale assetto del Sub 20 deriva da una variazione finalizzata alla migliore identificazione delle aree comuni. Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico aggiornato nell'anno 2020, nel quale il bene è stato costituito a seguito della soppressione dei precedenti subalterni comuni (quali i derivati dai sub 1, 2, 3 e successivi 14, 15), venendo assegnato come pertinenza comune pro-quota al sub 17 e al sub 18.

Il cortile ha mantenuto nel tempo la natura di bene comune non censibile, garantendo il diritto di utilizzo e di transito a favore delle unità immobiliari pignorate. Il cortile garantisce, infatti, l'accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, ospita le aree di manovra, i porticati e le zone destinate a verde e impianti. Pertanto, l'area in oggetto non è suscettibile di proprietà esclusiva, ma costituisce un accessorio necessario destinato all'uso comune, come confermato dalle visure storiche che attestano il nesso pertinenziale inscindibile con i lotti principali.

Si specifica che, oltre alla funzione di accesso e distacco, il sub 20 ospita oggi infrastrutture tecnologiche essenziali (linee interrate e sistemi di distribuzione idrico/termica). Ne consegue che gli eventuali aggiudicatari delle unità immobiliari acquisiranno, unitamente alla piena proprietà dei rispettivi lotti, la comproprietà pro-quota del suddetto cortile (sub 20), con i relativi diritti di accesso e i correlati oneri di manutenzione e regolarizzazione.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 446,7
Consistenza commerciale complessiva accessori BCNC:	mq 830
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 352.984,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.000,00
Data di conclusione della relazione	21/04/2026

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data 11/02/2026 l'accesso presso l'immobile oggetto di stima è stato consentito dal Sig. Angelo Giacomo Spampinato, legale rappresentante della società

L'immobile risultava formalmente oggetto di un Contratto di Comodato ad Uso gratuito stipulato in data 6.12.2021

relativo all'immobile ubicato in Melissano ed identificato al foglio 6 part. 1584 sub 17 (oggetto di pignoramento) e sub 20 (non sottoposta ad esecuzione, nonché bene comune non censibile BCNC).

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del 30/05/2024, emesso dal Tribunale di Biella (BI), numero di repertorio 223; iscritta in data 08/05/2025 al numero di registro particolare 1747 e di generale 16568, a favore della

l'ipoteca grava sui beni sopra descritti per un capitale di € 191'781,14 per un totale di € 56'000,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo e avviso di accertamento del 01/08/2025, emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione Roma (RM), numero di repertorio 5752/5925; iscritta in data 01/08/2025 al numero di registro particolare 3199 e di generale 28867, a favore dell

per la quota di 1/1 (mille/millesimi); l'ipoteca grava sui beni sopra descritti per un capitale di € 628'015,95 per un totale di € 1'256'031,90.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 12/12/2025, numero di repertorio 6812, trascritto in data 19/01/2026 al numero di particolare 1533 e di generale 1767, a favore della

quota di 1/1 (mille/millesimi) sui beni sopra descritti.

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

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà:

RICOSTRUZIONE STORICA DELLA PROPRIETA'

In virtù di atto di compravendita del 27/06/2012, per Notaio Antonio Novelli numero di repertorio 79328/25242, trascritto il 11/07/2012 al numero di registro particolare 18604 e di generale 23291, in cui venivano trasferite le proprietà dei suddetti beni per la quota di 1/1 (mille/millesimi) a favore della

Alla suddetta società venditrice i terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati, sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/02/2007, trascritto in data 17/03/2007 ai nn. 7865 di registro particolare e 11669 di registro generale, contro il Comune di Melissano (LE);
- al Comune di Melissano, è pervenuto con atto di espropriazione per pubblica utilità del 30/01/1982, trascritto in data 24/03/1982 ai nn. 9584 di registro particolare e 10828 di registro generale.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

- Concessione di costruzione N. 55 del 09.07.1991, intestata a
er lavori di costruzione di un Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A". [a condizioni che sia eliminato l'accesso carrabile previsto in curva su via Monte Bianco; siano rispettate le condizioni poste dalla Legge 319 tabella "A"; Lo smaltimento dei liquami deve avvenire con fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna; Sia osservato quanto previsto dalla nota del 26.06.1991 prot. 2888/2079 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, che fa parte integrante della presente.
- Concessione di costruzione N. 51 del 07.05.1993, intestata a
er lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. N. 55 del 09.07.1991, riguardante alcune modifiche all' Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A" via Monte

Bianco. [a condizione che la riserva idrica sia protetta da opportuna recinzione per impedire pregiudizi a terzi]

- Concessione di costruzione N. 36 del 04.06.2002, intestata alla _____ per lavori di Costruzione di alcuni locali da destinare ad attività amministrativa presso l'Opificio Industriale sito nella zona P.I.P., comparto "A", lotto N. 4, via Monte Bianco.
- Cambio di destinazione d'uso da Frantoio a Officina meccanica - Prot.n. 4284 del 14/05/2004
- Atto di convenzione tra il comune di Melissano e _____ sede in Melissano per la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 di suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel P.I.P. del comune di Melissano (con relativo Certificato Di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di convenzione del 12/02/2007 rilasciato dal Comune di Melissano).
- Permesso di costruire N. 55 del 03.08.2009, intestato alla _____ per lavori di Cambio di destinazione d'uso da officina meccanica a frantoio oleario alla zona industriale – lotto 4 comparto A
- DIA Prot. N° 9116 del 24/09/2009 intestata a _____ per progetto di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite energia solare sfruttando la conversione fotovoltaica con potenza di picco pari a 13,320 KWP in tipologia grid connected, e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda.
- Autorizzazione all'agibilità di un locale artigianale frantoio oleario, in via Monte Bianco zona P.I.P. Lotto 4 comparto a Melissano, del 21.10.2009.
- S.C.I.A. prot. Nr. 8889 del 16/10/2017 intestata alla _____ per lavori di ristrutturazione di pavimentazioni interne, rivestimento interno a cappotto, rifacimento impianti e realizzazione tettoie coperte in legno lamellare, nuovo accesso carrabile, impianto fotovoltaico e solare termico. Più nel dettaglio *le opere edili al piano terra* interessano: la realizzazione di tramezzo in muratura per creare un nuovo disimpegno, pertanto si intende ridimensionare il WC esistente, realizzazione di un nuovo WC nel locale deposito, apertura di un nuovo ingresso carrabile sul muro perimetrale esistente dal lato di via Monte Bianco. realizzazione di un marciapiede in pietrini di cemento e cordolo perimetrale con elementi in calcestruzzo vibro compresso. *Le opere edili che interessano i locali del piano primo* sono: rimozione e sostituzione di pavimenti, rimozione e sostituzione di battiscopa, rimozione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti dei bagni, rivestimento a "cappotto" interno con pannelli in EPS da applicare alle pareti perimetrali dei locali, intonaco civile interno,

tinteggiatura interna. Esternamente all'edificio è prevista l'installazione di tettoie coperte in legno lamellare, come da elaborato grafico allegato alla SCIA. *Le opere impiantistiche riguardano:* (1) rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei bagni del piano primo e sostituzione dei sanitari, Rifacimento dell'impianto elettrico, illuminazione e F.M. (sostituzione linee elettriche, punti luce e punti F.M.), (2) rifacimento impianto video-sorveglianza, telefonico e trasmissione dati, (3) rifacimento impianto di climatizzazione, verniciatura dei radiatori esistenti e aumento di elementi, (4) realizzazione di un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da integrare alla centrale termica, in aggiunta all'impianto solare termico già esistente. L'impianto solare termico sarà installato su tettoia in legno lamellare realizzata a piano primo sul solaio dei locali tecnici. Saranno installati numero 6 collettori solari fissati ai travetti della pensilina mediante sistema di binari e morsetti. L'impianto sarà di tipo a circolazione forzata. (5) Realizzazione di impianto fotovoltaico grid-connected della potenza nominale di picco di 69,120 kWp sulla copertura dell'edificio. Il generatore fotovoltaico sarà installato sul tetto del capannone composto da due falde realizzate con lastre in fibrocemento opportunamente ancorate a travi predalles con viti passanti su listelli in legno. Tali falde sono inclinate rispetto all'orizzontale di 7° e una è orientata a ovest e l'altra a est. L'intervento prevede la posa di pannelli grecati che verranno ancorati sulle lastre esistenti con sistema di viti passanti su listelli in legno. La vite congiungerà il sistema costituito da pannello grecato, listello in legno, lastra in fibrocemento, listello in legno fino a giungere la trave predalles in c.a.p. Su tali pannelli saranno installati i moduli fotovoltaici del tipo a silicio policristallino ancorati tramite un sistema di profili in alluminio e/o ferro zincato. Il sistema di conversione dell'energia elettrica è costituito da convertitori di c.c./c.a. installato all'esterno. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica del distributore di energia elettrica locale.

- CILA – Superbonus PROT. N°8830/2021 DEL 31/08/2021 intestato a
per lavori di installazione di impianto fotovoltaico, sostituzione di impianto termico, realizzazione di cappotto termico, installazione di impianto di accumulo, sostituzione infissi.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel territorio comunale di Melissano, il cui regime d'uso del suolo è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014 (ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 11 comma 14). Il Piano è divenuto efficace il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP).

Le norme di riferimento per la presente valutazione sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prot. n. 2550 del 20.03.2014.

In base alle tavole di azionamento del PUG vigenti, l'area oggetto di stima risulta così classificata: Zona Extraurbana R5 (Contesto CR5): (Contesti periurbani a prevalente attività agricola in atto). Superficie minima di intervento: 10.000 mq.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Altezza Massima (H max): 4,50 metri.

Indice per depositi attrezzi: 0,01 mc/mq (per proprietari non coltivatori diretti).

L'area è soggetta alle seguenti limitazioni strutturali che incidono sul valore di mercato e sulla trasformabilità: Rischio Idraulico (P.A.I.): La zona classificata come R5 (Rischio idraulico elevato/molto elevato) impone il divieto di nuove volumetrie. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e opere di protezione del patrimonio edilizio esistente, previa autorizzazione dell'Autorità di Bacino.

Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.): Data la vicinanza al Comparto A del PIP, l'area è interessata dalle fasce di rispetto dell'impianto a rischio incidente rilevante (GIGAS S.r.l.), con conseguenti limitazioni alla densità edilizia e alle tipologie di attività ammesse (Art. 196 NTA).

L'area è classificata ad elevata vulnerabilità idrogeologica, comportando restrizioni rigorose sugli scarichi e sull'impermeabilizzazione delle superfici.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Durante le operazioni di sopralluogo, sono state rilevate le seguenti difformità:

8.1.1 separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal sub 17 e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi risultano attualmente chiusi mediante l'utilizzo di pannelli in legno (strutture precarie facilmente rimovibili).

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

Tale stato dei luoghi non garantisce la necessaria separazione fisica e giuridica tra i due beni oggetto di esecuzione. La chiusura con pannelli di legno è da considerarsi non conforme, poiché non ripristina la continuità muraria originaria prevista dai titoli abilitativi, e inadeguata ai fini della vendita giudiziaria, perché non garantisce l'esclusività del possesso all'eventuale aggiudicatario, né la sicurezza contro intrusioni.

Al fine di rendere i lotti indipendenti e correttamente delimitati, si rende necessario il ripristino della muratura mediante la chiusura definitiva dei varchi con materiali idonei (laterizi, malta e rifinitura di intonaco su entrambi i lati).

Si calcola un importo forfettario di circa € 800,00 per ogni varco da ripristinare (comprensivo di materiali e manodopera). Essendo 3 i varchi da ripristinare, si calcola un importo forfettario di circa € 2.400,00. Trattandosi di un'opera necessaria alla definizione del confine tra le due proprietà e di mutuo vantaggio per i futuri acquirenti, tale onere viene ripartito al 50% tra i due lotti come segue:
QUOTA A CARICO DEL LOTTO 1 (sub 17): € 1.200,00.

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.1:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01)	-
Oneri di urbanizzazione		-
Oneri professionali	Ripristino varchi	-
Aggiornamento Catastale	Procedura DOCFA	-
TOTALE STIMATO		€ 2.400,00

8.1.2 divergenza tra la destinazione catastale (Ufficio) e l'effettivo utilizzo (Residenziale/Wellness).
In una porzione degli ambienti originariamente destinati a uffici/servizi, è stata realizzata una zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale. L'area si articola in diversi percorsi e postazioni tecnologiche, con finiture di pregio e impianti specifici per la gestione delle zone umide. Nello specifico l'area risulta così composta da una zona umida, con mini piscina interna a sfioro, dotata di sistemi di filtrazione e riscaldamento dell'acqua, una sauna/bagno turco, consistenti in locali rivestiti in mosaico di ceramica, completi di generatori di calore e vapore professionali, un percorso emozionale, consistente in cabine doccia dotate di sistemi per cromoterapia e idroterapia, un'area relax, zona destinata alla sosta, caratterizzata da pavimentazioni antiscivolo e rivestimenti murali decorativi resistenti all'umidità.

Si configura un passaggio de facto da categoria direzionale (A/10) a residenziale (A/3 - A/2). Tale mutamento è avvenuto senza i necessari titoli abilitativi e senza l'aggiornamento della rendita catastale.

Si segnala, inoltre, che gli impianti a servizio della SPA potrebbero non essere certificati per l'uso specifico e rappresentano, dunque, un potenziale onere di messa a norma.

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

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.2:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01) o pari al doppio dell'aumento del valore venale.	€ 1.000,00
Oneri di urbanizzazione	Conguaglio oneri	-
Oneri professionali	Rilievo, verifica indici, redazione pratica e deposito.	€ 800,00
Aggiornamento Catastale	Procedura DOCFA	-
TOTALE STIMATO		€ 1.800,00

8.1.3 il vano ufficio (lato Sud) risulta, allo stato dei luoghi, completamente adibito a cucina abitabile. L'ambiente è dotato di impianti idrici e gas sottotraccia non previsti nella planimetria catastale, oltre a mobili ed elettrodomestici tipici di una zona giorno residenziale.

Si segnala che gli impianti a servizio della cucina potrebbero non essere certificati per l'uso specifico e rappresentano dunque un potenziale onere di messa a norma.

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

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.3:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01)	€ 516,00
Oneri di urbanizzazione	Conguaglio oneri (se dovuti per aumento di superficie utile/volumetria).	-
Oneri professionali	Rilievo, verifica indici, redazione pratica e deposito.	€ 500,00
Aggiornamento Catastale	Procedura DOCFA	
TOTALE STIMATO		€ 1.016,00

8.1.4 nel vano destinato in planimetria ad "Attesa/Atrio", risulta installato un caminetto di pregio. L'elemento non ha solo funzione estetica ma costituisce un vero e proprio impianto termico aggiuntivo. Il caminetto presenta un design moderno, con un ampio focolare e un rivestimento realizzato con finiture di pregio. L'installazione ha comportato la realizzazione di un condotto di evacuazione dei fumi (canna fumaria) che si eleva attraverso il Primo Piano fino al lastricato solare. Tale manufatto costituisce una modifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria originaria. Non si rinviene documentazione edilizia relativa alla realizzazione della canna fumaria e del focolare. Si stima un costo per la videoispezione, la certificazione o l'eventuale adeguamento della canna fumaria pari a circa € 900,00, somma che viene decurtata dal valore di stima.

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

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.4:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01)	€ 300,00
Oneri di urbanizzazione	Conguaglio oneri (se dovuti per aumento di superficie utile/volumetria).	-
Oneri professionali	Rilievo, verifica indici, redazione pratica e deposito.	€ 600,00
Aggiornamento Catastale	Procedura DOCFA	-
TOTALE STIMATO		€ 900,00

8.1.5 Si riscontra la presenza di una struttura in legno lamellare con copertura in perlinato, stabilmente chiusa su tutto il perimetro da infissi vetrati in PVC. L'opera non è classificabile come "tettoia coperta e aperta" o struttura precaria, bensì come veranda chiusa, determinando un aumento della Superficie Utile (SU) e della volumetria del fabbricato.

Tale volume non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio, configurando un abuso ai sensi del D.P.R. 380/01. Essendo una struttura realizzata mediante la chiusura di una preesistente tettoia, si è stabilito il ripristino dello stato legittimo. L'intervento consiste nella sola rimozione degli infissi perimetrali e dei relativi pannelli di chiusura, riportando la struttura alla funzione di pertinenza aperta (tettoia).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.5:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa		-
Oneri di urbanizzazione		-
Oneri professionali	Manodopera per smontaggio infissi in legno, vetrate e trasporto a discarica.	€ 1.200,00
Aggiornamento Catastale		-
TOTALE STIMATO		€ 1.200,00

8.1.6 Si rileva che il locale destinato ad "Archivio", situato al piano seminterrato (S1) e facente parte del sub 17, risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati di Lecce. Tuttavia, dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano, non è stato rinvenuto alcun elaborato tecnico o pratica edilizia che autorizzi la realizzazione di tale volume o il relativo cambio di destinazione d'uso.

Tale circostanza configura una difformità totale tra lo stato di fatto e lo stato legittimo depositato al Comune. La sola presenza del vano nelle planimetrie catastali non sana l'assenza del titolo edilizio, rendendo il locale tecnicamente abusivo sotto il profilo urbanistico-edilizio. Il locale, già presente graficamente nell'accatastamento del 2020, verrà regolarizzato urbanisticamente. Si rileva inoltre la realizzazione di una scala in muratura con passamano in pietra leccese che collega il piano T al piano S1 e parallelamente alla rampa di accesso carrabile.

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

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.6:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01) o pari al doppio dell'aumento del valore venale.	€ 2.000,00
Oneri di urbanizzazione	Conguaglio oneri (se dovuti per aumento di superficie utile/volumetria).	€ 1.300,00
Oneri professionali	Rilievo, verifica indici, redazione pratica e deposito.	€ 1.800,00
Diritti di segreteria Comunali	Spese d'istruttoria pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano.	€ 150,00

Aggiornamento Catastale	Presentazione della variazione planimetrica per allineamento dello stato di fatto (già presente ma da confermare post-titolo).	€ 450,00
TOTALE STIMATO		€ 5.700,00

8.1.7 (Abuso edilizio su Bene Comune Non Censibile - BCNC) Dalla disamina della planimetria catastale, nell'area del cortile comune (BCNC) è riportata la presenza di una "Riserva Idrica". Tuttavia, durante il sopralluogo e l'analisi dei rilievi fotografici, è emerso che tale manufatto è stato trasformato e risulta allo stato dei luoghi una piscina interrata.

Per tale opera si evidenziano le seguenti criticità:

1. Assenza di Titolo Abilitativo: Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (Permesso di Costruire o SCIA) atta a legittimare la trasformazione della riserva idrica in piscina. L'opera è pertanto da considerarsi abusiva.
2. Occupazione di Bene Comune: La piscina insiste su una particella censita come BCNC, senza il consenso dei comproprietari e senza titoli.
3. La rappresentazione grafica in atti, che indica "Riserva Idrica", non è coerente con la reale consistenza e destinazione del manufatto.
4. Inoltre ai fini della sicurezza si segnala che la piscina, essendo abusiva, è priva di recinzione o protezioni a norma, pertanto rappresenta un pericolo per la pubblica incolumità.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Trattandosi di un'opera interrata in area vincolata o soggetta a normative locali (P.U.G. di Melissano), la sanabilità è subordinata alla verifica della doppia conformità e al rispetto degli indici di permeabilità dei suoli.

Si è scelto di procedere alla stima dell'immobile detraendo i costi di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva insiste su una parte comune e non offre garanzie di futura legittimazione amministrativa.

Il costo per il ripristino a riserva idrica è stimato in circa € 6.400,00.

Tale importo viene ripartito al 50% tra i due aggiudicatari:

Quota a carico del LOTTO 1 (Sub 17): € 3.200,00

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.7:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
---------------	-------------	-----------------

Rimozione impiantistica	Smontaggio e rimozione di pompa di calore, filtri a sabbia, skimmer e bocchette di mandata non idonee.	€ 1.200,00
Trattamento pareti	Rimozione del rivestimento (liner in mosaico) e ripristino dell'impermeabilizzazione con resine o malte cementizie osmotiche idonee al contatto con acqua potabile/irrigua.	€ 2.500,00
Ripristino idraulico	Adeguamento delle tubazioni per il carico e lo scarico secondo lo schema di una riserva idrica standard.	€ 900,00
Pratica edilizia	CILA o SCIA per "opere di manutenzione straordinaria" finalizzate al ripristino della destinazione d'uso originaria.	€ 1.800,00
TOTALE STIMATO		€ 6.400,00

Si riporta di seguito la *Tabella riassuntiva di tutte le difformità* riscontrate in sede di sopralluogo e della stima delle spese totali per la regolarizzazione, da decurtare al valore di stima:

Voce di Difformità	Intervento Richiesto	Sanzione/Oblazione (Stima)	Oneri Tecnici e Pratiche	Totale Voce (Sub 17)
8.1.1 Chiusura Varchi (Sub 17)	Ripristino murario definitivo dei varchi attualmente chiusi con pannelli di legno.	-	€ 2.400,00 (1/2 Sub. 17)	€ 1.200,00
8.1.2 Zona Wellness / SPA	Verifica requisiti igienico-sanitari e impiantistici. Eventuale ripristino o sanatoria impianti speciali.	€ 1.000,00	€ 800,00	€ 1.800,00
8.1.3 Cucina (ex Ufficio)	Regolarizzazione impianti idrici/gas e smaltimento fumi cucina non previsti.	€ 516,00	€ 500,00	€ 1.016,00
8.1.4 Caminetto e Canna Fumaria	Videoispezione, certificazione tiraggio e verifica statica/antincendio della canna fumaria.	€ 300,00	€ 600,00	€ 900,00
8.1.5 Tettoia/veranda	Ripristino dello stato legittimo		€ 1.200,00	€ 1.200,00

8.1.6 Regolarizzazione e Archivio S1	Regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00	€ 3.700,00	€ 5.700,00
8.1.7 Ripristino riserva idrica	Rimozione impiantistica, Trattamento pareti, ripristino		€ 6.400,00 (1/2 Sub 17)	€ 3.200,00
TOTALE DECURTAZIO NI SUB 17				€ 15.016,00

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame della visura catastale e dei titoli abilitativi, l'immobile risulta censito al civico n. 14 di Via Monte Bianco. Tuttavia, in sede di sopralluogo e dalla verifica della numerazione ufficiale apposta dal Comune di Melissano, è stato accertato che l'accesso principale e l'ubicazione effettiva corrispondono al civico n. 12.

Stato di Diritto (Catasto): Via Monte Bianco n. 14.

Stato di Fatto (Realtà): Via Monte Bianco n. 12.

Tale discrepanza non inficia l'identificazione certa del bene (garantita dai dati identificativi di foglio, particella e subalterno), ma costituisce una difformità toponomastica che richiede una regolarizzazione per allineare i dati catastali allo stato di fatto, onde evitare incertezze nella futura circolazione del bene.

La correzione può essere effettuata tramite una richiesta di Variazione Toponomastica al Catasto dei Fabbricati (Agenzia delle Entrate - Territorio). Le spese per l'aggiornamento catastale sono già state inerite nella Tabella riassuntiva di tutte le difformità riscontrate.

I costi di regolazione catastale sono stati computati una sola volta sotto la voce *Presentazione della variazione planimetrica per allineamento dello stato di fatto (già presente ma da confermare post-titolo)*.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Si rimanda al paragrafo 8.2

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento l'immobile risulta censito al civico n. 14 di Via Monte Bianco. Tuttavia, in sede di sopralluogo e dalla verifica della numerazione ufficiale apposta dal Comune di Melissano, è stato accertato che l'accesso principale e l'ubicazione effettiva corrispondono al civico n. 12.

BENI IN MELISSANO VIA MONTE BIANCO 12

UFFICI DI CUI AL CORPO A

UFFICI a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 423,8 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2[^], vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

L'unità immobiliare si articola su tre livelli complessivi, piano terra e piano primo, tra loro collegati da corpo scala interno e piano interrato [CORPO B], collegato esternamente da scala e rampa.

Il piano terra (H=3,00 mt) è composto da ingresso, ampio atrio centrale, sala d'attesa, segreteria, un ufficio, una cucina (vano ufficio lato sud in planimetria catastale), zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale (zona spogliatoio e W.C. in planimetria catastale), ripostiglio e due blocchi WC (uno dei quali accessibile tramite disimpegno).

Il piano primo (H = 2,70 mt) è accessibile tramite il corpo scala interno ed ospita tre vani destinati a ufficio, due W.C., un disimpegno e due portici, un vano tecnico/ripostiglio.

Oltre ai vani principali destinati ad ufficio e area wellness, il Sub 17 comprende tre locali tecnici distinti e separati, situati al piano terra e funzionalmente asserviti all'intero complesso immobiliare: la Centrale Elettrica (C.E.), la Centrale Termica (C.T.) e la Centrale Idrica (C.I.).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona R5/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO.

La zona è adeguatamente servita dalle principali urbanizzazioni primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, metano e pubblica illuminazione). Nelle immediate vicinanze (raggio di 500-1.000 metri) sono reperibili i principali servizi di pubblica utilità:

Istruzione: Scuole dell'infanzia e primarie presenti nel territorio comunale.

Attività Commerciali: Supermercati, esercizi di vicinato, farmacie e sportelli bancari/postali situati verso il centro cittadino.

Trasporti: Il comune è servito dalla rete ferroviaria locale (Ferrovie del Sud Est) con la fermata più vicina di Racale-Alliste (distante circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in auto) e dai collegamenti automobilistici extraurbani che mettono in comunicazione Melissano con i centri limitrofi di Casarano, Taviano e la costa ionica (Gallipoli).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si articola su tre livelli complessivi, piano terra e piano primo, tra loro collegati da corpo scala interno e piano interrato [CORPO B], collegato esternamente da scala e rampa.

Il piano terra (H=3,00 mt) è composto da ingresso, ampio atrio centrale, sala d'attesa, segreteria, un ufficio, una cucina (vano ufficio lato sud in planimetria catastale), zona relax di tipo "SPA" ad alta specializzazione funzionale (zona spogliatoio e W.C. in planimetria catastale), ripostiglio e due blocchi WC (uno dei quali accessibile tramite disimpegno).

Il piano primo (H = 2,70 mt) è accessibile tramite il corpo scala interno ed ospita tre vani destinati a ufficio, due W.C., un disimpegno e due portici, un vano tecnico/ripostiglio.

Oltre ai vani principali destinati ad ufficio e area wellness, il Subalterno 17 comprende tre locali tecnici distinti e separati, situati al piano terra e funzionalmente asserviti all'intero complesso immobiliare: la Centrale Elettrica (C.E.), la Centrale Termica (C.T.) e la Centrale Idrica (C.I.). Si specifica che il vano tecnico Centrale Idrica (C.I.) è destinato a servizio anche di altro bene immobile non oggetto di procedura esecutiva, mentre la Centrale Termica (C.T.) risulta ad oggi dismessa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani.

I pavimenti sono realizzati prevalentemente in mattoni di graniglia di marmo o ceramica di tipologia economica. I rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e legno con vetro singolo o camera di vecchia concezione, protetti da persiane o avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura industriale.

Le superfici interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Lo stato manutentivo generale è discreto, tuttavia si riscontrano locali fenomeni di umidità di risalita capillare o condensa in alcuni punti delle murature del piano terra.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Piano terra					
Attesa, Atrio, Ingresso, Segreteria, Ufficio, Rip., W.C., Disimpegno, Cucina (Ufficio), W.C., SPA (Spogliatoio), W.C.	219,6	X	100	X	219,6
Portico Sud	16,9	X	35	X	5,9
Portico Ovest	89,9	X	35	X	31,5
Vani tecnici (C.T., C.E., C. I.)	23,8	X	15	X	3,6
Primo piano					
Ufficio 1, Ufficio 2, Ufficio 3, Disimpegno, W.C., W.C.	119,1	X	100	X	119,1
Portico Sud	46,1	X	35	X	16,1
Portico Ovest	26,0	X	35	X	9,1
Muri perimetrali	35	X	100	X	35
Totale					423,8

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile

viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2025. Data l'assenza di quotazioni specifiche per la tipologia 'Uffici' per la zona oggetto di stima (Zona D2/R5), sono stati presi anche a riferimento i valori della tipologia 'Ville e villini' della medesima zona, opportunamente corretti con un coefficiente di adattamento (1,15) e confrontati con i prezzi medi di offerta rilevati sui principali portali di settore per il Comune di Melissano. Detti valori vanno da un minimo di 540 €/mq ad un massimo di 760 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Melissano nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Stima del BCNC: Essendo un bene strumentale, il valore del BCNC viene calcolato come una percentuale (20%) del valore dell'immobile principali a cui è asservito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: € 350.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 350.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 350.000,00

BENI IN MELISSANO VIA MONTE BIANCO 12 ARCHIVIO DI CUI AL CORPO B

ARCHIVIO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 22,9 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17, ctg. A/10, cl. 2[^], vani 12,5, superficie catastale mq 434, R.C. € 2.420,89, Via Monte Bianco n. 14, piano S1-T-1.

L'unità immobiliare è posta al piano interrato (H = 2,30 mt), è accessibile tramite scala esterna e rampa e non funge solo da archivio, come indicato in planimetria catastale, ma costituisce la centrale tecnologica di un impianto fotovoltaico in uso, i cui moduli fotovoltaici sono installati sul lastrico solare del capannone industriale costituente il Sub. 19 (bene non pignorato).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona R5/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO.

La zona è adeguatamente servita dalle principali urbanizzazioni primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, metano e pubblica illuminazione). Nelle immediate vicinanze (raggio di 500-1.000 metri) sono reperibili i principali servizi di pubblica utilità:

Istruzione: Scuole dell'infanzia e primarie presenti nel territorio comunale.

Attività Commerciali: Supermercati, esercizi di vicinato, farmacie e sportelli bancari/postali situati verso il centro cittadino.

Trasporti: Il comune è servito dalla rete ferroviaria locale (Ferrovie del Sud Est) con la fermata più vicina di Racale-Alliste (distante circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in auto) e dai collegamenti automobilistici extraurbani che mettono in comunicazione Melissano con i centri limitrofi di Casarano, Taviano e la costa ionica (Gallipoli).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 17. L'unità immobiliare è posta al piano interrato (H = 2,30 mt), è accessibile tramite scala esterna e rampa e costituisce la centrale tecnologica (inverter e contatore di scambio) di un impianto fotovoltaico in uso, i cui moduli fotovoltaici sono installati sul lastrico solare del capannone industriale costituente il Sub. 19 (bene non pignorato).

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani. Lo stato manutentivo generale è discreto.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Archivio	65	X	25	X	16,3

Muri perimetrali	6,5	X	100	X	6,6
Totale					22,9

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2025. Data l'assenza di quotazioni specifiche per la tipologia 'Uffici' per la zona oggetto di stima (Zona D2/R5), sono stati presi anche a riferimento i valori della tipologia 'Ville e villini' della medesima zona, opportunamente corretti con un coefficiente di adattamento e confrontati con i prezzi medi di offerta rilevati sui principali portali di settore per il Comune di Melissano. Detti valori vanno da un minimo di 540 €/mq ad un massimo di 760 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Melissano nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Stima del BCNC: Essendo un bene strumentale, il valore del BCNC viene calcolato come una percentuale (20%) del valore dell'immobile principali a cui è asservito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: € 18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.000,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Melissano, conservatoria dei registri immobiliari di Melissano, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: provincia di Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle
- conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni
- eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove 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
A	uffici	423,8 mq	0,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00
B	archivio	22,9 mq	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
TOTALE					€ 368.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 15.016,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 352.984,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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:	€ 52.947,6
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Arrotondamento del valore finale:	€ 300.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 300.000,00

LOTTO 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

[CORPO A] APPARTAMENTO a MELISSANO via Monte Bianco 12, della superficie commerciale di circa 184,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale: L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 18, ctg. A/3, cl. 3[^], vani 7,0, superficie catastale totale mq. 206, superficie catastale escluse aree scoperte, R.C. € 278,37, Via Monte Bianco n. 12, piano T-1.

Coerenze e Confini: a Nord confina con la particella 1370, a Est confina con le particelle 1585, 1241, a Sud confina con la particella 1239, a Ovest confina con la particella 255.

Descrizione: L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra. Al Piano Terra, l'accesso principale avviene da Via Monte Bianco. Il piano è caratterizzato da un'altezza interna di H = 3,00 mt. Il locale, che dovrebbe essere destinato a tinello con un'altezza superiore, pari a H = 3,70 mt., allo stato dei luoghi è destinato ad ufficio. Il subalterno si estende anche al livello superiore, collegato esternamente ed internamente ed è costituito da due stanze da letto, un salotto, un w.c., un ingresso, un disimpegno ed un terrazzo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1991.

BCNC a Melissano via Monte Bianco 12 della superficie di circa 830 mq.

Il cortile comune, identificato catastalmente al foglio 6, particella 1584, subalterno 20, è qualificato come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Come si evince dall'analisi della documentazione storica agli atti (Protocollo n. LE0173403 del 02/12/2020), l'attuale assetto del Subalterno 20 deriva da una variazione finalizzata alla migliore identificazione delle aree comuni. Tale qualificazione emerge dall'elaborato planimetrico aggiornato nell'anno 2020, nel quale il bene è stato costituito a seguito della soppressione dei precedenti subalterni comuni (quali i derivati dai sub. 1, 2, 3 e successivi 14, 15), venendo assegnato come pertinenza comune pro-quota al sub17 e al sub 18.

Il cortile ha mantenuto nel tempo la natura di bene comune non censibile, garantendo il diritto di utilizzo e di transito a favore delle unità immobiliari pignorate. Il cortile garantisce, infatti, l'accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica, ospita le aree di manovra, i porticati e le zone destinate a verde e impianti. Pertanto, l'area in oggetto non è suscettibile di proprietà esclusiva, ma costituisce un accessorio necessario destinato all'uso comune, come confermato dalle visure storiche che attestano il nesso pertinenziale inscindibile con i lotti principali.

Si specifica che, oltre alla funzione di accesso e distacco, il sub 20 ospita oggi infrastrutture tecnologiche essenziali (linee interrato e sistemi di distribuzione idrico/termica). Ne consegue che gli eventuali aggiudicatari delle unità immobiliari acquisiranno, unitamente alla piena proprietà dei rispettivi lotti, la comproprietà pro-quota del suddetto cortile (sub 20), con i relativi diritti di accesso e i correlati oneri di manutenzione e regolarizzazione.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq 184
Consistenza commerciale complessiva accessori:	mq 830
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.134,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.000,00
Data di conclusione della relazione	21/04/2026

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data 11/02/2026 l'accesso presso l'immobile oggetto di stima è stato consentito dal

L'immobile risultava formalmente oggetto di un Contratto di Comodato ad Uso gratuito di immobile a suo abitativo stipulato in data 1.3.2021 tra la
relativo all'unità abitativa immobiliare identificata in catasto al foglio 6 part. 1584 sub 18 (pignorata) nonché del lastrico solare sulla porzione di immobile identificato al sub 19 (non sottoposto a pignoramento).

Si evidenzia che solo il vano identificato in planimetria catastale come "Tinello" (attualmente utilizzato come ufficio) è materialmente occupato. Ad eccezione del citato vano (Tinello del Sub. 18), la restante consistenza del lotto 18 è da considerarsi libera da persone.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del 30/05/2024, emesso dal Tribunale di Biella (BI), numero di repertorio 223; iscritta in data 08/05/2025 al numero di registro particolare 1747 e di generale 16568, a favore dell:

....., l'ipoteca grava sui beni sopra descritti per un capitale di € 191'781,14 per un totale di € 56'000,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo e avviso di accertamento del 01/08/2025, emesso
iscritta in data
01/08/2025 al numero di registro particolare 3199 e di generale 28867, a favore

per la quota di 1/1
(mille/millesimi); l'ipoteca grava sui beni sopra descritti per un capitale di € 628'015,95 per un totale
di € 1'256'031,90.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 12/12/2025, numero di repertorio 6812, trascritto
in data 19/01/2026 al numero di particolare 1533 e di generale 1767, :

per la quota di 1/1 (mille/millesimi) sui beni
sopra descritti.

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

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà:

per l'intera quota
di 1 / 1 (mille/millesimi).

RICOSTRUZIONE STORICA DELLA PROPRIETA'

In virtù di atto di compravendita del 27/06/2012, per Notaio Antonio Novelli numero di repertorio
79328/25242, trascritto il 11/07/2012 al numero di registro particolare 18604 e di generale 23291, in
cui venivano trasferite le proprietà dei suddetti beni per la quota di 1/1 (mille/millesimi) a favore della

Alla suddetta società venditrice i terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati, sono pervenuti in
forza dei seguenti titoli:

- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28/02/2007, trascritto in data 17/03/2007 ai
nn. 7865 di registro particolare e 11669 di registro generale, contro il Comune di Melissano (LE);

- al Comune di Melissano, è pervenuto con atto di espropriazione per pubblica utilità del 30/01/1982, trascritto in data 24/03/1982 ai nn. 9584 di registro particolare e 10828 di registro generale.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

- Concessione di costruzione N. 55 del 09.07.1991, intestata a
per lavori di costruzione di un Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A". [a condizioni che sia eliminato l'accesso carrabile previsto in curva su via Monte Bianco; siano rispettate le condizioni poste dalla Legge 319 tabella "A"; Lo smaltimento dei liquami deve avvenire con fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna; Sia osservato quanto previsto dalla nota del 26.06.1991 prot. 2888/2079 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, che fa parte integrante della presente.
- Concessione di costruzione N. 51 del 07.05.1993, intestata a
per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. N. 55 del 09.07.1991, riguardante alcune modifiche all' Opificio Industriale a Piano Terra da adibire a frantoio con annessi servizi, uffici ed alloggio custode a Piano Primo; da erigersi nel P.I.P. Via Monte Bianco lotto n° 4 comparto "A" via Monte Bianco. [a condizione che la riserva idrica sia protetta da opportuna recinzione per impedire pregiudizi a terzi]
- Concessione di costruzione N. 36 del 04.06.2002, intestata alla
per lavori di Costruzione di alcuni locali da destinare ad attività amministrativa presso l'Opificio Industriale sito nella zona P.I.P., comparto "A", lotto N. 4, via Monte Bianco.
- Cambio di destinazione d'uso da Frantoio a Officina meccanica - Prot.n. 4284 del 14/05/2004
- Atto di convenzione tra il comune di Melissano e la
la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 di suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel P.I.P. del comune di Melissano (con relativo Certificato Di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di convenzione del 12/02/2007 rilasciato dal Comune di Melissano).
- Permesso di costruire N. 55 del 03.08.2009, intestato alla
per lavori di Cambio di

destinazione d'uso da officina meccanica a frantoio oleario alla zona industriale – lotto 4 comparto A.

- Autorizzazione Unica N°8/2009 del 04.08.2009 a costruire (art. 4 D.P.R. 447 del 20.10.1998 e D.P.R. 440 del 7.12.2000 3 D.lvo 31.03.98, n° 112 art. 23, 24 e 25) per cambio di destinazione d'uso di opificio artigianale da officina meccanica a frantoio oleario.
- DIA Prot. N° 9116 del 24/09/2009 intestata a _____ per progetto di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica tramite energia solare sfruttando la conversione fotovoltaica con potenza di picco pari a 13,320 KWP in tipologia grid connected, e di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda.
- Autorizzazione all'agibilità di un locale artigianale frantoio oleario, in via Monte Bianco zona P.I.P. Lotto 4 comparto a Melissano, del 21.10.2009.
- S.C.I.A. prot. Nr. 8889 del 16/10/2017 intestata alla _____ per lavori di ristrutturazione di pavimentazioni interne, rivestimento interno a cappotto, rifacimento impianti e realizzazione tettoie in legno lamellare, nuovo accesso carrabile, impianto fotovoltaico e solare termico. Più nel dettaglio *le opere edili al piano terra* interessano: la realizzazione di tramezzo in muratura per creare un nuovo disimpegno, pertanto si intende ridimensionare il WC esistente, realizzazione di un nuovo WC nel locale deposito, apertura di un nuovo ingresso carrabile sul muro perimetrale esistente dal lato di via Monte Bianco. realizzazione di un marciapiede in pietrini di cemento e cordolo perimetrale con elementi in calcestruzzo vibro compresso. *Le opere edili che interessano i locali del piano primo* sono: rimozione e sostituzione di pavimenti, rimozione e sostituzione di battiscopa, rimozione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti dei bagni, rivestimento a "cappotto" interno con pannelli in EPS da applicare alle pareti perimetrali dei locali, intonaco civile interno, tinteggiatura interna. Esternamente all'edificio è prevista l'installazione di tettoie coperte in legno lamellare, come da elaborato grafico allegato alla SCIA. *Le opere impiantistiche riguardano*: (1) rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei bagni del piano primo e sostituzione dei sanitari, Rifacimento dell'impianto elettrico, illuminazione e F.M. (sostituzione linee elettriche, punti luce e punti F.M.), (2) rifacimento impianto video-sorveglianza, telefonico e trasmissione dati, (3) rifacimento impianto di climatizzazione, verniciatura dei radiatori esistenti e aumento di elementi, (4) realizzazione di un impianto solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da integrare alla centrale termica, in aggiunta all'impianto solare termico già esistente. L'impianto solare termico sarà installato su tettoia in legno lamellare realizzata a piano primo sul solaio dei locali tecnici. Saranno installati numero 6 collettori solari fissati ai travetti della pensilina mediante sistema di binari

e morsetti. L'impianto sarà di tipo a circolazione forzata. (5) Realizzazione di impianto fotovoltaico grid-connected della potenza nominale di picco di 69,120 kWp sulla copertura dell'opificio. Il generatore fotovoltaico sarà installato sul tetto del capannone composto da due falde realizzate con lastre in fibrocemento opportunamente ancorate a travi predalles con viti passanti su listelli in legno. Tali falde sono inclinate rispetto all'orizzontale di 7° e una è orientata a ovest e l'altra a est. L'intervento prevede la posa di pannelli grecati che verranno ancorati sulle lastre esistenti con sistema di viti passanti su listelli in legno. La vite congiungerà il sistema costituito da pannello grecato, listello in legno, lastra in fibrocemento, listello in legno fino a giungere la trave predalles in c.a.p.. Su tali pannelli saranno installati i moduli fotovoltaici del tipo a silicio policristallino ancorati tramite un sistema di profili in alluminio e/o ferro zincato. Il sistema di conversione dell'energia elettrica è costituito da convertitori di c.c./c.a. installato all'esterno. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica del distributore di energia elettrica locale.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel territorio comunale di Melissano, il cui regime d'uso del suolo è disciplinato dal Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2014 (ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 11 comma 14). Il Piano è divenuto efficace il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP).

Le norme di riferimento per la presente valutazione sono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) prot. n. 2550 del 20.03.2014.

In base alle tavole di azionamento del PUG vigenti, l'area oggetto di stima risulta così classificata: Zona Extraurbana R5 (Contesto CR5): (Contesti periurbani a prevalente attività agricola in atto). Superficie minima di intervento: 10.000 mq.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 0,03 mc/mq per uso residenziale.

Altezza Massima (H max): 4,50 metri.

Indice per depositi attrezzi: 0,01 mc/mq (per proprietari non coltivatori diretti).

L'area è soggetta alle seguenti limitazioni strutturali che incidono sul valore di mercato e sulla trasformabilità: Rischio Idraulico (P.A.I.): La zona classificata come R5 (Rischio idraulico elevato/molto elevato) impone il divieto di nuove volumetrie. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e opere di protezione del patrimonio edilizio esistente, previa autorizzazione dell'Autorità di Bacino.

Rischio Incidente Rilevante (R.I.R.): Data la vicinanza al Comparto A del PIP, l'area è interessata dalle fasce di rispetto dell'impianto a rischio incidente rilevante (GIGAS S.r.l.), con conseguenti limitazioni alla densità edilizia e alle tipologie di attività ammesse (Art. 196 NTA).

L'area è classificata ad elevata vulnerabilità idrogeologica, comportando restrizioni rigorose sugli scarichi e sull'impermeabilizzazione delle superfici.

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

8.1.1 separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal Sub 17 e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal Sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi risultano attualmente chiusi mediante l'utilizzo di pannelli in legno (strutture precarie facilmente rimovibili).

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

Tale stato dei luoghi non garantisce la necessaria separazione fisica e giuridica tra i due beni oggetto di esecuzione. La chiusura con pannelli di legno è da considerarsi non conforme, poiché non ripristina la continuità muraria originaria prevista dai titoli abilitativi, e inadeguata ai fini della vendita giudiziaria, perché non garantisce l'esclusività del possesso all'eventuale aggiudicatario, né la sicurezza contro intrusioni.

Al fine di rendere i lotti indipendenti e correttamente delimitati, si rende necessario il ripristino della muratura mediante la chiusura definitiva dei varchi con materiali idonei (laterizi, malta e rifinitura di intonaco su entrambi i lati).

Si calcola un importo forfettario di circa € 800,00 per ogni varco da ripristinare (comprensivo di materiali e manodopera). Essendo 3 i varchi da ripristinare, si calcola un importo forfettario di circa € 2.400,00. Trattandosi di un'opera necessaria alla definizione del confine tra le due proprietà e di mutuo vantaggio per i futuri acquirenti, tale onere viene ripartito al 50% tra i due lotti come segue:

QUOTA A CARICO DEL LOTTO 2 (Sub. 18): € 1.200,00

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.1:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01)	-

Oneri di urbanizzazione		-
Oneri professionali	Ripristino varchi	-
Aggiornamento Catastale	Procedura DOCFA	-
TOTALE STIMATO		€ 2.400,00

8.1.2 Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con i titoli abilitativi e la documentazione catastale e tecnica, si evidenzia una difformità riguardante l'utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente a piano terra identificato nella planimetria catastale come "Tinello" (caratterizzato da un'altezza di mt 3,70) risulta, al momento del sopralluogo, adibito ad ufficio. Tuttavia il cambio d'uso risulta solo funzionale e non strutturale.

Per tale variazione di destinazione d'uso (da residenziale a ufficio) non è stata rinvenuta presso i competenti uffici comunali alcuna pratica edilizia volta ad autorizzare il cambio di destinazione d'uso, né è stato presentato il relativo aggiornamento catastale (DOCFA).

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

Tale mutamento d'uso, avvenuto in assenza di titolo, configura un'irregolarità che dovrà essere regolarizzata (ove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti) o ripristinata.

Oneri di ripristino/sanatoria: In assenza di regolarizzazione, l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi per la presentazione di una SCIA in sanatoria (con relativo pagamento delle sanzioni e oblazioni) o, in alternativa, ripristinerà la destinazione residenziale originaria senza costi.

Il valore del bene è stato determinato considerando la destinazione d'uso legittima (residenziale). Dei costi necessari per la regolarizzazione amministrativa e catastale sopra descritti non si è tenuto conto nella determinazione del valore finale di stima, nell'ottica di futuro ripristino del locale a "Tinello".

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.2:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
Sanzione amministrativa	Minimo edittale per accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01)	€ 516,00
Oneri di urbanizzazione	Conguaglio oneri (se dovuti per aumento di superficie utile/volumetria).	-
Oneri professionali	Rilievo, verifica indici, redazione pratica e deposito.	€ 500,00

Aggiornamento Catastale	Procedura DOCFA	€ 450,00
TOTALE STIMATO		€ 1.466,00

8.1.3 (Abuso edilizio su Bene Comune Non Censibile - BCNC) Dalla disamina della planimetria catastale, nell'area del cortile comune (BCNC) è riportata la presenza di una "Riserva Idrica". Tuttavia, durante il sopralluogo e l'analisi dei rilievi fotografici, è emerso che tale manufatto è stato trasformato e risulta allo stato dei luoghi una piscina interrata.

Per tale opera si evidenziano le seguenti criticità:

1. Assenza di Titolo Abilitativo: Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (Permesso di Costruire o SCIA) atta a legittimare la trasformazione della riserva idrica in piscina. L'opera è pertanto da considerarsi abusiva.
2. Occupazione di Bene Comune: La piscina insiste su una particella censita come BCNC, senza il consenso dei comproprietari e senza titoli.
3. La rappresentazione grafica in atti, che indica "Riserva Idrica", non è coerente con la reale consistenza e destinazione del manufatto.
4. Inoltre ai fini della sicurezza si segnala che la piscina, essendo abusiva, è priva di recinzione o protezioni a norma, pertanto rappresenta un pericolo per la pubblica incolumità.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Trattandosi di un'opera interrata in area vincolata o soggetta a normative locali (P.U.G. di Melissano), la sanabilità è subordinata alla verifica della doppia conformità e al rispetto degli indici di permeabilità dei suoli.

Si è scelto di procedere alla stima dell'immobile detraendo i costi di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva insiste su una parte comune e non offre garanzie di futura legittimazione amministrativa.

Il costo per il ripristino a riserva idrica è stimato in circa € 6.400,00.

Tale importo viene ripartito al 50% tra i due aggiudicatari:

Quota a carico del LOTTO 2 (Sub 18): € 3.200,00

Si riporta di seguito una Tabella riassuntiva della voce di costo, la descrizione e l'importo stimato per la difformità 8.1.3:

Voce di costo	Descrizione	Importo Stimato
---------------	-------------	-----------------

Rimozione impiantistica	Smontaggio e rimozione di pompa di calore, filtri a sabbia, skimmer e bocchette di mandata non idonee.	€ 1.200,00
Trattamento pareti	Rimozione del rivestimento (liner in mosaico) e ripristino dell'impermeabilizzazione con resine o malte cementizie osmotiche idonee al contatto con acqua potabile/irrigua.	€ 2.500,00
Ripristino idraulico	Adeguamento delle tubazioni per il carico e lo scarico secondo lo schema di una riserva idrica standard.	€ 900,00
Pratica edilizia	CILA o SCIA per "opere di manutenzione straordinaria" finalizzate al ripristino della destinazione d'uso originaria.	€ 1.800,00
TOTALE STIMATO		€ 6.400,00

Si riporta di seguito la Tabella riassuntiva delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e della stima delle spese totali per la regolarizzazione, da decurtare al valore di stima:

Voce di Difformità	Intervento Richiesto	Sanzione/Oblazione (Stima)	Oneri Tecnici e Pratiche	Totale Voce (Sub 18)
8.1.1 Chiusura Varchi (Sub 17)	Ripristino murario definitivo dei varchi attualmente chiusi con pannelli di legno.	-	€ 2.400,00 (1/2 Sub. 18)	€ 1.200,00
8.1.2 Ufficio (ex Tinello)	Regolarizzazione	€ 516,00	€ 500,00 € 450,00	€ 1.466,00
8.1.3 Ripristino riserva idrica	Rimozione impiantistica, Trattamento pareti, ripristino		€ 6.400,00 (1/2 Sub 18)	€ 3.200,00
TOTALE DECURTAZIONI SUB 18				€ 5.866,00

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Si segnala la separazione tra l'unità immobiliare pignorata, contraddistinta dal Sub 17, e l'unità immobiliare pignorata contraddistinta dal Sub 18 risulta alterata. Nello specifico, sono state realizzate in passato delle aperture nei muri divisorii atte a mettere in comunicazione diretta i due lotti. Tali varchi non risultano sulle planimetrie catastali.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale si evidenzia una difformità riguardante l'utilizzo degli ambienti interni: l'ambiente a piano terra identificato nella planimetria catastale come "Tinello" (caratterizzato da un'altezza di mt 3,70) risulta, al momento del sopralluogo, adibito ad ufficio.

La difformità può essere regolarizzata mediante presentazione DOCFA al Catasto dei Fabbricati (Agenzia delle Entrate - Territorio).

I costi di regolazione catastale sono stati computati una sola volta sotto la voce Presentazione DOCFA.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Si rimanda al paragrafo 8.2

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nessuna difformità rilevata.

BENI IN MELISSANO VIA MONTE BIANCO 12 APPARTAMENTO DI CUI AL CORPO 1

APPARTAMENTO a MELISSANO via Monte Bianco 12-14, della superficie commerciale di circa 184 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12-14, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 18. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra. Al Piano Terra, l'accesso principale avviene da Via Monte Bianco. Il piano è caratterizzato da un'altezza interna di $H = 3,00$ mt. Il locale, che dovrebbe essere destinato a tinello con un'altezza superiore, pari a $H = 3,70$ mt., è destinato ad ufficio. Il subalterno si estende anche al livello superiore, collegato esternamente ed internamente ed è costituito da due stanze da letto, un salotto, un w.c., un ingresso, un disimpegno ed un terrazzo.

L'immobile dispone di un cortile comune (bene comune non censibile) al piano terra e di un'area scoperta dove è ubicata una piscina, indicata in planimetria come "riserva idrica".

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona R5/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO.

La zona è adeguatamente servita dalle principali urbanizzazioni primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, metano e pubblica illuminazione). Nelle immediate vicinanze (raggio di 500-1.000 metri) sono reperibili i principali servizi di pubblica utilità:

Istruzione: Scuole dell'infanzia e primarie presenti nel territorio comunale.

Attività Commerciali: Supermercati, esercizi di vicinato, farmacie e sportelli bancari/postali situati verso il centro cittadino.

Trasporti: Il comune è servito dalla rete ferroviaria locale (Ferrovie del Sud Est) con la fermata più vicina di Racale-Alliste (distante circa 20 minuti a piedi o pochi minuti in auto) e dai collegamenti automobilistici extraurbani che mettono in comunicazione Melissano con i centri limitrofi di Casarano, Taviano e la costa ionica (Gallipoli).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Melissano (LE), in via Monte Bianco 12-14, ed è censito al Catasto dei Fabbricati al fgl. 6 pc. 1584 sub 18. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra. Al Piano Terra, l'accesso principale avviene da Via Monte Bianco. Il piano è caratterizzato da un'altezza interna di $H = 3,00$ mt. Il locale che dovrebbe essere destinato a tinello con un'altezza superiore, pari a $H = 3,70$ mt., allo stato dei luoghi è destinato ad ufficio. Il subalterno si estende anche al livello superiore, collegato esternamente ed internamente ed è costituito da due stanze da letto, un salotto, un w.c., un ingresso, un disimpegno ed un terrazzo.

Il livello superiore ospita la zona notte o ulteriori vani accessori.

Si precisa che il lastrico solare sovrastante l'unità immobiliare pignorata (sita al piano primo) è espressamente escluso dal perimetro dell'esecuzione. Tale bene, infatti, risulta censito autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Melissano al Subalterno 14, costituendo pertanto un'unità immobiliare distinta e non oggetto della presente procedura. Il bene, dunque, pur nella titolarità del debitore esecutato, non risulta colpito dal vincolo del pignoramento.

Tale superficie, oltre ad assolvere alla funzione strutturale e di protezione (copertura) per l'immobile sottostante, risulta allo stato attuale asservita all'installazione di un impianto fotovoltaico composto da n. 20 moduli. I pannelli sono disposti su file parallele e ancorati meccanicamente alla soletta mediante strutture in profilati d'alluminio e appositi supporti fissati direttamente al piano di calpestio. Si segnala altresì che sullo stesso lastricato solare sono presenti 6 pannelli solari termici funzionanti. Tali pannelli sostituiscono vecchi pannelli solari termici dismessi. L'autorizzazione dell'impianto solare termico prevedeva il posizionamento dei suddetti pannelli solari su una tettoia coperta in legno lamellare, che non è mai stata realizzata sul terrazzo di pertinenza dell'appartamento (sub 18) oggetto di pignoramento.

L'immobile gode dell'affaccio su un cortile comune (bene comune non censibile) situato sui lati Nord ed Est. Nello stesso cortile comune è collocata una piscina, indicata in planimetria come "riserva idrica", a servizio dell'unità.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura tipica della zona, con solai piani.

I pavimenti sono realizzati prevalentemente in mattoni di graniglia di marmo o ceramica di tipologia economica. I rivestimenti dei servizi igienici e della zona cottura sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio/legno con vetro singolo o camera di vecchia concezione, protetti da persiane o avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura industriale.

Le superfici interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Lo stato manutentivo generale è discreto, tuttavia si riscontrano locali fenomeni di umidità di risalita capillare o condensa in alcuni punti delle murature del piano terra.

Gli ambienti si presentano integri ma con finiture che risalgono a qualche decennio fa, necessitando di interventi di ammodernamento estetico e funzionale.

L'impianto elettrico e idrico presentano componenti (frutti, placche, sanitari) di tipologia non recente e richiederebbero una verifica di conformità alle attuali normative di sicurezza.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Tinello	58	X	100	X	58
Ingresso - Letto	35,2	X	100	X	35,2
Letto	20,6	X	100	X	20,6

W.C.	9,5	X	100	X	9,5
Salotto	21,6	X	100	X	21,6
Disimpegno	4,00	X	100	X	4,00
Muri perimetrali	16	X	100	X	16
Scale interne	16,3	X	100	X	11
Terrazzo	19,2	X	25	X	4,8
Scale esterne	13	X	25	X	3,3
Cortile comune	0	X		X	
Totale					184

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 2° semestre del 2025 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 355 €/mq ad un massimo di 520 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Melissano nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Stima del BCNC: Essendo un bene strumentale, il valore del BCNC viene calcolato come una percentuale (20%) del valore dell'immobile principali a cui è asservito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: € 115.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 115.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 115.000,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Tuglie, conservatoria dei registri immobiliari di Melissano, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: provincia di Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove 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
A	appartamento	184 mq	0,00	115.000,00 €	115.000,00 €
TOTALE					115.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.866,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.134,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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	€ 16.370,1
---	------------

spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Arrotondamento del valore finale:	€ 92.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.000,00

Data 21/04/2026

Il tecnico incaricato
Flavia Bonfantini

NOTA 1 _IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU LASTRICO SOLARE NON PIGNORATO

Si dà atto che il lastrico solare (Sub 14), pur essendo di proprietà del debitore, non è oggetto di pignoramento. Su di esso insistono un impianto fotovoltaico (20 moduli) e un impianto solare termico (6 collettori) asserviti all'unità immobiliare pignorata (Sub 18). Inoltre, l'impianto solare termico risulta installato in difformità rispetto ai titoli abilitativi, che ne prevedevano la posa su una tettoia in legno, mai realizzata.

La fruibilità degli impianti appare precaria e giuridicamente vulnerabile. Poiché il lastrico solare non fa parte del lotto in vendita, l'aggiudicatario dell'appartamento (Sub 18) non acquisirà alcun diritto di proprietà sulla superficie dove poggiano gli impianti.

In assenza di una servitù formalmente trascritta, che garantisca il mantenimento degli impianti sul Sub 14, il futuro proprietario del lastrico potrebbe, in linea teorica, pretenderne la rimozione o lo spostamento.

L'accesso al lastrico per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei pannelli non è garantito stabilmente, dipendendo dalla disponibilità del proprietario di un bene estraneo alla procedura.

L'impianto solare termico presenta una difformità rispetto al progetto autorizzato (mancata realizzazione della tettoia in legno lamellare e posizionamento diretto a terra). Tale circostanza comporta l'onere per l'aggiudicatario di procedere a una sanatoria (ove possibile) o al ripristino dello stato dei luoghi conforme ai titoli, con relativi costi che devono essere detratti dal valore di stima.

La circostanza sopra descritta incide negativamente sul valore di mercato del Sub 18 secondo i seguenti parametri:

- È necessario applicare un coefficiente di abbattimento al valore degli impianti stessi, in quanto la loro permanenza è legata a un bene non pignorato.
- Il valore del cespite deve essere decurtato delle spese tecniche e amministrative necessarie per la regolarizzazione dell'impianto solare termico (o per la sua rimozione/riposizionamento conforme).
- Qualora la sanatoria non fosse percorribile o il proprietario del lastrico ne negasse l'uso, l'appartamento perderebbe l'apporto energetico degli impianti, con conseguente declassamento della prestazione energetica e perdita di valore intrinseco.

In conclusione l'insistenza degli impianti su un bene non pignorato costituisce una limitazione oggettiva al godimento pieno del bene. Sebbene gli impianti conferiscano un valore aggiunto in termini di efficientamento, tale valore è fortemente mitigato dal rischio di contenzioso per l'occupazione del lastrico estraneo e dai costi di sanatoria edilizia. Si raccomanda che l'avviso di vendita specifichi chiaramente che il lastrico solare è escluso e che gli impianti ivi presenti sono

trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

NOTA 2_ CONVENZIONI GSE

A seguito di specifica richiesta di informazioni, il Gestore dei Servizi Energetici (GSE S.p.A.) ha trasmesso la nota prot. GSE/P20260034308 del 13/04/2026 (Allegato 9), dalla quale emergono le seguenti circostanze in merito alla titolarità degli impianti e delle relative convenzioni:

1. Impianto da 19,52 kW (Cod. Censimp: IM_1353166): la convenzione per il Ritiro Dedicato (RID) risulta intestata alla _____ soggetto che non figura tra i debitori eseguiti;
2. Impianto da 13,32 kW (n.id. 134516): la titolarità delle tariffe incentivanti (Conto Energia) e dello Scambio sul Posto risulta oggi in capo alla società _____ , soggetto parimenti terzo rispetto al pignoramento.