



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

341/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE

CUSTODE:

Avv. Carlo CONGEDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brizio Campanelli

CF: CMPBRZ60P05B413Z

con studio in LECCE (LE) Via Michele Saponaro 12L

telefono: 0832391179

email: ingebriacam@alice.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 2/4, della superficie commerciale di **371,65** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo A del Lotto 1, di mq. 371,65, adibita ad attività commerciale del settore no-food, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, ad angolo tra via Giorgione, dal cui civico n. 2 vi si accede, e via XXI Aprile, dal cui civico n. 92 pure vi si accede, ed è sita al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 371 mq, rendita 5.997,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 2, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da DIVISIONE del 03/12/2010 - Pratica n. LE0490871 in atti dal 03/12/2010 (n. 31309.1/2010)
Coerenze: Nord: subalterno n. 7 della p.la 2904 – Sud: via Giorgione – Est: via XXI Aprile – Ovest: subalterno 15 della p.la 2904 (Corpo B).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.

B **negozio** a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 2/4, della superficie commerciale di **138,60** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo B del Lotto 1, di mq. 138,60, adibita ad attività commerciale del settore no-food, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, alla via Giorgione, dal cui civico n. 4 vi si accede, ed è sita al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con



strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 138 mq, rendita 2.230,78 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 4, piano: Terra, intestato a [REDACTED], derivante da DIVISIONE del 03/12/2010 Pratica n. LE0490871 in atti dal 03/12/2010 (n. 31309.1/2010)
Coerenze: Nord: subalterno 16 della p.lla 2904 (Corpo A del Lotto 2) – Sud: via Giorgione – Est: subalterno 13 della p.lla 2904 (Corpo A del Lotto 1) - Ovest: subalterno 16 della p.lla 2904 (Corpo B del Lotto 2).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	510,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 352.390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 299.531,50
Data di conclusione della relazione:	10/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

I due immobili costituenti il LOTTO 1, censiti, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce quali subalterni n. 13 (Corpo A) e n. 15 (Corpo B) della particella n. 2904 del foglio n. 7 sono stati concessi dai [REDACTED]

in "COMODATO D'USO GRATUITO",

[REDACTED] con Contratto stipulato il 23.04.2021, registrato a Lecce il 19.05.2021 al n. 87004.

Si rileva che alle date dei sopralluoghi entrambi gli immobili erano occupati da attività commerciale.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 19.03.2025 il [REDACTED]

hanno, a loro volta, concesso in locazione gli immobili suddetti ad una Ditta esercitante la vendita al dettaglio di prodotti no-food, riservandosi di esibire la documentazione attestante



la sussistenza di tale Contratto nonché la titolarità della Ditta locataria ed il Custode Giudiziario lo ha avvisato che avrebbe dovuto esibire tale Contratto entro giorni 7 (sette) e che, in difetto, avrebbe proceduto con le operazioni connesse alla sua qualità di Custode Giudiziario con riserva, comunque, di valutazione della sua validità.

Lo scrivente, dovendo effettuare rilievi metrici e fotografici nella porzione del LOTTO 2 costituita dall'Immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7, che nel sopralluogo effettuato il 19.03.2025 risultava inaccessibile, in data 27.03.2025, ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso gli immobili staggiati, sempre alla presenza del [REDACTED] il quale non ha consegnato la copia del Contratto che egli ha asserito sia stato stipulato tra [REDACTED]

Si rileva, inoltre, che il "CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO" è stato inviato allo scrivente, in allegato a PEC del 27.03.2025, dal [REDACTED], in nome e per conto dei debitori esecutati e che in seguito ad accesso agli atti effettuato dallo scrivente in data 31.03.2025, il Dott. [REDACTED] Coordinatore Front Office dell'Ufficio Provinciale di Lecce della Direzione Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, in data 17.04.2025, con Nota AGEDP-LE_94321_2025_1901, ha comunicato allo scrivente che "dall'interrogazione effettuata in data 16/04/2025 in anagrafe tributaria non risulta registrato nessun contratto di locazione dai signori [REDACTED]

Nota.

Si rileva che con Contratto stipulato il 02.08.2013, registrato a Lecce l'01.08.2013 al n. 6637 serie 3 (pure inviato allo scrivente, in allegato a PEC del 27.03.2025, [REDACTED], in nome e per conto dei debitori esecutati [REDACTED] Comproprietari, avevano già concesso, in "COMODATO D'USO" a titolo gratuito, a [REDACTED] titolare e legale rappresentante della ditta [REDACTED] tra gli altri, anche il subalterno n. 12 (peraltro già soppresso alla data del 02.08.2013 e frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16) e n. 15 della particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce.

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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/12/2011 a Lecce ai nn. 42552/6475, a favore di [REDACTED]



[REDACTED]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 18/11/2011 Numero di repertorio 2508/5369 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 172.590,00.

L'ipoteca giudiziale venne iscritta, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento catastale, operato il 3.12.2010, erano derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15, costituente il Corpo B, e n. 16), n. 13 (costituente il Corpo B) e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16) e, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/07/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4640/5923 di repertorio, iscritta il 13/07/2023 a Lecce ai nn. 26559/2481, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma (cf. 13756881002), contro [REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 86.605,78.

Importo capitale: Euro 43.302,89.

L'ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE è stata iscritta, per la quota di 2/9, sugli immobili censiti, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quali subalterni n. 16 – n. 15 (costituente il Corpo B) – n. 13 (costituente il Corpo A) della particella n. 2904 del foglio n. 7, e, per la quota di 2/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2000 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO UNCA di Lecce ai nn. 1947/2000 di repertorio, trascritta il 22/09/2000 a Lecce ai nn. 28215/21909, a favore di [REDACTED]

Il pignoramento venne iscritto sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15, costituente il Corpo B, e n. 16), n. 13 (costituente il Corpo A) e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16) e sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7.

pignoramento, stipulata il 10/05/2013 a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI LECCE ai nn. 1850/2013 di repertorio, trascritta il 07/06/2013 a Lecce ai nn. 17366/13060, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento venne iscritto sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15, costituente il Corpo B, e n. 16), n. 13 (costituente il Corpo A) e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16) e sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904



del foglio n. 7.

pignoramento, stipulata il 28/07/2021 a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO LECCE ai nn. 3019/2021 di repertorio, trascritta il 30/09/2021 a Lecce ai nn. 34100/27156, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è stato iscritto, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 e, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16), n. 13 e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16).

pignoramento, stipulata il 22/10/2021 a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO LECCE ai nn. 4103/2021 di repertorio, trascritta il 04/11/2021 a Lecce ai nn. 38818/30780, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è stato iscritto, per la quota di 2/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 e, per la quota di 2/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15, costituente il Corpo B, e n. 16), n. 13 (costituente il Corpo A) e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16).

pignoramento, stipulata il 17/10/2024 a firma di UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE ai nn. 5916/2024 di repertorio di repertorio, trascritta il 18/11/2024 a Lecce ai nn. 41529/34669, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è stato iscritto sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 13 (costituente il Corpo A) – n. 15 (costituente il Corpo B) della particella n. 2904 del foglio n. 7, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 16 della particella n. 2904 del foglio n. 7 e sullo scoperto censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 14 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 2/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiati.

trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 2/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiati.

(dal 26/02/1985), trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 2/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiati.

per la quota di 3/9, in forza di Dichiarazione di successione di

trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 3/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 21/02/1981 fino al 26/02/1985), con atto stipulato il 21/02/1985 a firma di Notaio ai nn. 4948 di repertorio di repertorio, registrato il 13/03/1981 a Lecce ai nn. 3282, trascritto il 19/03/1981 a Lecce ai nn. 9691/8624.

Con l'Atto di compravendita rogato dal Notaio il 21.2.1981, rep. n. 4948, il Sig. acquistò il suolo edificatorio, a tale data censito, nel Catasto Terreni di Monteroni Di Lecce quale particella n. 2904 del foglio n. 7/A, sul quale venne successivamente edificato, in virtù della Concessione Edilizia n. 103 rilasciata dal Comune di Monteroni Di Lecce il 15.05.1981, il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. N. 103, intestata a , per lavori di lavori di costruzione di un fabbricato per deposito a piano interrato e negozi a piano terra, rilasciata il 15/05/1981

Permesso di agibilità N. sn, intestata a , per lavori di piano scantinato e piano terra destinato a locale negozio, agibilità del 25/10/1982



Concessione di costruzione N. 190, intestata a [REDACTED] altri, per lavori di ampliamento e variante interna di un fabbricato per negozi e civili abitazioni alla via Giorgione ang. XXI Aprile., rilasciata il 22/08/1989 con il n. 7517 di protocollo di protocollo

Permesso di costruire N. 91, intestata a [REDACTED] per lavori di cambio di destinazione d'uso parziale dell'immobile ad uso negozio a locale artigianale e modifica di prospetto, fabbricato sito in via Giorgione ang.lo via XXI Aprile, riportato in catasto al Foglio 7 p.lla 2904 sub. 1., rilasciata il 15/09/2004 con il n. Pr. 4.2.5/106.04 – ped0000091/15.09.04 di protocollo

Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 e successive modificazioni, IN SANATORIA. N. 17131 di protocollo, intestata a [REDACTED] per lavori di divisione del locale commerciale sito a Monteroni Di Lecce, via XXI Aprile, adibito ad uso commerciale, catastalmente identificato al foglio 7, mappale 2904 sub. 1., presentata il 25/10/2011 con il n. 17131 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale di Monteroni Di Lecce n. 65 del 01.12.2008 e della Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 1187 del 13 luglio 2009., l'immobile ricade in zona Zona residenziale di completamento B1.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 4 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm - altezza massima: 11,00 metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rispetto all'elaborato grafico "di rilievo" allegata alla Denuncia di Inizio Attività depositata "in sanatoria" al Comune di Monteroni Di Lecce il 25.10.2010 con protocollo n. 17131 riguardano l'Immobile costituente il Corpo A, censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 13 della particella n. 2904 del foglio n. 7, e l'Immobile costituente il Corpo B, censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 15 della particella n. 2904 del foglio n. 7, e sono rilevabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai nn. 21 – 22 - 23; nello specifico esse riguardano, per il Corpo A, l'assenza del tramezzo mediante il quale era stato creato un vano ripostiglio, per il Corpo B, l'avvenuta realizzazione di un tramezzo mediante il quale è stato frazionato un vano, denominato "ufficio esistente", nell'elaborato grafico "allegato alla D.I.A. prot. 17131 del 25.10.2010, in comune con il Corpo A del Lotto 2, ed è stato creato un vano pluriuso e, per i Corpi A e B, nella loro fusione mediante la rimozione della parete che li separava. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e segg.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata "in sanatoria", finalizzata alla regolarizzazione dello stato dei luoghi derivato dalla fusione dei Corpi A e B, e rappresentato nell'Allegato n. 23, e mediante deposito, al Comune di Monteroni di Lecce, della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi del D. Lgs. 222/2016.

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

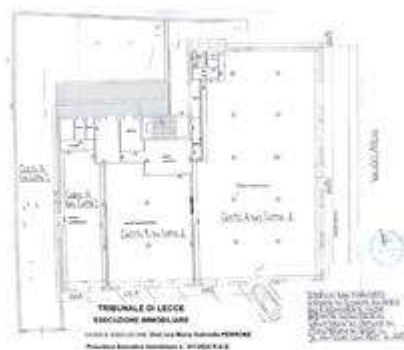


Costi di regolarizzazione:

- deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata “in sanatoria”, ai sensi del DPR 380/2021 e del D. Lgs. 222/2016, finalizzata alla regolarizzazione dello stato dei luoghi derivato dalla fusione dei: €.1.500,00
- deposito, al Comune di Monteroni di Lecce, della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi del D. Lgs. 222/2016, dell’immobile derivato dalla fusione dei Corpi A – B, corredato della relativa documentazione tecnica prevista dal DPR 380/2001 e d: €.2.000,00
- Montaggio della porta del bagno riservato alle persone normodotate e della porta del bagno igienico riservato alle persone diversamente abili, presenti nell’attuale Corpo A, e degli elementi igienici sanitari, compresi gli organi di comando, nel bag: €.2.000,00
- Revisione dell’impianto elettrico e montaggio dei frutti e degli organi di comando laddove mancanti nell’attuale Corpo A.: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A - B.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I Corpi A – B del Lotto 1, benché fusi tra loro, sono ancora censiti singolarmente presso l’Ufficio Territorio di Lecce dell’Agenzia delle Entrate ed, inoltre, la planimetria catastale del Corpo A riporta una tramezzatura, già utilizzata per la creazione di un magazzino, ed il vano ripostiglio, mentre la planimetria catastale del Corpo B, ad eccezione della mancanza della parete che già lo divideva dal Corpo A, è conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante deposito, all’Ufficio del Territorio di Lecce dell’Agenzia delle Entrate, della planimetria catastale dell’immobile derivato dalla fusione dei Corpi A – B, e conforme allo stato dei luoghi precedentemente autorizzato mediante il deposito, al Comune di Monteroni di Lecce, della Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata “in sanatoria”.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito del DOCFA all’Ufficio del Territorio di Lecce dell’Agenzia delle Entrate.: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.



BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA GIORGIONE 2/4

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 2/4, della superficie commerciale di **371,65** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo A del Lotto 1, di mq. 371,65, adibita ad attività commerciale del settore no-food, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, ad angolo tra via Giorgione, dal cui civico n. 2 vi si accede, e via XXI Aprile, dal cui civico n. 92 pure vi si accede, ed è sita al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 371 mq, rendita 5.997,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 2, piano: Terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da DIVISIONE del 03/12/2010 - Pratica n. LE0490871 in atti dal 03/12/2010 (n. 31309.1/2010)
Coerenze: Nord: subalterno n. 7 della p.lla 2904 – Sud: via Giorgione – Est: via XXI Aprile – Ovest: subalterno 15 della p.lla 2904 (Corpo B).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Copertino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare costituente il Corpo A del Lotto 1 è adibita ad attività



commerciale operante nel settore della vendita al dettaglio di prodotti no-food, è dotata di ingresso principale dal civico n. 2 di via Giorgione e di ingresso secondario dal civico n. 92 di via XXI Aprile, ai quali si accede dallo spazio scoperto censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 14 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (comune ai Corpi A – B del Lotto 1 ed al Corpo A del Lotto 2), ed è costituita da un vano, di mq. 362,11 , adibito ad esposizione delle merci, su scaffalature, ed alla vendita, dall'antibagno, di mq. 3,84 , dal bagno, riservato alle persone normodotate, di mq. 2,28 , e dal bagno riservato alle persone diversamente abili, di mq. 3,42 .

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in tubolari in alluminio anodizzato. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ad anta, con vetro, ed a scomparsa realizzati in in legno (gli infissi a scomparsa non vi erano alla data del sopralluogo ma erano presenti i soli casseri) molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in appartamenti siti a primo piano. mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in non vi è , il rivestimento è realizzato in intonaco di malta di cemento scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in cartongesso mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

fognatura: tubazioni in pvc la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni in pvc con recapito in rete urbana conformità: si scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete AQP , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: si mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: a split interni ed unità esterne singole con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split conformità: si mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: si mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: a plinti isolati costruite in calcestruzzo armato scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: laterocementizio piano a travetti precompressi e soletta collaborante in calcestruzzo armato. mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in pilastri in calcestruzzo armato mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in in calcestruzzo armato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



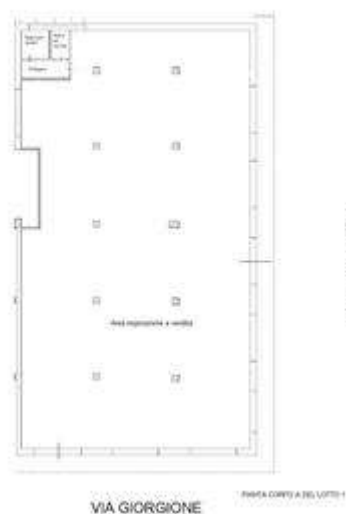


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano adibito ad esposizione e vendita	362,11	x	100 %	=	362,11
Antibagno	3,84	x	100 %	=	3,84
Bagno riservato alle persone normodotate	2,28	x	100 %	=	2,28
Bagno riservato alle persone diversamente abili.	3,42	x	100 %	=	3,42
Totale:	371,65				371,65



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore della porzione costituita dal Corpo A del Lotto 1 può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso commerciale ricadenti nelle zone periferiche di Monteroni Di Lecce, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 620/mq. ed € 1050/mq.;

alla luce dello stato di conservazione delle finiture e tenendo conto che, alla data del sopralluogo, i servizi igienici mancavano delle porte e delle circostanza che esso necessita della revisione parziale dell'impianto elettrico, si ritiene che all'immobile possa essere attribuito un valore di € 800/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	371,65	x	800,00	=	297.320,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 297.320,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 297.320,00
---	----------------------

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA GIORGIONE 2/4

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 2/4, della superficie commerciale di **138,60** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo B del Lotto 1, di mq. 138,60, adibita ad attività commerciale del settore no-food, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, alla via Giorgione, dal cui civico n. 4 vi si accede, ed è sita al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 138



mq, rendita 2.230,78 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 4, piano: Terra, intestato a

derivante da DIVISIONE del 03/12/2010 Pratica n. LE0490871 in atti dal 03/12/2010 (n. 31309.1/2010)

Coerenze: Nord: subalterno 16 della p.lla 2904 (Corpo A del Lotto 2) – Sud: via Giorgione – Est: subalterno 13 della p.lla 2904 (Corpo A del Lotto 1) - Ovest: subalterno 16 della p.lla 2904 (Corpo B del Lotto 2).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Copertino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare costituente il Corpo B del Lotto 1 è adibita ad attività commerciale operante nel settore della vendita al dettaglio di prodotti no-food, è dotata di ingresso dal civico n. 4 di via Giorgione, ai quali si accede dallo spazio scoperto censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 14 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (comune ai Corpi A – B del Lotto 1 ed al Corpo A del Lotto 2), ed è costituita da un vano, di mq. 131,10 , adibito ad esposizione delle merci, su scaffalature, e da un vano ripostiglio di mq. 7,50.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno con vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in appartamento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
sito a primo piano		
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porcellanato		
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cemento		
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cemento		
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> a split interni ed unità esterne	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
singole con alimentazione a elettrica con diffusori		
in split conformità: si		
<i>elettrico:</i> realizzato sottotraccia , la tensione è di	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
220V conformità: si		

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> plinti isolati costruite in calcestruzzo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
armato		
<i>solai:</i> del tipo laterocementizio piano a travetti	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
precompressi e soletta collaborante in calcestruzzo		
armato		
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
calcestruzzo armato		
<i>travi:</i> costruite in calcestruzzo armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.370,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.370,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile Costituito dai Corpi A e B può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadono i due immobili costituenti il Lotto 1, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso commerciale, ai quali è assimilabile il Corpo A, e per gli immobili ad uso deposito, ai quali è assimilabile il Corpo B, in quanto privo di bagno, ricadenti nelle zone periferiche di Monteroni Di Lecce, il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Corpo A è ricompreso tra € 620/mq. ed € 1050/mq. mentre il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Corpo B è ricompreso tra € 385/mq. ed € 460/mq.;

alla luce dello stato di conservazione delle sue finiture e tenendo conto che, alla data del sopralluogo, i servizi igienici del Corpo A mancavano delle porte e delle circostanza che esso necessita della revisione parziale dell'impianto elettrico, si ritiene che all'immobile costituente il Corpo A possa essere attribuito un valore di € 800/mq. mentre, alla luce dello stato di conservazione delle sue finiture, si ritiene che all'immobile costituente il Corpo B possa essere attribuito un valore di € 450/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: Monteroni Di Lecce, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	negozio	371,65	0,00	297.320,00	297.320,00



B	negozio	138,60	0,00	62.370,00	62.370,00
				359.690,00 €	359.690,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 352.390,00**

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: **€. 52.858,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 299.531,50**



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 6/8, della superficie commerciale di **126,58** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo A del Lotto 2, di complessivi mq. 126,58, ed adibita ad attività artigianale nel settore della produzione di mosaici in gres porcellanato ed in materiale lapideo, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, lungo via Giorgione, dal cui civico n. 6 vi si accede, ed è sita al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 115 mq, rendita 1.858,99 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 6, piano: terra, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da DIVISIONE del 24/07/2013 Pratica n. LE0179046 in atti dal 24/07/2013 (n. 23089.1/2013)
Coerenze: Nord: subalterno 7 della p.lla 2904 e subalterno 6 della particella n. 2904 (Corpo B) – Sud: subalterno 15 della particella 2904 (Corpo B del Lotto 1), via Giorgione – Est: subalterno 7 della p.lla 2904 e subalterno 15 della particella n. 2904 (Corpo B del Lotto 1) – Ovest: subalterno 6 della p.lla 2904 (Corpo B).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B deposito artigianale a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 6/8, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo B del Lotto 2, di complessivi mq. 982, di cui mq. 690 a piano interrato e mq. 292 a piano terra, ed adibita, di fatto, ad attività artigianale nel settore della produzione di mosaici in gres porcellanato ed in materiale lapideo, con annesso deposito delle materie prime e dei prodotti finiti, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, lungo via Giorgione, dal cui



civico n. 8 vi si accede, ed è costituito da un viale di accesso, sito a piano terra, con rampa scoperta, e da un vano sito a piano interrato, di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - interrato, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 692 mq, rendita 1.429,55 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 8, piano: terra - interrato, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 28/01/1991 in atti dal 01/02/1991 (n. 456.1/1991)
Coerenze: Nord: subalterno 7 della p.lla 2904 e particella n. 2802 – Sud: subalterno 16 della particella 2904 (Corpo A del Lotto 2) e particella n. 2802 – Est: subalterno 7 della p.lla 2904 e subalterno 16 della particella n. 2904 (Corpo A del Lotto 2) – Ovest: p.lla 2903.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	816,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.958,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.864,64
Data di conclusione della relazione:	10/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
I due immobili costituenti il LOTTO 2, censiti, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quali subalterni n. 6 (Corpo B) e n. 16 (Corpo A) della particella n. 2904 del foglio n. 7 sono stati concessi dai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED] loro Comproprietari, in "COMODATO D'USO", a titolo gratuito, con contratto stipulato il 02.08.2013, registrato a Lecce l'01.08.2013 al n. 6637 serie 3 (inviato allo scrivente, in allegato a PEC del 27.03.2025, dall' [REDACTED]
in nome e per conto dei debitori eseguiti) al [REDACTED]
[REDACTED]



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: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/12/2011 a Lecce ai nn. 42552/6475, a favore di [REDACTED]

derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 18/11/2011 Numero di repertorio 2508/5369 emesso dal TRIBUNALE di LECCE.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 172.590,00.

L'ipoteca giudiziale venne iscritta, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento catastale, operato il 3.12.2010, erano derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A), n. 13 e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A) e, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/07/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede a Roma ai nn. 4640/5923 di repertorio di repertorio, iscritta il 13/07/2023 a Lecce ai nn. 26559/2481, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma (cf. 13756881002)., contro [REDACTED], derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 86.605,78.

Importo capitale: Euro 43.302,89 .

L'ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE è stata iscritta, per la quota di 2/9, sugli immobili censiti, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quali subalterni n. 16 (costituente il Corpo A) - n. 15 – n. 13 della particella n. 2904 del foglio n. 7, e, per la quota di 2/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2000 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO UNCA di Lecce ai nn. 1947/2000 di repertorio, trascritta il 22/09/2000 a Lecce ai nn. 28215/21909, a favore di [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento venne iscritto sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 [poi frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16 (costituente il Corpo A)], n. 13 e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A) e sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B).

pignoramento, stipulata il 10/05/2013 a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI LECCE ai nn. 1850/2013 di repertorio di repertorio, trascritta il 07/06/2013 a Lecce ai nn. 17366/13060, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento venne iscritto sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A), n. 13 e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A) e sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B).

pignoramento, stipulata il 28/07/2021 a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO LECCE ai nn. 3019/2021 di repertorio, trascritta il 30/09/2021 a Lecce ai nn. 34100/27156, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è stato iscritto, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B) e, per la quota di 7/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A), n. 13 e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A).

pignoramento, stipulata il 22/10/2021 a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO LECCE ai nn. 4103/2021 di repertorio, trascritta il 04/11/2021 a Lecce ai nn. 38818/30780, a favore di [REDACTED]

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il pignoramento è stato iscritto, per la quota di 2/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B) e, per la quota di 2/9, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 1 della particella n. 2904 del foglio n. 7, dal cui frazionamento sono derivati i subalterni n. 12 (poi frazionato nei subalterni n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A), n. 13 e n. 14 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A).

pignoramento, stipulata il 17/10/2024 a firma di UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE ai nn. 5916/2024 di repertorio di repertorio, trascritta il 18/11/2024 a Lecce ai nn. 41529/34669, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Il pignoramento è stato iscritto sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo B), sugli immobili censiti, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterni n. 13 e n. 15 della particella n. 2904 del foglio n. 7, sull'immobile censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 16 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (costituente il Corpo A) e sullo scoperto censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni di Lecce, quale subalterno n. 14 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (bene non censibile comune ai subalterni n. 13, n. 15 e n. 16, costituente il Corpo A).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 2/9, in forza di Successione di ██████████ (dal 26/02/1985), trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 2/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiti.

██████████ per la quota di 2/9, in forza di Successione di ██████████ dal 26/02/1985), trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 2/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiti.

██████████ per la quota di 2/9, in forza di Successione di ██████████ (dal 26/02/1985), trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 2/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiti.

██████████ per la quota di 3/9, in forza di Successione di ██████████ (dal 26/02/1985), trascritto il 18/03/1988 a Lecce ai nn. 10289/8672.

Oggetto della Successione fu, per la quota di 3/9, la particella n. 2904 del foglio n. 7 del Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, sulla quale, alla data della trascrizione della Dichiarazione di Successione, era in corso di realizzazione il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal



21/02/1981 fino al 26/02/1985), con atto stipulato il 21/02/1981 a firma di Notaio [REDACTED] i nn. 4948 di repertorio di repertorio, registrato il 13/03/1981 a Lecce ai nn. 3282, trascritto il 19/03/1981 a Lecce ai nn. 9691/8624.

Con l'Atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] rep. n. 4948, il Sig. [REDACTED] acquistò il suolo edificatorio, a tale data censito, nel Catasto Terreni di Monteroni Di Lecce quale particella n. 2904 del foglio n. 7/A, sul quale venne successivamente edificato, in virtù della Concessione Edilizia n. 103 rilasciata dal Comune di Monteroni Di Lecce il 15.05.1981, il fabbricato al quale appartengono gli immobili staggiati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. **N. 103**, intestata a [REDACTED] e successivamente volturata a [REDACTED] per lavori di lavori di costruzione di un fabbricato per deposito a piano interrato e negozi a piano terra, rilasciata il 15/05/1981

Permesso di agibilità **N. sn**, intestata [REDACTED] agibilità del 25/10/1982

Concessione di costruzione **N. 190**, intestata a [REDACTED] altri, per lavori di ampliamento e variante interna di un fabbricato per negozi e civili abitazioni alla via Giorgione ang. XXI Aprile., rilasciata il 22/08/1989 con il n. 7517 di protocollo di protocollo

Permesso di costruire **N. 91**, intestata a [REDACTED] per lavori di cambio di destinazione d'uso parziale dell'immobile ad uso negozio a locale artigianale e modifica di prospetto, fabbricato sito in via Giorgione ang. lo via XXI Aprile, riportato in catasto al Foglio 7 p.la 2904 sub. 1., rilasciata il 15/09/2004 con il n. Pr. 4.2.5/106.04 – ped0000091/15.09.04 di protocollo

Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001 e successive modificazioni, **IN SANATORIA. N. 17131 di protocollo**, intestata a [REDACTED] per lavori di divisione del locale commerciale sito a Monteroni Di Lecce, via XXI Aprile, adibito ad uso commerciale, catastalmente identificato al foglio 7, mappale 2904 sub. 1., presentata il 25/10/2010 con il n. 17131 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale di Monteroni Di Lecce n. 65 del 01.12.2008 e della Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 1187 del 13 luglio 2009., l'immobile ricade in zona Zona residenziale di completamento B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 4 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm - altezza massima: 11,00 metri.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Immobile costituente il Corpo A censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 16 della particella n. 2904 del foglio n. 7, presenta difformità rispetto all'elaborato grafico "di rilievo" allegato alla Denuncia di Inizio Attività depositata "in sanatoria" al Comune di Monteroni Di Lecce il 25.10.2010 con protocollo n. 17131, rilevabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai nn. 32 – 34, mentre l'Immobile costituente il Corpo B, censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 6 della particella n. 2904 del foglio n. 7, presenta, a piano terra, difformità rispetto all'elaborato grafico "di rilievo" allegato alla Denuncia di Inizio Attività depositata "in sanatoria" al Comune di Monteroni Di Lecce il 25.10.2010 con protocollo n. 17131, rilevabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai nn. 32 – 34, e, a piano interrato, difformità rispetto all'elaborato grafico "di progetto" allegato al Permesso di costruire n. 91 rilasciato dal Comune di Monteroni Di Lecce il 15.09.2004, rilevabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai nn. 33 - 35; nello specifico esse riguardano, per il Corpo A, l'avvenuta realizzazione di un tramezzo mediante il quale è stato frazionato un vano, denominato "ufficio esistente", nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 17131 del 25.10.2010, in comune con il Corpo B del Lotto 1, e, per il Corpo B, la realizzazione di una copertura metallica, di mq. 109,00 circa, a piano terra (cfr. ALL. "32" ed ALL. "34") e nelle modifiche, a piano interrato, rispetto al progetto allegato al (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per il Corpo A mediante deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata "in sanatoria", ai sensi del DPR 380/2021 e del D. Lgs. 222/2016, finalizzata alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, rappresentato nell'Allegato n. 34, esclusivamente per la porzione censita, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 16 della particella n. 2904 del foglio n. 7, corredata della relativa documentazione grafica e descrittiva. Per il Corpo B mediante deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata "in sanatoria", ai sensi del DPR 380/2021 e del D. Lgs. 222/2016, finalizzata alla regolarizzazione delle modifiche apportate al piano interrato (cfr. ALL. 35 ed ALL. 35) corredata della relativa documentazione grafica e descrittiva, ed alla demolizione della tettoia metallica, di mq. 109,00 circa, esistente a piano terra, con trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

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

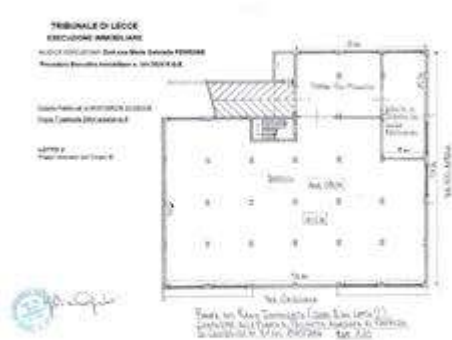
Costi di regolarizzazione:

- Deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata "in sanatoria", ai sensi del DPR 380/2021 e del D. Lgs. 222/2016, finalizzata alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, rappresentato nell'Allega: €1.500,00
- deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, di Segnalazione Certificata Di Inizio Attività Asseverata "in sanatoria", ai sensi del DPR 380/2021 e del D. Lgs. 222/2016, finalizzata alla regolarizzazione delle modifiche apportate al piano interrato (cfr: €1.500,00
- demolizione della tettoia metallica, di mq. 109,00 circa, esistente al piano terra del Corpo B, e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.: €5.000,00
- deposito, al Comune di Monteroni Di Lecce, della Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi del D. Lgs. 222/2016, dell'immobile costituente il Corpo A, corredata della relativa documentazione tecnica prevista dal DPR 380/2001 e dal D. Lgs. 222/2: €2.000,00
- Montaggio degli elementi igienici sanitari, compresi gli organi di comando, nel bagno dello spogliatoio del Corpo A.: €500,00
- Revisione degli impianti elettrici nei Corpi A e B, con rilascio del relativo Certificato di conformità.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Corpo A ed il Corpo B sono privi di Certificato di agibilità, in quanto il Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Monteroni Di Lecce il 15.05.1982, ed allegato Sub. 6, era relativo all'intero piano terra, ovvero comprendente anche i Corpi A – B del Lotto 1, ed al piano interrato nella sua strutturazione conforme al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 103 del 15.05.1981 . (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - D. Lgs. 222/2016)



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpi A - B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La categoria catastale attuale dell'immobile costituente il Corpo A è C/1, ovvero propria dei locali commerciali, mentre nel progetto allegato al Permesso di costruire n. 91 rilasciato dal Comune di Monteroni Di Lecce il 15.09.2004 la sua destinazione d'uso è stata modificata in "immobile ad uso artigianale" e nella planimetria catastale ad esso relativa, tutto depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, il vano di maggiori dimensioni è qualificato "locale lavorazione".

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito, all'Ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA con il quale verrà modificata la categoria catastale dell'immobile da C/1 a C/3.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale del Corpo B tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato dei luoghi anteriore alla realizzazione delle modifiche apportategli.

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito, all'Ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, di DOCFA corredato della planimetria catastale dell'immobile precedentemente autorizzato mediante il deposito, al Comune di Monteroni di Lecce, della Segnalazione Certificata : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA GIORGIONE 6/8

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 6/8, della superficie commerciale di **126,58** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]



- _____

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,15. Identificazione catastale:

- [REDACTED], derivante da DIVISIONE del 24/07/2013 Pratica n.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Copertino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare costituente il Corpo A del Lotto 2 è adibita ad attività artigianale nel settore della produzione di mosaici in gres porcellanato, è dotata di ingresso dal civico n. 6 di via Giorgione, al quale si accede dallo spazio scoperto censito, nel Catasto Fabbricati di Monteroni Di Lecce, quale subalterno n. 14 della particella n. 2904 del foglio n. 7 (comune al Corpo A del Lotto 2 ed ai Corpi A – B del Lotto 1), dal civico n. 90 di via XXI Aprile, attraverso lo scoperto ed il vano scala censiti quali subalterno n. 7 della particella n. 2904 del foglio n. 7, ed anche dallo scoperto di pertinenza del Corpo B, ed è costituito da un vano lavorazione, di mq. 76,90 , da un vano ufficio di mq. 13,81 , da un vano ufficio di mq. 13,25 , da un vano archivio di mq. 8,74 , dallo spogliatoio, di mq. 4,00 , da un bagno di mq. 2,52 e da un bagno di mq. 2,08 , e dal disimpegno da cui si accede alla scala, di mq. 5,28.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in tubolari di alluminio anodizzato, lamiera di ferro

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in appartamento sito a primo piano

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: ad anta realizzato in tubolari di alluminio anodizzato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in intonaco di cemento

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 380V -
bassa conformità: no

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: sottotraccia la reti di smaltimento è
realizzata in in tubazioni di PVC con recapito in
rete pubblica conformità: si

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete AQP
, la rete di distribuzione è realizzata in in tubazioni
di ferro zincato conformità: si

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: plinti isolati costruite in calcestruzzo
armato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: del tipo laterocementizio piano

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in pilastri in
calcestruzzo armato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in in calcestruzzo armato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
vano lavorazione	76,90	x	100 %	=	76,90
vano ufficio	13,81	x	100 %	=	13,81
vano ufficio	13,25	x	100 %	=	13,25
vano archivio	8,74	x	100 %	=	8,74
spogliatoio	4,00	x	100 %	=	4,00
bagno	2,52	x	100 %	=	2,52
bagno	2,08	x	100 %	=	2,08
disimpegno	5,28	x	100 %	=	5,28
Totale:	126,58				126,58





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'Immobile costituente il Corpo A può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'Immobile, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso produttivo, ai quali è assimilabili il Corpo A, ricadenti nelle zone periferiche di Monteroni Di Lecce, il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Corpo A è ricompreso tra € 405/mq. ed € 560/mq., alla luce dello stato di conservazione delle sue finiture e tenendo conto che, alla data del sopralluogo, uno dei servizi igienici del Corpo A mancava degli elementi igienico sanitari, e della circostanza che esso necessita della revisione dell'impianto elettrico, si ritiene che all'immobile costituente il Corpo A possa essere attribuito un valore di € 480/mq. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,58	x	480,00	=	60.758,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.758,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.758,40



BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA GIORGIONE 6/8

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a MONTERONI DI LECCE Via Giorgione 6/8, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
- 3/9 di piena proprietà [REDACTED]

La porzione immobiliare costituente il Corpo B del Lotto 2, di complessivi mq. 982, di cui mq. 690 a piano interrato e mq. 292 a piano terra, ed adibita, di fatto, ad attività artigianale nel settore della produzione di mosaici in gres porcellanato ed in materiale lapideo, con annesso deposito delle materie prime e dei prodotti finiti, ricade in zona semiperiferica di Monteroni Di Lecce, lungo via Giorgione, dal cui civico n. 8 vi si accede, ed è costituito da un viale di accesso, sito a piano terra, con rampa scoperta, e da un vano sito a piano interrato, di un fabbricato che consta di due piani fuori terra e di un piano interrato, realizzato in due fasi, tra il 1981 ed il 1985 e tra il 1989 ed il 1991, con strutture intelaiate realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - interrato, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2904 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 692 mq, rendita 1.429,55 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgione, 8, piano: terra - interrato, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 28/01/1991 in atti dal 01/02/1991 (n. 456.1/1991)
Coerenze: Nord: subalterno 7 della p.lla 2904 e particella n. 2802 – Sud: subalterno 16 della particella 2904 (Corpo A del Lotto 2) e particella n. 2802 – Est: subalterno 7 della p.lla 2904 e subalterno 16 della particella n. 2904 (Corpo A del Lotto 2) – Ovest: p.lla 2903.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



pessimo

La porzione immobiliare costituente il Corpo B del Lotto 2, il quale, legalmente dovrebbe essere adibito a deposito ma, di fatto, adibito alla produzione di mosaici in gres porcellanato, è dotata di ingresso dal civico n. 8 di via Giorgione, (ed anche di ingresso dall'interno dell'Immobile costituente il Corpo A) ed è costituito, a piano terra, da un viale di complessivi mq. 292 (109 dei quali coperti con lamiera realizzata con strutture portanti verticali e di copertura in ferro), e, a piano interrato, da un vano, adibito a produzione di mosaici ed a deposito delle materie prima e dei prodotti finiti, da un vano, adibito a deposito, di mq. 25 e da un altro vano, pure adibito a deposito, di mq. 50.

cancello: ad anta realizzato in ferro zincato (orsogrill) con apertura a due ante

scarso 

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto bituminoso, calcestruzzo, marmette di cemento

pessimo

rivestimento interno: posto in piano interrato
realizzato in intonaco di cemento

molto scarso

pavimentazione interna: realizzata in tavelloni di cemento con graniglia di marmo

pessimo
 

elettrico: tubazioni a vista. , la tensione è di 380V
- bassa conformità: no

pessimo

fondazioni: plinti isolati costruite in calcestruzzo armato

scarso

solai: del tipo laterocementizio piano a travetti precompressi

scarso 

strutture verticali: costruite in pilastri in calcestruzzo armato

scarso

| *travi:* | costruite in in calcestruzzo armato |

scarso 





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
vano deposito a piano interrato	615,00	x	100 %	=	615,00
vano deposito a piano interrato	25,00	x	100 %	=	25,00
vano deposito a piano interrato	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	690,00				690,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'Immobile costituente il Corpo B può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso deposito, ai quali è assimilabile il Corpo B, ricadenti nelle zone periferiche di Monteroni Di Lecce, il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Corpo B è ricompreso tra € 385/mq. ed € 460/mq.;

alla luce dello stato di conservazione delle sue finiture, si ritiene che all'immobile costituente il Corpo B possa essere attribuito un valore di € 300/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	690,00	x	300,00	=	207.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 207.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 207.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'Immobile costituente il Corpo A e dell'Immobile costituente il Corpo B può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadono i due immobili, con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2024, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili ad uso produttivo, ai quali è assimilabili il Corpo A, e per gli immobili ad uso deposito, ai quali è assimilabile il Corpo B, ricadenti nelle zone periferiche di Monteroni Di Lecce, il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Corpo A è ricompreso tra € 405/mq. ed € 560/mq. mentre il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Corpo B è ricompreso tra € 385/mq. ed € 460/mq.;

alla luce dello stato di conservazione delle sue finiture e tenendo conto che, alla data del sopralluogo, i servizi igienici del Corpo A mancavano delle porte ed uno anche degli elementi igienico sanitari, della circostanza che esso necessita della revisione dell'impianto elettrico, si ritiene che all'immobile costituente il Corpo A possa essere attribuito un valore di € 480/mq. mentre, alla luce dello stato di conservazione delle sue finiture, si ritiene che all'immobile costituente il Corpo B possa essere attribuito un valore di € 350/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria



dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, agenzie: Monteroni Di Lecce, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	laboratorio artigianale	126,58	0,00	60.758,40	60.758,40
B	deposito artigianale	690,00	0,00	207.000,00	207.000,00
				267.758,40 €	267.758,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 253.958,40**

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: **€. 38.093,76**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.864,64**

data 10/05/2025



il tecnico incaricato
Brizio Campanelli

