

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Paolo Moroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

MARIO SARNO

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 0832302818

fax: 0832302818

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 1

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

n.5 box e posto auto - deposito a LECCE via Rocco Scotellaro 18E, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **93,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (C.)

N.5 box (sub.3, 4, 5, 6 e 7) e posto auto - deposito (sub.8), di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici e abitazione, posti a piano interrato e siti in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civico 18E.

Tramite rampa carrabile al civico 18E (sub.2, b.c.n.c.) si accede ad un'ampia area comune di manovra (sub.2) e quindi alle unità immobiliari in oggetto (corpo A).

Il piano interrato, la cui superficie è autorizzata e vincolata quale zona destinata a posti auto (costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Lecce, rep. n.21658/11309 del 09/10/2008), ha un'altezza utile di circa m.2,70, è dotato di intercapedine areata ed ispezionabile disposta lungo gran parte del perimetro (sub.2) ed è inoltre collegato ai piani superiori tramite il comune vano scala con ascensore (sub.1, b.c.n.c.).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1, intestato a nato a il, C.F., proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Ovest, Nord-Ovest e Nord-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Sud-Est con sub.4.
Superficie Catastale Totale: 30 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483232 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106199.1/2012). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).
- foglio 197 particella 575 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-1, intestato a nato a il, C.F., proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Ovest e Nord-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Ovest con sub.3, a Sud-Est con sub.5.
Superficie Catastale Totale: 27 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).
- foglio 197 particella 575 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-1, intestato a Ingresso nato a il, C.F., proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Ovest con sub.4.

Superficie Catastale Totale: 26 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

- foglio 197 particella 575 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest con sub.2 (b.c.n.c.), a Sud-Ovest con sub.7.

Superficie Catastale Totale: 27 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

- foglio 197 particella 575 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Est con sub.6.

Superficie Catastale Totale: 24 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

- foglio 197 particella 575 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Est con sub.1 (b.c.n.c.).

Superficie Catastale Totale: 52 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B

laboratorio artigianale a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18F-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **294,20 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano terra e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E, 18F e 18G.

Con ingresso indipendente dal civico 18F e anche dal vano scala comune (sub.1, b.c.n.c.) al civico 18G, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione, seppur autorizzato come laboratorio artigianale.

Per un'altezza utile interna di m.3,50 e solai piani, si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre vani letto, tre bagni, lavanderia, spogliatoio, corridoio di distribuzione e vano pluriuso, ed è dotato all'esterno di aree pertinenziali, in parte a giardino ed in parte pavimentate, tra cui anche un porticato.

L'unità confina: a Sud-Est con particella 1180, a Sud-Ovest con part. 597, a Nord-Est con altra unità oggetto di pignoramento (sub.11) e con vano scala ed area esterna di camminamento (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato (sub.2, b.c.n.c.) e con superficie asservita al Comune di Lecce (sub.9, b.c.n.c.). Attualmente l'area asservita risulta in realtà annessa all'immobile pignorato ma è da ripristinarsi

come area pubblica a verde e parcheggi, così come anche l'originaria destinazione d'uso autorizzata, ovvero laboratorio artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 253 mq, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con part.597, a Nord-Est con altra unità oggetto di pignoramento (sub.11) e con vano scala ed area esterna di camminamento (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato (sub.2, b.c.n.c.) e con superficie asservita al Comune di Lecce (sub.9, b.c.n.c.).
Superficie Catastale Totale: 322 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

C
laboratorio artigianale a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di 125,15 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (C. [redacted])

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano terra e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale C/1 ed autorizzato ad uso laboratorio artigianale, l'immobile risulta attualmente occupato da studio dentistico in virtù di contratto di locazione (All.5 Documentazione Lotto 1).

Ha un'altezza utile interna di m.3,50 con solai piani e si compone di ingresso-sala d'attesa, quattro vani ad uso studio medico - ufficio, disimpegno, ripostiglio e due bagni con relativo antibagno, oltre ad aree pertinenziali esterne su due lati, in parte pavimentate ed in parte a giardino. L'unità confina: a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.10) e con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 78 mq, rendita 1.881,25 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.18/A, piano: T, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.10) e con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).
Superficie Catastale Totale: 145 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483233 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106200.1/2012). Variazione nel classamento del 02/11/2010 protocollo n.LE0429764 in atti dal 02/11/2010 Variazione di classamento (n.27180.1/2010). Diversa distribuzione degli spazi interni del 03/03/2010 protocollo n.LE0087963 in atti dal 03/03/2010 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.5186.1/2010). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n.LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

D

ufficio a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **134,26** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (C.F. [redacted])

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente occupato, così come l'unità adiacente con cui comunica tramite un varco murario (sub.13), da società s.r.l in virtù di contratto di locazione (All.6 Documentazione Lotto 1).

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un vano ingresso-ufficio, quattro vani ad uso ufficio-archivio, disimpegno e bagno, oltre a due balconi ed una loggia.

L'unità confina: a Nord-Ovest con sub.13, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia a Nord-Est e Sud-Est su part.1180.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 2.349,88 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Nord-Ovest con sub.13, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia a Nord-Est e Sud-Est su part.1180.

Superficie Catastale Totale: 126 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483234 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106201.1/2012). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n.LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

E

ufficio a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **119,86** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (C.F. [redacted])

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente occupato, così come l'unità adiacente con cui comunica tramite un varco murario (sub.12), da società s.r.l in virtù di contratto di locazione (All.6 Documentazione Lotto 1).

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un primo vano ingresso-ufficio, tre vani ad uso ufficio, disimpegno e due bagni, oltre ad un balcone ed una loggia.

L'unità confina: a Sud-Est con sub.12 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Sud-Ovest con sub.14 e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.988,36 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Sud-Est con sub.12 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in

ricevuta dall'Ente via P.E.C. prot. n.134723 del 20/08/2021 e prot. n.161892 del 07/10/2021 (All.5 Documentazione Lotto 1). Detto contratto (durata dal 11/03/2019 al 10/03/2025) è stato stipulato in data antecedente il pignoramento;

- le unità a piano primo (sub.12 e sub.13), aventi categoria catastale A/10 ed autorizzate ad uso ufficio, risultano comunicanti tra loro mediante un varco aperto lungo il muro di delimitazione ed occupate da una società s.r.l. in virtù di contratto di locazione n.5224 serie 3T, stipulato il 10/08/2015, registrato in pari data (tipologia di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo), come risulta dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - DPLE UT Lecce nelle date del 09/07, 21/09 e 30/09/2021, e come da allegata documentazione ricevuta dall'Ente via P.E.C. prot. n.134723 del 20/08/2021 e prot. n.161892 del 07/10/2021 ed email del 22/09/2021 (All.6 Documentazione Lotto 1). Da dette comunicazioni risulta che tale contratto (durata dal 10/07/2015 al 09/07/2021), stipulato in data antecedente il pignoramento, non è stato formalmente prorogato, sebbene il Sig. _____, abbia fornito distinta F24 di avvenuto pagamento dell'imposta relativa al rinnovo del contratto di locazione di che trattasi (All.6 Documentazione Lotto 1);

- l'unità a piano primo (sub.14) avente categoria catastale A/3 ed autorizzata ad uso abitazione, risulta occupata dalla famiglia della S^{ra} _____,

- l'unità a piano coperture (sub.15) avente categoria catastale C/2 ed autorizzata ad uso volumi tecnici, risulta ampliata con aumento di volumetria, adibita ad abitazione ed occupata dal S^r _____, fratello del debitore.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE, stipulato il 11/03/2005 a firma di Notaio Rocco Mancuso ai nn. 14385 di repertorio, a favore di Comune di Lecce, C.F. 80008510754, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ nato il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Come da certificazione notarile e dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Lecce, con il suddetto Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005, in allegato assieme alle relative note di trascrizione (All.2 Documentazione Lotto 1), il _____ ha vincolato l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al progetto approvato con disposto del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come evidenziato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE, stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Rocco Mancuso ai nn. 21658/11309 di repertorio, registrato il 10/10/2008 a Lecce ai nn. 6234 Serie 1T, trascritto il 10/10/2008 a Lecce ai nn. 43226 reg gen. e 30742 reg.par., a favore di Comune di Lecce, C.F. 80008510754, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ il _____ C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Come da certificazione notarile e dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Lecce, con il suddetto Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008, in allegato assieme alla relativa nota di trascrizione (All.2 Documentazione Lotto 1), il _____ ha vincolato l'area a parcheggi (mq.324,31) posta a piano interrato così come evidenziato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 10/10/2008 nn.43226/30742 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

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**, stipulata il 02/12/2019 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 5511/2019 di repertorio, iscritta il 29/05/2020 a Lecce ai nn. 13704 reg. gen. e 1527 reg. par., a favore di [redacted], con sede in [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] (DE) il [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [redacted].

Importo capitale: [redacted].

Nella sezione D della Nota viene riportato: iscrizione a garanzia credito derivante da contratto di finanziamento chirografario del 11/04/2008 (in allegato) per la complessiva somma di [redacted] oltre interessi. Si richiedono le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29.09.1973, n.601.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/03/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello ai nn. 1369 di repertorio, trascritta il 11/06/2020 a Lecce ai nn. 14772 reg. gen. e 11074 reg. par., a favore di [redacted], con sede in [redacted], C.F. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [redacted] (DE) il [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobili.

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:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1980), con atto stipulato il 04/12/1980 a firma di Notaio Domenico Mancuso ai nn.140221/39519 di repertorio, registrato il 22/12/1980 a Lecce ai nn. 14408, trascritto il 24/12/1980 a Lecce ai nn. 36776 rep. gen. ed al n.32128 rep. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura in oggetto, con atto per Notar Domenico Mancuso rep. n.140221 e n.39519 di racc. del 04/12/1980, registrato Lecce il 22/12/1980 al n.14408 serie 1 e trascritto il 24/12/1980 al n.36776 rep. gen. e n.32128 rep. par. (All.2 Doc. Lotto 1), la Sig.ra [redacted], vendeva e trasferiva al [redacted], una zona di suolo edificatorio in Lecce alla contrada "Calì", facente parte di un insediamento artigianale nella lottizzazione convenzionata con il Comune di Lecce di cui all'atto per Notar Domenico Mancuso del 23/09/1972, registrato il 29/12/1972 al n.1147, indicato come lotto n.55. Detto lotto della superficie di 16,56 are, su cui insisterà il fabbricato con all'interno le unità oggetto di pignoramento, risultava censito al catasto terreni in distacco dalla partita 2084 part.475 del Foglio 197, part.918 e da caricarsi all'acquirente con la part.575 (già 475/b). Nello stesso

atto veniva precisato che il suolo acquistato, in quanto destinato a laboratorio artigianale per la professione del [redacted], veniva escluso dalla comunione con la moglie [redacted].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 215/05, intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici e alloggio per custode in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, presentata il 09/02/2005 con il n. 15988 di protocollo, rilasciata il 21/04/2005 con il n. 215/05 di protocollo.

Con riferimento a tale Permesso, e come meglio evidenziato nel cap. 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, si segnala Atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005, in allegato assieme alle relative note di trascrizione (All.2 Documentazione Lotto 1), con cui il [redacted] ha vincolato l'area su cui insisterà il fabbricato alla volumetria necessaria alla realizzazione del manufatto di cui al Progetto approvato con disposto dirigenziale del 10/02/2005 (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13351/9397 dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio), nonché le aree pubbliche destinate rispettivamente a parcheggi (mq.87,50) e verde (mq.167,39), così come riportato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 30/03/2005 nn.13352/9398 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

Variante al Permesso di Costruire N. 258/08, intestata a [redacted], per lavori di costruzione di un fabbricato per locali artigianali, uffici, abitazione e box in Lecce alla via Rocco Scotellaro, presentata il 27/04/2007 con il n. 54469 di protocollo, rilasciata il 27/05/2008 con il n. 258/08 di protocollo.

Tale Permesso approvato con disposto dirigenziale del 28/03/2008 in variante al P.d.C. n.215/08 del 21/04/2005, veniva rilasciato a condizione che "siano rispettate le prescrizioni di cui al parere AUSL Le/1 servizio SISIP (prot. n.16/2530/RU2 del 04/02/2008 acquisito il 05/02/2008), e che la superficie del solaio di copertura dei volumi tecnici e del vano scala dovrà essere limitata alla sagoma di massimo ingombro degli stessi locali". Inoltre, con riferimento al suddetto Permesso, e come meglio evidenziato nel cap. 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, si segnala Atto di asservimento rep. n.21658/11309 del 09/10/2008, in allegato assieme alla relativa nota di trascrizione (All.2 Documentazione Lotto 1), con cui il [redacted] ha vincolato l'area a parcheggi (mq.324,31) posta a piano interrato così come evidenziato nella planimetria allegata all'atto (cfr. nota di trascrizione del 10/10/2008 nn.43226/30742 relativa alla costituzione di vincolo di destinazione).

D.I.A N. 505/08, intestata a [redacted], per lavori di modifica alle tramezzature interne a piano interrato, presentata il 29/07/2008 con il n. 94281 di protocollo.

A seguito dell'istanza del 11/09/2008, acquisita al prot. gen. in pari data col n.109525, prodotta dal Sig. [redacted] per ottenere il rilascio della dichiarazione di agibilità del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, sito in Lecce alla via R. Scotellaro con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, in data 20/10/2008 veniva rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. Settore Urbanistico Dichiarazione di agibilità parziale con esclusione dei volumi tecnici.

S.C.I.A. N. 1478/11, intestata a [redacted], per lavori di realizzazione di tratto di muro di cinta sul confine con la proprietà [redacted], presentata il 02/12/2011 con il n. 159685 di protocollo.

A seguito della suddetta S.C.I.A., veniva trasmessa ed acquisita al prot. gen. n.20372 del 15/02/2012, "comunicazione di fine lavori" (ultimati in data 09/02/2012) assieme ai relativi allegati (certificato di collaudo finale, dichiarazione dello smaltimento rifiuti).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.3919 del 01/08/1989 e n.6646 del 22/11/1989, pubblicato sul B.U.R. Puglia n.23 del 01/02/1990, l'immobile ricade in zona D3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.79 - ZONE D3 - "Zone artigianali" delle Norme Tecniche di Attuazione, riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.2 Documentazione Lotto 1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari e come meglio riportato negli allegati relativi allo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1):

- a piano interrato (box auto di cui ai sub.3, 4, 5, 6, 7 e posto auto coperto e deposito di cui al sub.8) risultano modificati gli accessi all'intercapedine (sub.2 b.c.n.c.) pur risultando la stessa accessibile ed ispezionabile per gran parte del perimetro;
- a piano terra (sub.10 e 11) e a piano primo (sub.12, 13 e 14) si è constatata la modifica di alcune tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi) come meglio riportato nelle allegate planimetrie (All.2 Documentazione Lotto 1);
- ulteriori difformità riguardano il piano coperture (sub.15), i prospetti e le aree pertinenziali esterne a piano terra, come sarà meglio evidenziato nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, come meglio riportato negli allegati relativi allo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1). Con riferimento alle unità a piano terra (sub.10 e 11) e piano primo (sub.12, 13 e 14) non è indicata la modifica di parte delle tramezzature interne (rimozione e spostamento delle stesse ed apertura di nuovi varchi); nelle planimetrie di cui ai sub.10 e 12 non è riportata la trasformazione di una finestra in porta-finestra; nelle planimetrie relative ai sub.12 e 13 non è indicato il varco di collegamento tra le stesse. Modifiche più consistenti hanno interessato il sub.15, dove non è riportato lo stato di fatto che ha evidenziato un aumento di superficie e volumetria, nonché un cambio di destinazione (da volumi tecnici e deposito ad abitazione); l'attuale differente utilizzo degli ambienti/unità non è stato indicato anche nelle planimetrie sub.10 e 11. Infine, l'elaborato planimetrico riporta correttamente la delimitazione del sub.9 bene comune non censibile asservito al Comune di Lecce come area pubblica a verde e parcheggi. Tuttavia nello stato di fatto tale superficie risulta annessa ai sub.1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub.10.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e ripristino dello stato assentito (come indicato nel par. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA e nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), è necessaria la presentazione di pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di regolarizzazione catastale: n.6 pratiche D.O.C.F.A.: €300,00

- Spese tecniche per la redazione delle pratiche catastali: € 1.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di variante autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008, cui faceva seguito in data 20/10/2008 Dichiarazione di agibilità parziale del fabbricato ad uso locali artigianali, uffici, abitazioni e box, con esclusione dei volumi tecnici a piano terrazza, si evidenziano le difformità di seguito elencate, distinte per unità immobiliari e come meglio riportato negli allegati relativi allo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1):

- differente utilizzo rispetto alla destinazione d'uso assentita delle unità a piano terra (sub.10 e sub.11, oggi adibite rispettivamente ad abitazione e studio medico, per le quali tuttavia si rende necessario il ripristino dell'originaria destinazione a laboratori artigianali);
- piccole modifiche di prospetto a piano terra (sub.10) e piano primo (sub.12) con trasformazione di una finestra in porta finestra;
- apertura di varco di collegamento tra i sub.12 e 13;
- aumento di superficie e volumetria nonché cambio di utilizzo (da volumi tecnici e deposito ad abitazione) relativamente al sub.15 a piano coperture; in particolare si evidenzia un ampliamento di superficie pari a circa mq.36 per un'altezza utile di m.2,70 circa, rilevata anche nei vani destinati a locali tecnici e corpo scala, superiore rispetto a quanto autorizzato (m.2,50); uno dei varchi di accesso al lastrico solare di copertura (area pertinenziale del sub.15) risulta chiuso;
- la superficie asservita al Comune di Lecce come area pubblica a verde (mq.167,39) e parcheggi (mq.87,50) - come da planimetria allegata all'atto di asservimento rep. n.14385 del 11/03/2005 e da elaborato planimetrico in cui si riporta correttamente la delimitazione della stessa come sub.9 (bene comune non censibile) - risulta attualmente annessa ai sub.1 (anch'esso b.c.n.c.) ed al sub.10, con posizionamento dell'area recinzione e dei cancelli d'ingresso alle unità immobiliari, lungo il confine Nord-Ovest della particella 575 bene oggetto di pignoramento, verso la via R. Scotellaro e non lungo la delimitazione a Sud-est della suddetta area asservita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

le difformità urbanistiche che hanno riguardato il cambio di utilizzo delle unità immobiliari, l'aumento di superficie e di volumetria a piano coperture (sub.15) e l'annessione dell'area asservita al Comune di Lecce (area pubblica a verde e parcheggi), trattandosi di modifiche non conformi allo strumento urbanistico vigente, non sono sanabili e pertanto è necessario il ripristino di quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.258/08 del 27/05/2008 e D.I.A n.505/2008 prot. n.94281 del 29/07/2008. In particolare, si deve:

- ripristinare la destinazione d'uso a laboratori artigianali dei sub.10 e 11 a piano terra e dei volumi tecnici (sub.15) a piano coperture;
- rimuovere la volumetria abusivamente realizzata a piano copertura, come indicato negli allegati relativi allo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1), così come il solaio avente altezza non conforme (circa m.2,70), ripristinando quanto autorizzato con P.d.C n.258/08;
- ripristinare a verde e parcheggi pubblici la superficie attualmente annessa alle unità immobiliari (sub.10 e sub.1), come da originaria destinazione d'uso, con conseguente riposizionamento della recinzione e del cancello d'ingresso, come da planimetria allegata all'atto di asservimento (rep. n.14385 del 11/03/2005).

Con riferimento invece alle modifiche di tramezzature interne (difformità edilizie) e di prospetto, trattasi di difformità sanabili per la cui regolarizzazione è necessaria la presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria (secondo l'art.37 del D.P.R. n.380/2001), includendo nella suddetta pratica anche gli interventi di demolizione dei volumi abusivi e di ripristino della volumetria assentita a piano coperture, nonché di riconfigurazione della superficie asservita a verde e parcheggi pubblici. I costi

Costituzione (n.6323.1/2008).

- foglio 197 particella 575 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-1, intestato a I...
proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Ovest e Nord-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Ovest con sub.3, a Sud-Est con sub.5.
Superficie Catastale Totale: 27 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).
- foglio 197 particella 575 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-1, intestato a I...
proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Ovest con sub.4.
Superficie Catastale Totale: 26 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).
- foglio 197 particella 575 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-1, intestato a I...
proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest con sub.2 (b.c.n.c.), a Sud-Ovest con sub.7.
Superficie Catastale Totale: 27 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).
- foglio 197 particella 575 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-T, intestato a I...
proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Est con sub.6.
Superficie Catastale Totale: 24 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).
- foglio 197 particella 575 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: S1-T, intestato a I...
proprietà per 100/100.
Coerenze: confina a Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con sub.2 (b.c.n.c.), a Nord-Est con sub.1 (b.c.n.c.).
Superficie Catastale Totale: 52 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

N.5 box (sub.3, 4, 5, 6 e 7) e posto auto - deposito (sub.8), parti del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici ed abitazione, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posti a piano interrato e siti in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civico 18G.

Tramite rampa carrabile al civico 18E (sub.2, b.c.n.c.) si accede ad un'ampia area comune di manovra (sub.2) e quindi alle unità immobiliari in oggetto (corpo A).

Il piano interrato, la cui superficie è autorizzata e vincolata quale zona destinata a posti auto (costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Lecce, rep. n.21.658/11.309 del 09/10/2008), ha un'altezza utile di circa m.2,70, è dotato di intercapedine areata ed ispezionabile disposta lungo gran parte del perimetro (sub.2) ed è inoltre collegato ai piani superiori tramite il comune vano scala con ascensore (sub.1, b.c.n.c.).

I box di cui ai sub.3, 4 e 5 sono ubicati lungo il lato Nord-Est del piano interrato, per una superficie utile di rispettivamente circa mq.27, mq.24 e mq.24; i box di cui al sub.6 (circa mq.24) e sub.7 (circa mq.21) sono invece posti sul lato Sud-Est. L'unità destinata a posto auto e deposito (sub.8), con superficie utile di circa mq.43, è collocata tra il vano scala e l'inizio dell'area di manovra, con accesso verso quest'ultima.

I solai sono piani, con altezza utile di circa 2,70 m.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato.

solai: latero-cementizi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculanti in lamiera (sub.3, 4, 5, 6 e 7).

infissi esterni: serranda avvolgibile motorizzata in alluminio verniciato (sub.8).

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento (area di manovra).

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto (sub.3)	30,00	x	50 %	=	15,00
Box auto (sub.4)	27,00	x	50 %	=	13,50
Box auto (sub.5)	26,00	x	50 %	=	13,00
Box auto (sub.6)	27,00	x	50 %	=	13,50
Box auto (sub.7)	24,00	x	50 %	=	12,00
Posti auto coperti e deposito (sub.8)	52,00	x	50 %	=	26,00
Totale:	186,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box e posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù della complessità del fabbricato e tenuto conto altresì della unicità-corrispondenza dello stesso con il Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo degli immobili - corpo A di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 83.700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.700,00**

BENI IN LECCE VIA ROCCO SCOTELLARO 18E-18F-18G, QUARTIERE SALESIANI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18F-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **294,20** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (C. 18E, 18F, 18G)

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano terra e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E, 18F e 18G.

Con ingresso indipendente dal civico 18F e anche dal vano scala comune (sub.1, b.c.n.c.) al civico 18G, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione, seppur autorizzato come laboratorio artigianale.

Per un'altezza utile interna di m.3,50 e solai piani, si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre vani letto, tre bagni, lavanderia, spogliatoio, corridoio di distribuzione e vano pluriuso, ed è dotato all'esterno di aree pertinenziali, in parte a giardino ed in parte pavimentate, tra cui anche un porticato.

L'unità confina: a Sud-Est con particella 1180, a Sud-Ovest con part. 597, a Nord-Est con altra unità oggetto di pignoramento (sub.11) e con vano scala ed area esterna di camminamento (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato (sub.2, b.c.n.c.) e con superficie asservita al Comune di Lecce (sub.9, b.c.n.c.). Attualmente l'area asservita risulta in realtà annessa all'immobile pignorato ma è da ripristinarsi come area pubblica a verde e parcheggi, così come anche l'originaria destinazione d'uso autorizzata, ovvero laboratorio artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 253 mq, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestato a **MARIO SARNO**, **proprietà per 100/100.**

Coerenze: confina a Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con part.597, a Nord-Est con altra unità oggetto di pignoramento (sub.11) e con vano scala ed area esterna di camminamento (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con rampa di accesso al piano seminterrato (sub.2, b.c.n.c.) e con superficie asservita al Comune di Lecce (sub.9, b.c.n.c.).

Superficie Catastale Totale: 322 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n. LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare, parte del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posta a piano terra e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E, 18F e 18G.

Con ingresso indipendente dal civico 18F e da vano scala comune (sub.1, b.c.n.c.) al civico 18G, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione, seppur autorizzato come laboratorio artigianale.

Ha una superficie utile complessiva di circa 232 mq. ed accessibile da vano scala comune e da porticato ad uso esclusivo.

Al suo interno l'unità si compone di soggiorno-pranzo (circa mq.59), cucina (circa mq.39), un corridoio di distribuzione di circa mq.20, tre vani letto (rispettivamente di circa mq.26, mq.20 e mq.12), tre bagni (rispettivamente di circa mq.9, mq.8 e mq.7), lavanderia (mq.5), uno spogliatoio (mq.8) ed un vano pluriuso (mq.19). All'esterno l'immobile è dotato di aree pertinenziali sia sul fronte che sul retro, in parte pavimentate ed in parte a giardino, con un portico sul lato a Nord-Est. L'unità confina: a Sud-Est con particella 1180, a Sud-Ovest con particella 597 (entrambe non oggetto di pignoramento); a Nord-Est con sub.11 (oggetto di pignoramento) e sub.1 (vano scala ed area esterna di camminamento, beni comuni non censibili del fabbricato oggetto del presente Lotto); a Nord-Ovest con sub.2 (rampa di accesso al piano seminterrato) e sub.9 (superficie asservita al Comune di Lecce), beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto anch'essi. Attualmente l'area asservita risulta in realtà annessa all'immobile pignorato ma è da ripristinarsi come area pubblica a verde e parcheggi, così come anche l'originaria destinazione d'uso autorizzata, ovvero laboratorio artigianale.

I solai sono piani e l'altezza utile interna è di 3,50 m.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato, con chiusure in blocchi di mattoni.

solai: latero-cementizi.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: rivestite con intonaco.

cancello: a due ante a battente realizzato in ferro (ingresso esterno civico 18F e varco verso sub.11).

portone di ingresso: blindato con pannellatura laccata.



infissi esterni: ad una o due ante a battente, vasistas, realizzati in legno e alluminio, con doppio vetro camera.

infissi interni: anta a battente o scorrevole, realizzati in legno massello. Finitura: mordenzato wengé con pannello in legno pieno

pavimentazione esterna: realizzata in effetto pietra a vista, formati vari (fronte).

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (retro).

pavimentazione interna: realizzata in parquet a doghe (dimensioni cm.14 x 98), finitura mordenzato wengé.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle mosaico, dimensioni cm.2 x 2 (bagno 1).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle mosaico, dimensioni cm.2 x 2 fino ad altezza m.1,48 (bagno 1).

pavimentazione interna: realizzata in parquet a doghe (dimensioni cm.14 x 98), finitura mordenzato wengé (bagno 2 e 3).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle mosaico, dimensioni cm.2 x 2 fino ad altezza m.1,44 e m.2,08 (bagno 2) e m.1,40 (bagno 3).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (lavanderia).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.1,50 (lavanderia).

al di sopra della finestra ★★★★★★★★★★

nella stanza ★★★★★★★★★★

al di sopra della finestra ★★★★★★★★★★

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
Laboratorio artigianale	261,40	x	100 %	=	261,40
Portico (superficie di mq.25)	25,00	x	35 %	=	8,75
Portico (superficie eccedente mq.25)	36,00	x	10 %	=	3,60
Area pavimentata (superficie di mq.25)	25,00	x	15 %	=	3,75
Area pavimentata (superficie eccedente mq.25 con esclusione di quella asservita a verde e parcheggi da ripristinare ad area pubblica)	164,00	x	5 %	=	8,20

Giardino (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino (superficie eccedente mq.25 con esclusione di quella asservita a verde e parcheggi da ripristinare ad area pubblica)	300,00	x	2 %	=	6,00
Totale:	836,40				294,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box, posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù delle caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, corrispondente, nel suo intero sviluppo planimetrico, al Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile - corpo B di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 264.780,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **264.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 264.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 264.780,00

BENI IN LECCE VIA ROCCO SCOTELLARO 18E-18F-18G, QUARTIERE SALESIANI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **125,15 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (C/1)

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano terra e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale C/1 ed autorizzato ad uso laboratorio artigianale, l'immobile risulta attualmente occupato da studio dentistico in virtù di contratto di locazione (All.5 Documentazione Lotto 1).

Ha un'altezza utile interna di m.3,50 con solai piani e si compone di ingresso-sala d'attesa, quattro vani ad uso studio medico - ufficio, disimpegno, ripostiglio e due bagni con relativo antibagno, oltre ad aree pertinenziali esterne su due lati, in parte pavimentate ed in parte a giardino. L'unità confina: a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.10) e con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 78 mq, rendita 1.881,25 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.18/A, piano: T, intestate proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.10) e con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).

Superficie Catastale Totale: 145 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483233 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106200.1/2012). Variazione nel classamento del 02/11/2010 protocollo n.LE0429764 in atti dal 02/11/2010 Variazione di classamento (n.27180.1/2010). Diversa distribuzione degli spazi interni del 03/03/2010 protocollo n.LE0087963 in atti dal 03/03/2010 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.5186.1/2010). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n.LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

with top-11. ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare, parte del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posta a piano terra e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale C/1 ed autorizzato ad uso laboratorio artigianale, l'immobile risulta attualmente occupato da studio dentistico in virtù di contratto di locazione (All.5 Documentazione Lotto 1).

Con ingresso dal civico 18G sulla pubblica via e raggiungibile tramite camminamento esterno, coperto nel tratto conclusivo, l'unità immobiliare si compone di una sala d'attesa (circa mq.34,70) da cui si accede a due vani adibiti ad ufficio - studio medico (rispettivamente di mq.7 e mq.8 circa), un piccolo ripostiglio (mq.2), un bagno (mq.2,80) con antibagno (1,40) ed a un disimpegno di distribuzione verso gli ambienti posti sul retro, ovvero due ulteriori vani adibiti ad ufficio - studio medico (mq.15,50 e mq.12,70 circa) ed un bagno (mq.3,20) con antibagno (3,60).

L'unità confina: a Nord-Est e Sud-Est con part.1180, a Sud-Ovest con altra unità oggetto di pignoramento (sub.10) e con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Nord-Ovest con area esterna di camminamento e con vano scala (sub.1, beni comuni non censibili del fabbricato in oggetto).

L'altezza utile interna è di m.3,50 con solai piani e la superficie utile complessiva di circa 96 mq.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato, con chiusure in blocchi di mattoni.

solai: latero-cementizi.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: rivestite con intonaco.

cancello: a due ante a battente realizzato in ferro (ingresso esterno verso area pavimentata sub.1 e varco verso sub.10).

portone di ingresso: blindato con pannellatura laccata.

infissi esterni: ad una o due ante a battente, vasistas, realizzati in legno e alluminio, con doppio vetro camera.

infissi interni: anta a battente o scorrevole, realizzati in legno tamburato.

infissi interni: a soffietto in plastica.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (lati a Nord-Est e

all'interno ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Sud-Est).

pavimentazione esterna: realizzata in effetto pietra a vista, formati vari (giardino).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni 60 x 60 cm.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.1,50 (bagno 1).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.1,50 (bagno 2).

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
Laboratorio artigianale	113,00	x	100 %	=	113,00
Area pavimentata (superficie di mq.25)	25,00	x	15 %	=	3,75
Area pavimentata (superficie eccedente mq.25)	90,00	x	5 %	=	4,50
Giardino (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino (superficie eccedente mq.25)	70,00	x	2 %	=	1,40
Totale:	323,00				125,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto

anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box, posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù delle caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, corrispondente, nel suo intero sviluppo planimetrico, al Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile - corpo C di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 112.635,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.635,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.635,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.635,00

BENI IN LECCE VIA ROCCO SCOTELLARO 18E-18F-18G, QUARTIERE SALESIANI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **134,26 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente occupato, così come l'unità adiacente con cui comunica tramite un varco murario (sub.13), da società s.r.l in virtù di contratto di locazione (All.6 Documentazione Lotto 1).

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un vano ingresso-ufficio, quattro vani ad uso ufficio-archivio, disimpegno e bagno, oltre a due balconi ed una loggia.

L'unità confina: a Nord-Ovest con sub.13, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia a Nord-Est e Sud-Est su part.1180.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe

3, consistenza 6,5 vani, rendita 2.349,88 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestato a proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Nord-Ovest con sub.13, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia a Nord-Est e Sud-Est su part.1180.

Superficie Catastale Totale: 126 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483234 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106201.1/2012). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n.LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare, parte del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente occupato - così come l'unità adiacente con cui comunica tramite un varco murario (sub.13) - da società s.r.l., in virtù di contratto di locazione (All.6 Documentazione Lotto 1).

Accessibile da vano scala comune, ha una superficie utile complessiva di circa mq.105, ed è esternamente dotato di una loggia (sul prospetto Nord-Est) e due balconi (sui prospetti Sud-Ovest e Sud-Est).

Al suo interno l'unità si compone di un ampio vano ingresso-ufficio (circa mq.39,70) con affaccio sulla suddetta loggia, comunicante con un primo vano-ufficio (circa mq.15,80) e con un disimpegno (circa mq.6,80) dal quale si accede agli ulteriori tre vani ad uso ufficio-archivio (rispettivamente di circa mq.9, mq.13,30 e mq.15,50) e ad un bagno (circa mq.5,20).

L'unità confina: a Nord-Ovest con sub.13, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), e si affaccia a Nord-Est e Sud-Est su part.1180.

I solai sono piani e l'altezza utile interna è di 2,75 m.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato, con chiusure in blocchi di mattoni.

solai: latero-cementizi.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: rivestite con intonaco.

portone di ingresso: blindato con pannellatura laccata.

infissi esterni: ad una o due ante a battente, vasistas, realizzati in legno e alluminio, con doppio vetro camera.

infissi interni: anta a battente o scorrevole, realizzati in legno tamburato.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (loggia e balconi a livello).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni 60 x 60 cm.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (bagno).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.2,10 (bagno).

nell'ambito ★★★★★★★★

nella struttura ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

in linea con la media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

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
Ufficio	121,20	x	100 %	=	121,20
Loggia	18,90	x	35 %	=	6,62
Balcone (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
Balcone (superficie eccedente mq.25)	2,00	x	10 %	=	0,20
Totale:	167,10				134,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI,

PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box, posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù delle caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, corrispondente, nel suo intero sviluppo planimetrico, al Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile - corpo D di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 120.834,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	120.834,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 120.834,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.834,00

BENI IN LECCE VIA ROCCO SCOTELLARO 18E-18F-18G. QUARTIERE SALESIANI

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO E

ufficio a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani. della superficie commerciale di 119,86 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (C.)

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente occupato, così come l'unità adiacente con cui comunica tramite un varco murario (sub.12), da società s.r.l in virtù di contratto di locazione (All.6 Documentazione Lotto 1).

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un primo vano ingresso-ufficio, tre vani ad uso ufficio, disimpegno e due bagni, oltre ad un balcone ed una loggia.

L'unità confina: a Sud-Est con sub.12 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Sud-Ovest con sub.14 e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani. rendita 1.988,36 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestato a proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Sud-Est con sub.12 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Sud-Ovest con sub.14, e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est.

Superficie Catastale Totale: 117 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483235 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106202.1/2012). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n.LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare, parte del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Avente categoria catastale A/10 ed autorizzato ad uso ufficio annesso alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente occupato - così come l'unità adiacente con cui comunica tramite un varco murario (sub.12) - da società s.r.l., in virtù di contratto di locazione (All.6 Documentazione Lotto 1).

Accessibile da vano scala comune, ha una superficie utile complessiva di circa mq.100, ed esternamente è dotato di una loggia (prospetto Nord-Ovest) ed un balcone (prospetto Nord-Est).

Al suo interno l'unità si compone di un ampio vano ingresso-ufficio (circa mq.31,70) comunicante con un primo vano-ufficio (circa mq.11,70) con affaccio sulla suddetta loggia, e con un disimpegno (circa mq.10) dal quale si accede ad un vano ad uso ufficio (circa mq.15,60), un bagno (circa mq.6,30) e ad ulteriore vano ufficio (circa mq.19,80) con accesso diretto ad un bagno (circa mq.6).

L'unità confina: a Sud-Est con sub.12 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), a Sud-Ovest con sub.14, e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est.

I solai sono piani e l'altezza utile interna è di 2,75 m.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato, con chiusure in blocchi di mattoni.

solai: latero-cementizi.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: rivestite con intonaco.

portone di ingresso: blindato con pannellatura laccata.

infissi esterni: ad una o due ante a battente, vasistas, realizzati in legno e alluminio, con doppio vetro camera.

infissi interni: anta a battente o scorrevole, realizzati in legno tamburato.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (loggia e balcone a livello).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni 60 x 60 cm.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.2,10 (bagni).

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

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
Ufficio	116,60	x	100 %	=	116,60
Loggia	5,30	x	35 %	=	1,86
Balcone	5,60	x	25 %	=	1,40
Totale:	127,50				119,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box, posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù delle caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, corrispondente, nel suo intero sviluppo planimetrico, al Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile - corpo E di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 107.874,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **107.874,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 107.874,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 107.874,00

BENI IN LECCE VIA ROCCO SCOTELLARO 18E-18F-18G, QUARTIERE SALESIANI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **205,75** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (C.)

Abitazione, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici e box, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Ha un'altezza utile interna di m.2,75 con solai piani e si compone di un ampio vano ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, un corridoio di distribuzione, uno studio, due letto, due bagni ed uno spogliatoio, oltre ad una veranda ed un balcone posti rispettivamente sul fronte e sul retro ed al lastrico solare di copertura (pertinenza esclusiva).

L'unità confina: a Nord-Est con sub.12, sub.13 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, part.597 a Sud-Ovest e part.1180 a Sud-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 832,79 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.SN, piano: 2, intestata proprietà per 100/100.

Coerenze: confina a Nord-Est con sub.12, sub.13 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, part.597 a Sud-Ovest e part.1180 a Sud-Est.

Superficie Catastale Totale: 184 mq. Totale escluse aree scoperte: 161 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 27/11/2012 protocollo n. LE0483236 in atti dal 27/11/2012 Variazione di classamento (n.106203.1/2012). Variazione nel classamento del 09/04/2009 protocollo n.LE0152281 in atti dal 09/04/2009 Variazione di classamento (n.9734.1/2009). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione, parte del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici e box, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posta a piano primo e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Accessibile da vano scala comune, ha una superficie utile complessiva di circa mq.142 ed è dotata di duplice affaccio con veranda a Nord-Ovest e balcone a Sud-Est oltreché della pertinenza esclusiva del lastrico solare di copertura.

Al suo interno l'unità si compone di una zona giorno costituita da un ampio vano ingresso-

soggiorno-pranzo-cucina (circa mq.57,30) da cui, tramite il corridoio di distribuzione (circa mq.13), si giunge ad uno studio (circa mq.15) ed alla zona notte composta da: un bagno (circa mq.7,80), un primo vano letto (circa mq.17,30) con annessi bagno (circa mq.11,10) e spogliatoio (circa mq.5), ed un secondo vano letto (circa mq.16,30).

L'unità confina: a Nord-Est con sub.12, sub.13 e vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto) e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, part.597 a Sud-Ovest e part.1180 a Sud-Est.

I solai sono piani e l'altezza utile interna è di 2,75 m.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato, con chiusure in blocchi di Poroton.

solai: latero-cementizi con travetti del tipo precompresso.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: rivestite con intonaco.

cancello: a due ante a battente realizzato in ferro.

portone di ingresso: blindato con pannellatura laccata.

infissi esterni: ad una o due ante a battente, vasistas, realizzati in legno e alluminio, con doppio vetro camera.

infissi interni: anta a battente o scorrevole, realizzati in legno massello. Finitura: mordenzato wengé con pannello in legno pieno.

pavimentazione interna: realizzata in parquet a doghe (dimensioni cm.9 x 90), in teak.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.1,80 (bagno 1) e m.2,10 (bagno 2).

pavimentazione esterna: piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (veranda e balcone a livello).

pavimentazione esterna: lastre di pietra locale, dimensioni cm.38 x 48 (lastrico solare di copertura).

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
Appartamento	160,00	x	100 %	=	160,00
Veranda	27,00	x	60 %	=	16,20
Balcone	20,00	x	25 %	=	5,00
Lastrico solare di pertinenza	25,00	x	25 %	=	6,25

(superficie di mq.25)					
Lastrico solare di pertinenza (superficie eccedente mq.25)	183,00	x	10 %	=	18,30
Totale:	415,00				205,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box, posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù delle caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, corrispondente, nel suo intero sviluppo planimetrico, al Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile - corpo F di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 185.175,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	185.175,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 185.175,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 185.175,00

BENI IN LECCE VIA ROCCO SCOTELLARO 18E-18F-18G, QUARTIERE SALESIANI

VOLUMI TECNICI

DI CUI AL PUNTO G

volumi tecnici a LECCE via Rocco Scotellaro 18E-18F-18G, quartiere Salesiani, della superficie commerciale di **44,75 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Unità immobiliare, di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, posta a piano coperture e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Di categoria catastale C/2 ed autorizzato come volumi tecnici annessi alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione, con aumento di superficie e di volume come riportato nella planimetria relativa allo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1).

Trattandosi di ampliamento non conforme alla strumentazione urbanistica vigente e non sanabile, è necessario il ripristino della volumetria assentita così come quello della destinazione d'uso.

Con solai piani ed un'altezza utile interna di circa m.2,70 (anch'essa in difformità rispetto a quanto autorizzato), si compone di disimpegno, due letto e bagno, oltre alla porzione abusiva dei vani ingresso-soggiorno-pranzo e cucina, e di ampio terrazzo su tre lati.

L'unità è in aderenza col vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), confina a Sud-Ovest con sub.14, e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, e su part.1180 a Nord-Est e Sud-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano coperture, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 197 particella 575 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita 209,16 Euro, indirizzo catastale: via Rocco Scotellaro n.18 n.B, piano: 2, intestato a , proprietà per 100/100.

Coerenze: in aderenza con vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), confina a Sud-Ovest con sub.14 e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest e su part.1180 a Nord-Est e Sud-Est.

Superficie Catastale Totale: 71 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 12/01/2011 protocollo n.LE0014260 in atti dal 12/01/2011 Variazione di classamento (n. 628.1/2011). Ultimazione di fabbricato urbano del 20/07/2010 protocollo n.LE0289536 in atti dal 20/07/2010 Ultimazione di fabbricato urbano (n.15879.1/2010). Costituzione del 03/09/2008 protocollo n.LE0291356 in atti dal 03/09/2008 Costituzione (n.6323.1/2008).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★★★★★★★★

esposizione:

★★★★★★★★★★★★

luminosità:

★★★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare, parte del fabbricato a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e box, ed oggetto di pignoramento nel suo complesso, posta a piano coperture e sita in Lecce, alla via Rocco Scotellaro, civici 18E e 18G.

Di categoria catastale C/2 ed autorizzato come volumi tecnici annessi alle attività di laboratorio, l'immobile risulta attualmente adibito ad abitazione con aumento di superficie e di volume come riportato nella planimetria relativa allo stato di fatto (All.2 Documentazione Lotto 1). Trattandosi di ampliamento non conforme alla strumentazione urbanistica vigente e non sanabile, è necessario il ripristino della volumetria assentita così come quello della destinazione d'uso.

Accessibile da vano scala comune, con solai piani ed un'altezza utile interna di circa m.2,70 (anch'essa in difformità rispetto a quanto autorizzato), l'immobile ha una superficie utile di circa mq.38,70 (porzione autorizzata), e si compone di un disimpegno (circa mq.2,40) dal quale si accede ai tre vani destinati, da progetto, a volumi tecnici ed attualmente adibiti a vani letto (rispettivamente di circa mq.14,80 e mq.16,20) e bagno (circa mq.5,30), oltre all'ampio terrazzo dell'area solare di copertura del fabbricato sui tre lati.

La porzione abusiva e da rimuovere consiste in un ingresso-soggiorno-pranzo (circa mq.26,90) e cucina (circa mq.5,30).

In aderenza col vano scala (sub.1, b.c.n.c. del fabbricato in oggetto), l'unità confina a Sud-Ovest con lastrico solare di pertinenza del sub.14, e si affaccia su via R. Scotellaro a Nord-Ovest, e su part.1180 a Nord-Est e Sud-Est.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in telai in cemento armato, con chiusure in blocchi di mattoni.

nella media ★★★★★★★★

solai: latero-cementizi.

nella media ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: rivestite con intonaco.

al di sopra della media ★★★★★★★★

portone di ingresso: blindato con pannellatura laccata.

al di sopra della media ★★★★★★★★

infissi esterni: ad una o due ante a battente, vasistas, realizzati in legno e alluminio, con doppio vetro camera.

al di sopra della media ★★★★★★★★

infissi interni: anta a battente o scorrevole, realizzati in legno tamburato.

al di sopra della media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni 60 x 60 cm.

al di sopra della media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45 (bagno).

al di sopra della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 30 fino ad altezza m.2,10 (bagno).

al di sopra della media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (terrazzo a livello).

al di sopra della media ★★★★★★★★

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
Vani tecnici (superficie autorizzata)	48,00	x 35 %	= 16,80
Lastrico solare (superficie di mq.25)	25,00	x 25 %	= 6,25
Lastrico solare (superficie eccedente mq.25)	217,00	x 10 %	= 21,70
Totale:	290,00		44,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2021. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno stato conservativo: normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per i Laboratori va da un minimo di 510 euro/mq. ad un massimo di 650 euro/mq.; per gli Uffici va da un minimo di 950 euro/mq. ad un massimo di 1.350 euro/mq.; per le Abitazioni civili va da un minimo di 1.050 euro/mq. ad un massimo di 1.200 euro/mq. (stato conservativo: normale) e da un minimo di 1.200 euro/mq. ad un massimo di 1.500 euro/mq. (stato conservativo: ottimo).

Per lo sviluppo della valutazione, oltre alle sopra elencate quotazioni, lo scrivente ha tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato (zona artigianale con annessi uffici, abitazione e box);

distribuzione planimetrica e destinazione d'uso delle unità immobiliari all'interno del fabbricato, così come autorizzate (laboratori artigianali a piano terra, uffici ed abitazione a piano primo, oltre ai box, posto auto - deposito a piano interrato, e volumi tecnici a piano copertura);

stato conservativo e finiture delle unità immobiliari e relative aree pertinenziali che costituiscono il fabbricato;

spazi comuni (beni comuni non censibili) che, seppur privi di rendita catastale, conferiscono ulteriori caratteristiche di pregio e di rilievo al fabbricato.

Per quanto sopra esposto, confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù delle caratteristiche del fabbricato nel suo complesso, corrispondente, nel suo intero sviluppo planimetrico, al Lotto in questione, si ritiene valida una valutazione di 900 euro/mq. da applicarsi omogeneamente a tutte le unità immobiliari, calcolata come valore di poco inferiore alla media tra quello massimo riferito alla tipologia laboratori e quello minimo riferito alle tipologie uffici ed abitazioni civili della zona.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile - corpo G di cui si compone il fabbricato oggetto di pignoramento nel suo complesso - risulta pari a € 40.275,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 40.275,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.275,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.275,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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	n.5 box e posto auto - deposito	93,00	0,00	83.700,00	83.700,00
B	laboratorio artigianale	294,20	0,00	264.780,00	264.780,00
C	laboratorio artigianale	125,15	0,00	112.635,00	112.635,00



D	ufficio	134,26	0,00	120.834,00	120.834,00
E	ufficio	119,86	0,00	107.874,00	107.874,00
F	appartamento	205,75	0,00	185.175,00	185.175,00
G	volumi tecnici	44,75	0,00	40.275,00	40.275,00
				915.273,00 €	915.273,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 894.523,00**



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: **€. 134.178,45**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 760.344,55**

