



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 703/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

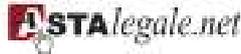
GIUDICE:

dott. Sergio Memmo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO D'ERCOLE**

CF:DRCFNC66P29E506F

con studio in LECCE (LE) VIA A. PETRONELLI, 18

telefono: 00390832277835

email: archfra@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 703/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A laboratorio industriale** a PRESICCE Via Giovanni Agnelli, quartiere zona PIP, della superficie commerciale di **1.100,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà XXX. L'opificio industriale composto da due corpi A e B è situato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva 3.370,50 mq. I due corpi sono collegati da una tettoia in ferro delle dimensioni 12 m x 23,10 m. La Superficie Coperta dei due corpi è pari a 1.452,05 mq. Si accede al lotto da via Giovanni Agnelli mentre dalla strada provinciale 79 non ci sono ingressi. Il corpo A è costituito da un blocco uffici su due livelli e un blocco destinato alle lavorazioni, adiacenti e collegati internamente. La Superficie Coperta del corpo A è pari a 966,95 mq. La superficie esterna libera del lotto è quasi completamente pavimentata e/o asfaltata per permettere il movimento dei mezzi.

Il blocco degli uffici, realizzato con struttura in cemento armato e solai piani, è così composto:

- al piano terra vi è l'ingresso per i clienti a doppia altezza collegato alla reception, un bagno, due ripostigli, un corridoio di collegamento al blocco delle lavorazioni, un ingresso/disimpegno per gli operai con spogliatoio, antibagno e bagni;

- al primo piano al quale si accede da una scala a due rampe vi è una zona salotto collegata all'area lavoro, un ufficio, una sala riunioni, un ripostiglio, un antibagno, due wc.

La Superficie Utile del piano terra è 114,49 mq e del primo piano è 116,96 mq.

La Superficie Commerciale del piano terra è 149,50 mq e del primo piano è 151,40 mq: **la Superficie Commerciale Totale del blocco uffici è pari a 300,90 mq.**

Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione.

Il blocco destinato alle lavorazioni, realizzato con struttura prefabbricata, è composto da un unico vano delle dimensioni interne 19,50 m x 39,50 m con Superficie Utile 770,25 mq. **La Superficie Commerciale del blocco lavorazioni è 800,00 mq.** E' coperto da solaio piano con altezza interna di 6,25 m. Si accede all'interno da tre grandi portoni con infisso in ferro a più ante delle dimensioni 4 m x 5 m e l'illuminazione è garantita da finestre a nastro in alto sulle pareti.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 429 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.470,00 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Agnelli snc, piano: T-1, intestato a XXX derivante da Variazione nel classamento del 04/10/2016 protocollo n. LE0242198 in atti dal 04/10/2016 variazione di classamento (n. 116917.1/2016)

**B laboratorio industriale** a PRESICCE Via Giovanni Agnelli, quartiere zona PIP, della superficie commerciale di **485,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà XXX. L'opificio industriale composto da due corpi A e B è situato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva 3.370,50 mq. I due corpi sono collegati da una tettoia in ferro delle dimensioni 12 m x 23,10 m. La Superficie Coperta dei due corpi è pari a 1.452,05 mq. Si accede al lotto da via Giovanni Agnelli mentre dalla strada provinciale 79 non ci sono ingressi. Il corpo B è costituito da un edificio delle dimensioni esterne 21,00 m x 23,10 m e superficie coperta 485,10 mq. Si tratta di un edificio in struttura portante metallica coperto da tetto in ferro a doppio spiovente con altezza interna minima 5,80 m circa e altezza massima 7,15 m circa. La struttura portante è in travi in acciaio in profilati HEA e capriate reticolari con travi secondarie a profilo IPE. La copertura è in pannelli sandwich di coibentato. L'ingresso è costituito da due porte con infissi in ferro a più ante di circa 4 m x 5 m. Attualmente il vano interno è stato frazionato in due ambienti di 20,71 m x 11,88 m e 20,71 m x 11,15 m,

collegati da una porta. La Superficie Utile è pari a 483 mq e la **Superficie Commerciale è pari a 485,10 mq**. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 429 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.910,00 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Agnelli snc, piano: Terra, intestato a XXX derivante da Variazione nel classamento del 04/10/2016 protocollo n. LE0242199 in atti dal 04/10/2016 variazione di classamento (n. 116918.1/2016)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.586,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 663.012,98</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 563.561,03</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX  
Con Contratto di Comodato del 01/09/2016 registrato a Casarano il 19/12/2016 al n. 2774 serie 3, XXX, comodante, ha concesso in comodato a XXX i fabbricati al foglio 19 part.lla 429 sub 3 e 4, per l'uso esclusivo di attività di realizzazione di oggetti in ferro, in rame e altri metalli, sabbiatura e realizzazione di complementi d'arredo con materiale di riciclo. La durata del comodato è dissata in anni dieci con decorrenza dal giorno 01/09/2016 e termina il 31/08/2026.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2011 a firma di notaio Rosario Pallara ai nn. 26022/12530 di repertorio, registrata il 01/12/2011 a Casarano ai nn. 9235, iscritta il 02/12/2011 a Lecce ai nn. 41301/6383, a favore di XXX, contro XXX quale terzo datore di ipoteca e XXX in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da garanzia di mutuo fondiario della durata di dieci anni.

Importo ipoteca: 560.000.

Importo capitale: 280.000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2017 a firma di giudice dott. A. Silvestrini ai nn. 999/2017 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 ai nn. 8156/882, a favore di XXX, contro XXX, derivante da decreto ingiuntivo telematico del Tribunale di Lecce n. 516/2017.

Importo ipoteca: 50.000.

Importo capitale: 37.103,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2017 ai nn. 489/2017 di repertorio, iscritta il 14/04/2017 a Lecce ai nn. 12438/1453, a favore di XXX, contro XXX derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale civile di Lecce n. 552/2017.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 69.713,97

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2017 ai nn. 8672/2017 di repertorio, trascritta il 04/12/2017 a Lecce ai nn. 38164/28735, a favore di XXX, contro XXX, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce.

Il pignoramento viene richiesto per il credito di euro 98.157,63 oltre interessi spese ed accessori al soddisfo.

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione di diritti reali (dal 15/12/2009), con atto stipulato il 15/12/2009 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 75417/22370 di repertorio, trascritto il 13/01/2010 a Lecce ai nn. 1072/757, in forza di atto di cessione di diritti reali.

Si tratta di una Convenzione tra il XXX e XXX per la concessione ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 di un suolo per la realizzazione di un programma costruttivo nel Piano Insediamenti Produttivi di Presicce. Il XXX cede a XXX che accetta ed acquista la piena proprietà della zona di terreno in zona PIP nel NCT al Foglio 16 part. 272 di are 4,43, al Foglio 16 part. 430 di are 14,84, al Foglio 19 part. 429 di are 11,26, al Foglio 19 part. 601 di are 3,91.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX per la quota di 1000/1000, in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità ( fino al 15/12/2009), con atto stipulato il 20/05/1994 ai nn. 3472 di repertorio, trascritto il 31/05/1994 a Lecce ai nn. 16719/13737, in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **12/2006**, intestata a XXX per lavori di Costruzione di un opificio per la verniciatura di manufatti in ferro da erigersi in zona PIP, presentata il 07/02/2006 con il n. 1279 di protocollo, rilasciata il 21/04/2006 con il n. 24/2006 di protocollo, agibilità del 16/03/2010 con il n. 9621 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a il primo nucleo dell'opificio corrispondente al Corpo A (sub 3)

Permesso di Costruire N. **83/2010**, intestata a XXX, per lavori di Realizzazione di una pensilina ad uso deposito in ampliamento al progetto di cui alla Pratica Edilizia n. 42/2009 relativa alla realizzazione di un opificio industriale, presentata il 29/10/2010 con il n. 9393 di protocollo, rilasciata il 28/01/2011 con il n. 6/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione dell'attuale corpo B (sub 4) come pensilina in ferro aperta, di circa 21 m x 24 m, per lo stoccaggio dei materiali in attesa di verniciatura.

La Pratica Edilizia 42/2009 non è stata rilasciata

Permesso di Costruire N. **50/2012**, intestata a XXX, per lavori di Costruzione di una nuova copertura metallica e modifiche di un deposito esistente, consistenti in modifiche strutturali e tamponamento di pareti perimetrali, presentata il 06/09/2012 con il n. 6382 di protocollo, rilasciata il 25/01/2013 con il n. 2/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B (sub 4)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale n. 2120 del 27/12/1994, l'immobile ricade in zona D1 - zona PIP. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 14 e 15 delle NTA: In tali zone è consentito l'insediamento di edifici ed impianti destinati a depositi di tipo commerciale e produttivo (variazione del C.C. n. 198 del 29.12.90), magazzini, officine, laboratori ecc. in genere, per attività rumorose e con esalazioni nocive, nonchè piccole e medie industrie. Sono inoltre ammesse abitazioni per il personale di custodia, direttamente connesse alle rispettive attività a condizione che la loro superficie coperta non superi i 120 mq. Gli spazi per la lavorazione all'aperto e gli spazi di servizio devono essere delimitati e opportunamente sistemati; le altre aree libere dovranno essere sistemate a verde. Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq Indice di copertura: 0,6 mq/mq Altezza degli edifici: di norma l'altezza massima non deve essere superiore ai mt 12,00. Potranno essere consentite in via eccezionale, altezze superiori quando lo richiede la particolare attività cui l'edificio è destinato. Distanze: la distanza tra i fabbricati sarà non inferiore a mt 12 e il distacco dai confini di proprietà non inferiore a mt. 6. Aree private di uso pubblico: tali aree sono individuate nella tav. 8 e sono quelle corrispondenti ai distacchi delle recinzioni dal filo stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - nel locale artigianale del corpo A (sub 3) non è più esistente il deposito nell'angolo nord ovest; - il deposito (corpo B - sub 4) è stato diviso in due vani

rettangolari collegati da una porta tramite una parete intermedia;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le varianti interne sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia finalizzata all'Accertamento di Conformità ex art. 36 DPR del 6/6/2001 n. 380

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per modifiche interne: €800,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - nel locale artigianale del corpo A (sub 3) non è più esistente il deposito nell'angolo nord ovest; - il deposito (corpo B - sub 4) è stato diviso in due vani rettangolari collegati da una porta tramite una parete intermedia;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale in seguito alla pratica edilizia per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PRESICCE VIA GIOVANNI AGNELLI, QUARTIERE ZONA PIP

# LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio industriale** a PRESICCE Via Giovanni Agnelli, quartiere zona PIP, della superficie commerciale di **1.100,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà XXX

L'opificio industriale composto da due corpi A e B è situato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva 3.370,50 mq. I due corpi sono collegati da una tettoia in ferro delle dimensioni 12 m x 23,10 m. La Superficie Coperta dei due corpi è pari a 1.452,05 mq. Si accede al lotto da via Giovanni Agnelli mentre dalla strada provinciale 79 non ci sono ingressi. Il corpo A è costituito da un blocco uffici su due livelli e un blocco destinato alle lavorazioni, adiacenti e collegati internamente. La Superficie Coperta del corpo A è pari a 966,95 mq. La superficie esterna libera del lotto è quasi completamente pavimentata e/o asfaltata per permettere il movimento dei mezzi.

Il blocco degli uffici, realizzato con struttura in cemento armato e solai piani, è così composto:

- al piano terra vi è l'ingresso per i clienti a doppia altezza collegato alla reception, un bagno, due ripostigli, un corridoio di collegamento al blocco delle lavorazioni, un ingresso/disimpegno per gli operai con spogliatoio, antibagno e bagni;

- al primo piano al quale si accede da una scala a due rampe vi è una zona salotto collegata all'area lavoro, un ufficio, una sala riunioni, un ripostiglio, un antibagno, due wc.

La Superficie Utile del piano terra è 114,49 mq e del primo piano è 116,96 mq.

La Superficie Commerciale del piano terra è 149,50 mq e del primo piano è 151,40 mq: **la Superficie Commerciale Totale del blocco uffici è pari a 300,90 mq.**

Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione.

Il blocco destinato alle lavorazioni, realizzato con struttura prefabbricata, è composto da un unico vano delle dimensioni interne 19,50 m x 39,50 m con Superficie Utile 770,25 mq. **La Superficie Commerciale del blocco lavorazioni è 800,00 mq.** E' coperto da solaio piano con altezza interna di 6,25 m. Si accede all'interno da tre grandi portoni con infisso in ferro a più ante delle dimensioni 4 m x 5 m e l'illuminazione è garantita da finestre a nastro in alto sulle pareti.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 429 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.470,00 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Agnelli snc, piano: T-1, intestato a XXX derivante da Variazione nel classamento del 04/10/2016 protocollo n. LE0242198 in atti dal 04/10/2016 variazione di classamento (n. 116917.1/2016)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'opificio industriale composto da due corpi A e B è situato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva 3.370,50 mq. I due corpi sono collegati da una tettoia in ferro delle dimensioni 12 m x 23,10 m. La Superficie Coperta dei due corpi è pari a 1.452,05 mq. Si accede al lotto da via Giovanni Agnelli mentre dalla strada provinciale 79 non ci sono ingressi. Il corpo A è costituito da un blocco uffici su due livelli e un blocco destinato alle lavorazioni, adiacenti e collegati internamente. La Superficie Coperta del corpo A è pari a 966,95 mq. La superficie esterna libera del lotto è quasi completamente pavimentata e/o asfaltata per permettere il movimento dei mezzi.

Il blocco degli uffici, realizzato con struttura in cemento armato e solai piani, è così composto:

- al piano terra vi è l'ingresso per i clienti a doppia altezza collegato alla reception, un bagno, due ripostigli, un corridoio di collegamento al blocco delle lavorazioni, un ingresso/disimpegno per gli operai con spogliatoio, antibagno e bagni;

- al primo piano al quale si accede da una scala a due rampe vi è una zona salotto collegata all'area lavoro, un ufficio, una sala riunioni, un ripostiglio, un antibagno, due wc.

La Superficie Utile del piano terra è 114,49 mq e del primo piano è 116,96 mq.

La Superficie Commerciale del piano terra è 149,50 mq e del primo piano è 151,40 mq: **la Superficie Commerciale Totale del blocco uffici è pari a 300,90 mq.**

Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione.

Il blocco destinato alle lavorazioni, realizzato con struttura prefabbricata, è composto da un unico

vano delle dimensioni interne 19,50 m x 39,50 m con Superficie Utile 770,25 mq. **La Superficie Commerciale del blocco lavorazioni è 800,00 mq.** E' coperto da solaio piano con altezza interna di 6,25 m. Si accede all'interno da tre grandi portoni con infisso in ferro a più ante delle dimensioni 4 m x 5 m e l'illuminazione è garantita da finestre a nastro in alto sulle pareti.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in gres. Pavimento del blocco uffici nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento industriale. *pavimentazione del blocco lavorazioni* nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento nella media 

*rivestimento interno:* posto in blocco uffici realizzato in intonaco nella media 

Delle Strutture:

*scaie interne:* a due rampe realizzate in cemento armato nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie commerciale blocco uffici	300,90	x	100 %	=	300,90
superficie commerciale blocco lavorazioni	800,00	x	100 %	=	800,00
<b>Totale:</b>	<b>1.100,90</b>				<b>1.100,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non sono presenti valutazioni riguardanti la zona PIP in quanto essa è genericamente collocata all'interno della zona R2 Extraurbana Agricola. In tale zona, nell'ultima valutazione disponibile riferita al primo semestre 2018, i Capannoni industriali hanno una valutazione che va da un minimo di 240,00 euro/mq ad un massimo di 325,00 euro/mq ed i Laboratori da un minimo di 375,00 euro/mq ad un massimo di 510,00 euro/mq. Non sono attualmente presenti immobili in vendita nella zona PIP di Presicce nè altre esecuzioni immobiliari e pertanto sono stati presi in considerazioni fabbricati similari posti in vendita nelle zone PIP più vicine quali quella di Tricase-Montesano. Per il terreno di pertinenza si considera il valore al mq indicato nella convenzione sottoscritta all'atto di acquisto con il comune di Presicce e pari a 7,75 euro/mq. Da quanto descritto precedentemente si ritiene congrua la seguente valutazione:

Opificio: 400,00 euro/mq

Uffici: 450,00 euro/mq

Pertanto per il corpo A si ha:

800,00 mq x 400,00 euro/mq = 320.000,00 euro

300,90 mq x 450,00 euro/mq = 135.405,00 euro

Terreno di pertinenza dei corpi A e B e libero del lotto: 1.918,45 mq x 7,75 euro/mq = 14.867,98 euro

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **470.272,98**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 470.272,98**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 470.272,98**

BENI IN PRESICCE VIA GIOVANNI AGNELLI, QUARTIERE ZONA PIP

## LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio industriale** a PRESICCE Via Giovanni Agnelli, quartiere zona PIP, della superficie commerciale di **485,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà XXX

L'opificio industriale composto da due corpi A e B è situato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva 3.370,50 mq. I due corpi sono collegati da una tettoia in ferro delle dimensioni 12 m x 23,10 m. La Superficie Coperta dei due corpi è pari a 1.452,05 mq. Si accede al lotto da via Giovanni Agnelli mentre dalla strada provinciale 79 non ci sono ingressi. Il corpo B è costituito da un edificio delle dimensioni esterne 21,00 m x 23,10 m e superficie coperta 485,10 mq. Si tratta di un edificio in struttura portante metallica coperto da tetto in ferro a doppio spiovente con altezza interna minima 5,80 m circa e altezza massima 7,15 m circa. La struttura portante è in travi in acciaio in profilati HEA e capriate reticolari con travi secondarie a profilo IPE. La copertura è in pannelli sandwich di coibentato. L'ingresso è costituito da due porte con infissi in ferro a più ante di circa 4 m x 5 m. Attualmente il vano interno è stato frazionato in due ambienti di 20,71 m x 11,88 m e 20,71 m x 11,15 m, collegati da una porta. La Superficie Utile è pari a 483 mq e la **Superficie Commerciale è pari a 485,10 mq**. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

#### Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 429 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 1.910,00 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Agnelli snc, piano: Terra, intestato a XXX derivante da Variazione nel classamento del 04/10/2016 protocollo n. LE0242199 in atti dal 04/10/2016 variazione di classamento (n. 116918.1/2016)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'opificio industriale composto da due corpi A e B è situato all'interno di un lotto di terreno di superficie complessiva 3.370,50 mq. I due corpi sono collegati da una tettoia in ferro delle dimensioni 12 m x 23,10 m. La Superficie Coperta dei due corpi è pari a 1.452,05 mq. Si accede al lotto da via Giovanni Agnelli mentre dalla strada provinciale 79 non ci sono ingressi. Il corpo B è costituito da un edificio delle dimensioni esterne 21,00 m x 23,10 m e superficie coperta 485,10 mq. Si tratta di un edificio in struttura portante metallica coperto da tetto in ferro a doppio spiovente con altezza interna minima 5,80 m circa e altezza massima 7,15 m circa. La struttura portante è in travi in acciaio in profilati HEA e capriate reticolari con travi secondarie a profilo IPE. La copertura è in pannelli sandwich di coibentato. L'ingresso è costituito da due porte con infissi in ferro a più ante di circa 4 m x 5 m. Attualmente il vano interno è stato frazionato in due ambienti di 20,71 m x 11,88 m e 20,71 m x 11,15 m, collegati da una porta. La Superficie Utile è pari a 483 mq e la **Superficie Commerciale è pari a 485,10 mq**. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione. L'illuminazione è garantita dalla presenza delle finestre a nastro situate all'altezza dell'appoggio delle capriate in ferro.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> a quattro ante realizzato in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento industriale	nella 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
superficie commerciale	485,10	x	100 %	=	485,10
<b>Totale:</b>	<b>485,10</b>				<b>485,10</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non sono presenti valutazioni riguardanti la zona PIP in quanto essa è genericamente collocata all'interno della zona R2 Extraurbana Agricola. In tale zona, nell'ultima valutazione disponibile riferita al primo semestre 2018, i Capannoni industriali hanno una valutazione che va da un minimo di 240,00 euro/mq ad un massimo di 325,00 euro/mq ed i Laboratori da un minimo di 375,00 euro/mq ad un massimo di 510,00 euro/mq. Non sono attualmente presenti immobili in vendita nella zona PIP di Presicce nè altre esecuzioni immobiliari e pertanto sono stati presi in considerazione fabbricati similari posti in vendita nelle zone PIP più vicine quali quella di Tricase-Montesano. Da quanto descritto precedentemente si ritiene congrua la seguente valutazione:

Opificio: 400,00 euro/mq  
 Pertanto per il corpo B si ha:  
 $485,10 \text{ mq} \times 400,00 \text{ euro/mq} = 194.040,00 \text{ euro}$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **194.040,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 194.040,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 194.040,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, 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.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dai fabbricati allo stato finito e dal relativo lotto di pertinenza, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni del terreno, grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;
- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari similari, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Presicce, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	1.100,90	0,00	470.272,98	470.272,98
B	laboratorio industriale	485,10	0,00	194.040,00	194.040,00
				<b>664.312,98 €</b>	<b>664.312,98 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 663.012,98**

**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: **€ 99.451,95**

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: **€ 563.561,03**

data 22/01/2019

il tecnico incaricato  
FRANCESCO D'ERCOLE