

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 441/2019

## LOTTO 5

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

**A** Oleificio a COPERTINO Via S. Cosimo angolo via Raganato 67 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato destinato alla lavorazione e stoccaggio delle olive, tipo frantoio oleario, sito nel Comune di Copertino alla via San Cosimo n° 67, in posizione periferica, e confinante con le anzidette vie e con terreni e fabbricati di proprietà di terzi. Il fabbricato è costituito da una porzione di maggior consistenza destinata allo stoccaggio e lavorazione, e da una parte di minor consistenza destinata ad uffici, vani di servizio e vani tecnici. Il fabbricato si sviluppa al solo piano terra ed al momento del sopralluogo il cespite si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 700,00 per la parte destinata alla lavorazione, la parte destinata ad uffici e vani tecnici ha invece una superficie coperta lorda di circa mq. 100,00 e l'area esterna, comunque recintata sui versanti sud, est ed ovest, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 520,00. Rispetto all'ultimo progetto approvato si sono riscontrate alcune difformità indicate nel paragrafo 8 della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.262,00 Euro, indirizzo catastale: via san cosimo, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 25/03/2014  
graffato sub 2 [REDACTED]

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.400,00
Data della valutazione:	02/11/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] con contratto di affitto tipo 30 anni, registrato il 11/08/2017 a Lecce ai nn. 8219/1T, trascritto il 11/08/2017 a Lecce ai nn. 27325/20934 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 50.000.  
Contratto di affitto di fondi agricoli e fabbricato (oggetto del lotto di stima) dichiarato pertinenziale all'attività agricola degli anzidetti fondi, per la durata di anni 30 e per l'importo dichiarato omni

complessivo di € 50.000,00, dichiarato bastevole per tutta la durata del contratto nonché versato per intero alla data di sottoscrizione del contratto.

#### 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:*

Atto D'Obbligo, registrata il 25/11/1986 a Lecce ai nn. 3292, contro [REDACTED], derivante da Atto Notaio P. Anglana.

Atto d'obbligo con il quale il proprietario dichiarava di aver versato in acconto l'importo rinveniente dall'applicazione delle aliquote fissate con deliberazione del consiglio comunale numero 45 del 30 gennaio 1980 e si obbligava a versare l'importo aggiuntivo rinveniente dalla effettiva quantificazione degli oneri di comparto alla scadenza e secondo le modalità che verranno determinate dall'apposito provvedimento comunale.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale, iscritta il 18/05/2017 a Lecce ai nn. 15710/1879, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: € 555.000,00.

Importo capitale: € 462.186,29

4.2.2. *Pignoramenti e sequestrazioni di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 11/11/2019 a Lecce ai nn. 37740/29381, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

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

Ulteriori avvertenze:

Ordinanza Cautelare del Consiglio di Stato Sezione Quarta, numero provv.: 200902325 Registro Ordinanze:2325/2009 Registro Generale:3146/2009

Sentenza TAR di Lecce sezione Terza, numero provv.: 201001507 N. 01507/2010 REG.SEN. N. 00001/2009 REG.RIC.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/07/1984 a firma di Notaio Gloria ai nn. 6945/3731 di repertorio, trascritto il 30/07/1984 a Lecce ai nn. 26093/22628

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti si rileva la Dia n° 06/D069 del 28/06/2006 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il titolo è da intendersi inefficace in quanto non risulta depositata in atti la documentazione integrativa e mancante così come da comunicazione del Responsabile del Settore Urbanistica Prot. n° 15290/17668.

Agli atti si rileva la Dia n° 97/D062 ma dalle ricerche effettuate in archivio il fascicolo non è reperibile. Pratica edilizia 04/S120 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso - Pratica con diniego.

Pratica edilizia 83/80 per la costruzione di un frantoio oleario - Pratica con diniego.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia In Sanatoria N. 1/86, intestata a [REDACTED], per lavori di Fabbricato industriale ad uso frantoio oleario, presentata il 24/09/1985 con il n. 16353 di protocollo, rilasciata il 13/11/1986, agibilità del 13/11/1986.

Non risulta versato l'importo di € 16.061,50 per standard urbanistici ed oneri di urbanizzazione per i concessionari dei fabbricati condonati ai sensi della legge numero 47/85 e ricadenti in zona B 2. Tale importo al netto di eventuali interessi e/o sanzioni e/o eventuali ulteriori oneri al momento non determinabili potrebbero essere richiesti all'aggiudicatario.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n° 1690 del 28/11/2001, l'immobile ricade in zona B 1 - Completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: di cui all'art. 7 delle NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si specifica quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sull'immobile esistente, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di

provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è quindi da intendersi comunque comprensivo di tutti gli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuabili ed effettuati in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti comuni e/o condominiali. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio. Quanto riportato in perizia è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali in sede di ricerche effettuate dallo scrivente: si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre si precisa che tutte le pratiche che dovessero rendersi necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria e/o necessarie anche ai fini del Certificato di Agibilità resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario il cui onere deve intendersi ricompreso nella valutazione del valore di mercato in sede di stima. Le stesse potrebbero comunque essere soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione delle varie istanze: i pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare anche ostativi all'ottenimento dei permessi richiesti. Si specifica infine che per il fabbricato non sono state individuate pratiche edilizie in relazione alle opere di ristrutturazione rilevate in sede di sopralluogo. Non è stato parimenti rilevato il Certificato di Agibilità e l'Attestato di Prestazione Energetica.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

##### **CRITICITÀ ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al permesso di costruire in sanatoria del 13/11/1986 si rilevano alcune difformità. Le due cabine enel ed il vano deposito realizzate in aderenza al confine nord, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo risultano invece destinate a superfici accessorie dell'oleificio, inoltre si rileva un ampliamento non autorizzato in aderenza ad una delle due cabine originali, nonché un'ulteriore gabbiotto realizzato in aderenza al muro di cinta di delimitazione su via Raganato. Sulla porzione area prospiciente via San Cosimo è stata realizzata una struttura con copertura in lamiera, pareti in blocchi di cemento ed attrezzature accessorie, il tutto senza alcun titolo autorizzativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione e smaltimento delle opere abusive rilevate, compreso delle attività progettuali e di aggiornamento catastale a firma di un tecnico abilitato, incluso altresì di spese vive ed oneri (importo stimato approssimato omnia): € 18.000,00

##### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ulteriore difformità rilevata è una differente distribuzione planivolumetrica della zona uffici con diversa distribuzione degli ambienti e variazione dei prospetti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'abuso edilizio potrebbe essere sanabile a mezzo di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/01, alternativamente e con gli stessi oneri si dovrà procedere allora ripristino dello stato dei luoghi autorizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione totale e smaltimento delle opere abusive rilevate, ovvero delle attività progettuali in sanatoria e di aggiornamento catastale a firma di un tecnico abilitato, incluso altresì di spese vive ed oneri (importo stimato approssimato): € 8.000,00

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

BENI IN COPERTINO VIA S. COSIMO ANGOLO VIA RAGANATO 67

**OLEIFICIO**

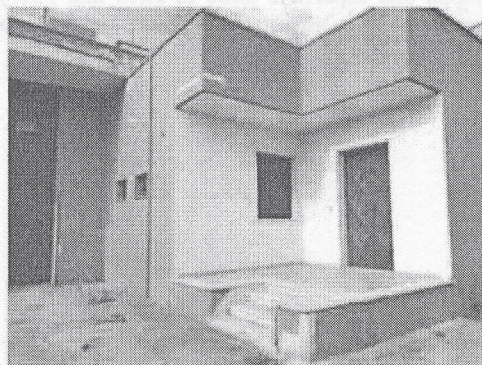
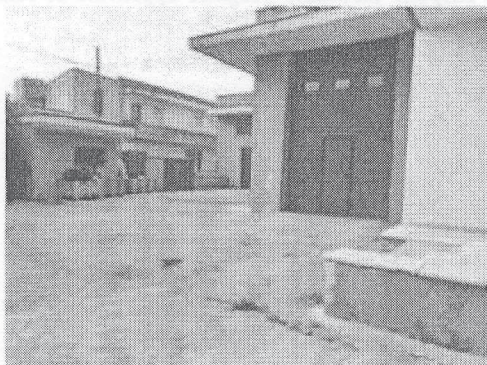
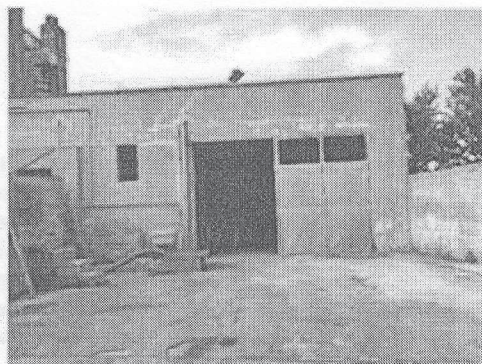
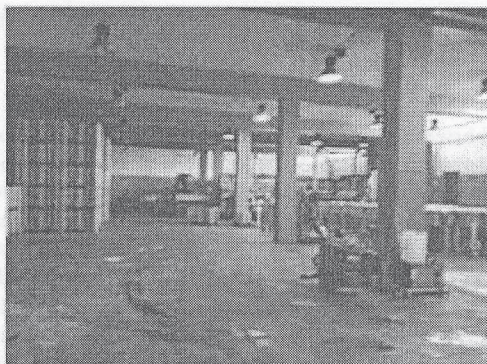
DI CUI AL PUNTO A

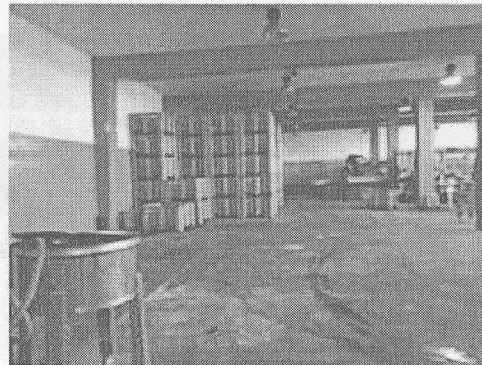
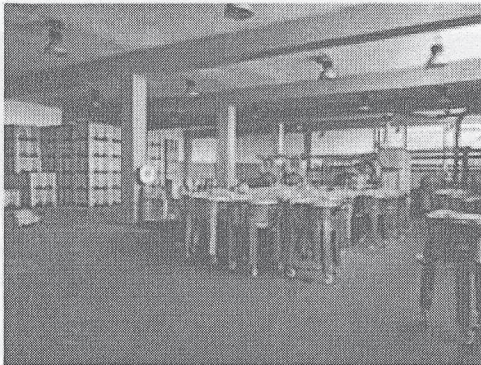
Oleificio a COPERTINO Via S. Cosimo angolo via Raganato 67 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato destinato alla lavorazione e stoccaggio delle olive, tipo frantoio oleario, sito nel Comune di Copertino alla via San Cosimo n° 67, in posizione periferica, e confinante con le anzidette vie e con terreni e fabbricati di proprietà di terzi. Il fabbricato è costituito da una porzione di maggior consistenza destinata allo stoccaggio e lavorazione, e da una parte di minor consistenza destinata ad uffici, vani di servizio e vani tecnici. Il fabbricato si sviluppa al solo piano terra ed al momento del sopralluogo il cespite si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 700,00 per la parte destinata alla lavorazione, la parte destinata ad uffici e vani tecnici ha invece una superficie coperta lorda di circa mq. 100,00 e l'area esterna, comunque recintata sui versanti sud, est ed ovest, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 520,00. Rispetto all'ultimo progetto approvato si sono riscontrate alcune difformità indicate nel paragrafo 8 della presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 4.262,00 Euro, indirizzo catastale: via san cosimo, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da variazione nel classamento del 25/03/2014 graffato sub 2





**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

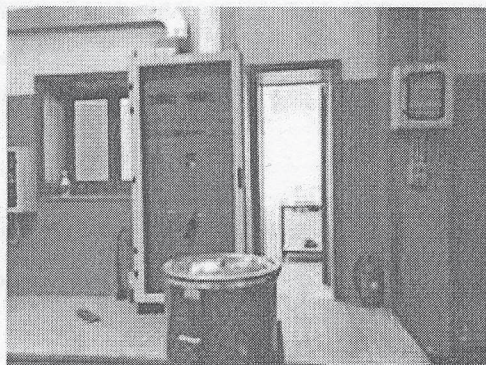
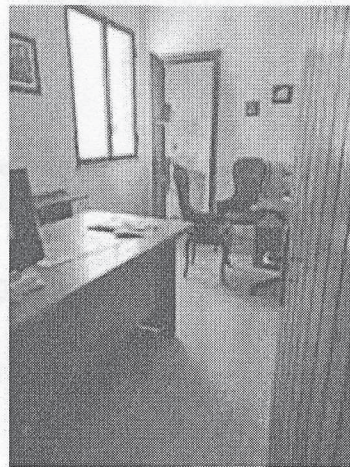
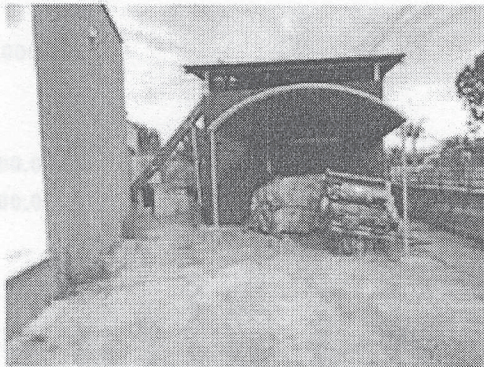
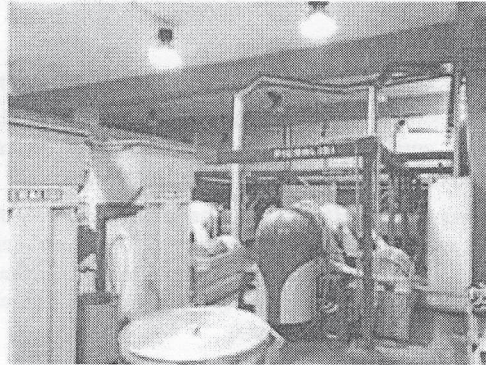
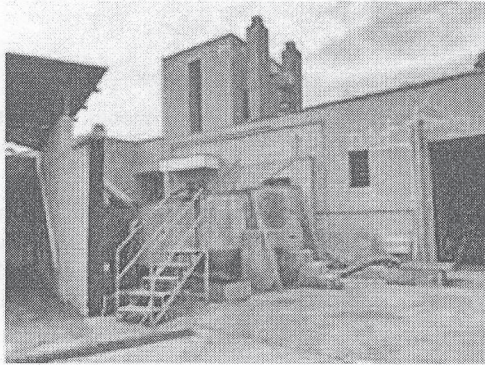
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Galatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE**

- livello di piano: ★★★★★★★★
- esposizione: ★★★★★★★★
- luminosità: ★★★★★★★★
- panoramicità: ★★★★★★★★
- impianti tecnici: ★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale: ★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato destinato alla lavorazione e stoccaggio delle olive, tipo frantoio oleario, sito nel Comune di Copertino alla via San Cosimo n° 67, in posizione periferica, e confinante con le anzidette vie e con terreni e fabbricati di proprietà di terzi. Il fabbricato è costituito da una porzione di maggior consistenza destinata allo stoccaggio e lavorazione, e da una parte di minor consistenza destinata ad uffici, vani di servizio e vani tecnici. Il fabbricato si sviluppa al solo piano terra ed al momento del sopralluogo il cespite si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie coperta lorda pari a circa mq. 700,00 per la parte destinata alla lavorazione, la parte destinata ad uffici e vani tecnici ha invece una superficie coperta lorda di circa mq. 100,00 e l'area esterna, comunque recintata sui versanti sud, est ed ovest, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 520,00. Rispetto all'ultimo progetto approvato si sono riscontrate alcune difformità indicate nel paragrafo 8 della presente relazione.



CLASSE ENERGETICA

**G**

[146.39 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. illegibile registrata in data 09/08/2017

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### Sviluppo Valutazione

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *A Corpo*.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche similari.

È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza).

#### Calcolo del Valore di Mercato

Valore a corpo: 230.000,00

#### Riepilogo Valori Corpo

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 230.000,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, agenzie: Copertino

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Oleificio	0,00	0,00	230.000,00	230.000,00
				230.000,00 €	230.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 26.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 204.000,00

#### 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: € 30.600,00

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: € 173.400,00