



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (CCI)
22/2024

GIUDICE:
DE PASQUALE ITALO MIRKO

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Caputo
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Lecce al N. 3807
C.F. CPT GPP 83R21 B506P - P.Iva 04445520754
con studio in Campi Sal.na (Lecce) Corso Italia n. 50
telefono: 328 - 22 95 421
PEC: giuseppe.caputo3@geopec.it
email: giuseppicaputo14@yahoo.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

LOTTO A Corpo 1

opificio in Lecce alla VIA SANT'ORONZO FUORI LE MURA n. 22 (così indicato in Catasto), dalla superficie commerciale di circa **357,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, suddiviso in unico locale con ingresso dalla S.P. 131, (locale produzione fioriere in cemento), realizzato in blocchi di tufo, con sovrastante copertura in amianto.

Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 357,00; su di un lotto di terreno di mq circa 2.877,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 156 mappale 81 sub. 4**, categoria D/1, - rendita: 955,45.

LOTTO A Corpo 2

opificio in Lecce alla VIA SANT'ORONZO FUORI LE MURA n. 22 (così indicato in Catasto), dalla superficie commerciale di circa **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, suddiviso in unico locale con ingresso dalla S.P. 131, (locale officina), realizzato in blocchi di tufo, con sovrastante copertura in amianto.

Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 21,00; su di un lotto di terreno di mq circa 2.877,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 156 mappale 81 sub. 7**, categoria D/1, - rendita: 82,63.

LOTTO A Corpo 3

opificio in Lecce alla VIA SANT'ORONZO FUORI LE MURA n. 22 (così indicato in Catasto), dalla superficie commerciale di circa **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, suddiviso in unico locale con ingresso dalla S.P. 131, (cabina elettrica, indicata su plan. cat. gruppo elettrogeno), realizzato in blocchi di tufo, ed inaccessibile.

Il locale si presenta, esternamente, in discrete condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 22,00; su di un lotto di terreno di mq circa 2.877,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 156 mappale 81 sub. 8**, categoria D/1, - rendita: 41,32.

LOTTO B Corpo 1

deposito in Lecce alla VIA VASCO PRATOLINI n. 2 (così indicato in Catasto), dalla superficie commerciale di circa **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, suddiviso in unico locale con ingresso dalla S.P. 131, (deposito), realizzato in blocchi di tufo e solaio piano in laterocemento.

Il locale si presenta sprovvisto delle opere impiantistiche, oltre alla mancanza di opere di finiture ed intonaco a regola dell'arte. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 46,00; su di un lotto di terreno di mq circa 2.410,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 156 mappale 328 sub. 1**, categoria C/2, - rendita: 133,04.

LOTTO B Corpo 2

deposito in Lecce alla VIA VASCO PRATOLINI n. 2 (così indicato in Catasto), dalla superficie commerciale di circa **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano primo, suddiviso in unico locale con ingresso dalla S.P. 131, (deposito), realizzato in blocchi di tufo e solaio piano in laterocemento.

Il locale si presenta sprovvisto delle opere impiantistiche, oltre alla mancanza di opere di finiture ed intonaco a regola dell'arte. L'immobile in parola è posto al piano primo e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 46,00; su di un lotto di terreno di mq circa 2.410,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 156 mappale 328 sub. 2**, categoria C/2, - rendita: 133,04.

LOTTO C Corpo 1

abitazione in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO n. 4, dalla superficie commerciale di circa **140,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, suddiviso in ingresso, 4 camere da letto, un w.c., un dis.. La cucina indicata sulla planimetria catastale corrisponde a camera da letto, come il vano pranzo, che anche esso corrisponde a camera da letto; il vano ingresso è stato unificato alla camera da letto adiacente, eliminando un tramezzo, pertanto anche questa parte non corrisponde alla planimetria catastale. Inoltre manca la presenza, sulla planimetria, di una verandina antistante con relativo muretto.

Realizzato in blocchi di tufo e solaio piano in laterocemento, il locale si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie, con opere impiantistiche parzialmente funzionanti e sprovviste delle certificazioni di conformità; oltre alla presenta di opere di finiture mediocri ed ammalorate in molte parti dell'immobile; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 140,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 1**, categoria A/3, - rendita: 419,62.

LOTTO C Corpo 2

garage in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **37,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, suddiviso in un vano garage, un w.c., quest' ultimo non è indicato sulla planimetria catastale, Inoltre manca la presenza, sulla planimetria, di una chiusura porta.

Realizzato in blocchi di tufo e solaio piano in laterocemento, il locale si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie, con opere impiantistiche parzialmente funzionanti e sprovviste delle certificazioni di conformità; oltre alla presenta di opere di finiture mediocri ed ammalorate in molte parti dell'immobile; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 37,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 2**, categoria C/6, - rendita: 137,69.

LOTTO C Corpo 3A

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **50,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (ufficio e vani accessori, indicati su plan. cat.), suddiviso in un vano ingresso, sogg., letto, w.c., tutto modificato rispetto a quanto è indicato sulla planimetria catastale; il vano ripostiglio è utilizzato come ingresso, il vano ingresso è un soggiorno, il vano ufficio è una camera da letto con relativo w.c. Inoltre vi è la presenza, sulla planimetria, di una porta, che sul posto è stata chiusa.

Realizzato in blocchi di tufo e solaio piano in laterocemento, il locale si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie, con opere impiantistiche parzialmente funzionanti e sprovviste delle certificazioni di conformità; oltre alla presenta di opere di finiture mediocri ed ammalorate in molte parti dell'immobile; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. Inoltre in adiacenza al manufatto è stato realizzato un ufficio abusivo in pannelli prefabbricati dalle dimensioni di ml 2,30 x 5,30; poco distante dall'ufficio, dello stesso tipo è stato realizzato un vano w.c. abusivo. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 50,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3B

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **92,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (locale per la trafilatura, indicati su plan. cat.), suddiviso in unico vano.

Realizzato in blocchi di tufo e con sovrastante copertura in amianto; Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. In prossimità dello stesso è realizzato un deposito inaccessibile dalle dimensioni di circa ml 2,00x3,00. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 92,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3C

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **35,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (deposito stampi, indicati su plan. cat.), suddiviso in unico vano.

Realizzato in blocchi di tufo e con sovrastante copertura piana; Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. In adiacenza ad esso risulta un manufatto non presente sulle planimetrie reperite, dalle dimensioni di ml circa 7,30 x 2,00, senza nessuna specifica funzione, bensì denominato dal proprietario come "vano pollaio". L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 35,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3D

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **54,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (officina, indicati su plan. cat.), suddiviso in unico vano.

Realizzato in blocchi di tufo e con sovrastante copertura piana diruta; Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 54,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3E

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **118,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (deposito manufatti, indicato su plan. cat.), suddiviso in unico vano.

Realizzato in blocchi di tufo e con sovrastante copertura piana (amianto); Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 118,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3F

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **255,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (locale produzione copponi, indicati su plan. cat.), suddiviso in unico vano.

Realizzato in blocchi di tufo e con sovrastante copertura piana (amianto); Il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di intonaco a regola dell'arte; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria;

In adiacenza allo stesso è stato realizzato un manufatto abusivo, con pilastri in cls, pannelli e copertura in amianto, anche esso in pessime condizioni e dalle dimensioni di ml 21,00x10,00.

L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 255,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3G

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **140,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (locale produzione tubi, indicati su plan. cat.), suddiviso in unico vano.

Realizzato con pilastri in cls, pannelli e con sovrastante copertura piana, il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere complementari in quanto vi è pavimentazione industriale in pessime condizioni, oltre alla mancanza di opere di finitura; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria. In adiacenza allo stesso è stato realizzato un manufatto abusivo, con blocchi di tufo e solaio piano, ai fini del ricovero attrezzatura da lavoro (impastatrice).

L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 140,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

LOTTO C Corpo 3H

opificio in Lecce alla VIA VECCHIA SURBO, dalla superficie commerciale di circa **50,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

L'immobile in parola è composto da locale a piano terra, con ingresso dalla VIA VECCHIA SURBO, (deposito mezzi meccanici, indicati su plan. cat.), suddiviso in unico vano e rip..

Realizzato con blocchi di tufo, pannelli e con sovrastante copertura inclinata, il locale si presenta, in pessime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie, inoltre presenta grandi lacune sotto l'aspetto di opere impintistiche, complementari e di opere di finitura; pertanto lo stesso necessita di lavori edili per manutenzione straordinaria;

L'immobile in parola è posto al piano terra e sviluppa una superficie coperta di solaio di circa mq 50,00; su di un lotto di terreno di mq circa 7.966,00. Identificato al catasto fabbricati: **foglio 195 mappale 57 sub. 3**, categoria D/1, - rendita: 8.573,18.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, il giorno 17 09 2025, presso gli immobili in VIA VECCHIA SURBO (lotto C), risultava utilizzato dal figlio del sig. [REDACTED], come abitazione, il corpo di fabbrica dichiarato "ufficio" sulla planimetria catastale; il resto dei manufatti si presentavano in uno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO A_fg. 156 part. 81 sub. 4, 7, 8 di LECCE:

Attuale proprietario:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/1

Precedente proprietario:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/1

LOTTO B_fg. 156 part. 329 sub. 1, 2 di LECCE:

Attuale proprietario:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/1

Precedenti proprietari:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/9

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 6/9

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/9

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/9

LOTTO C_fg. 195 part. 57 sub. 1, 2, 3 di LECCE:

Attuale proprietario:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/2

[REDACTED] (CF [REDACTED]) Proprieta' per 1/2

Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CC) il [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CC) il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per gli immobili oggetto di perizia è stata presentata "Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 con pratiche di Condono Edilizio n. 9705 e 11258, intestate a [REDACTED]", per "Richiesta di concessione in sanatoria", trasmessa il 29/04/1986 con il n. progressivo 23440 di protocollo, per i manufatti in VIA VECCHIA SURBO; "Richiesta di concessione in sanatoria", trasmessa il 30/08/1986 con il n. progressivo 33670 di protocollo, per i manufatti in VIA SANT'ORONZO FUORI LE MURA; entrambe le concessioni non sono state finora rilasciate.

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area extraurbana ma molto prossima all'abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola produttiva (i più importanti centri limitrofi sono GALLIPOLI, GALATONE, GALATINA, NARDO', MAGLIE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 KM CIRCA

tangenziale distante 1,5 KM CIRCA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è provvisto di attestato di prestazione energetica.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

Metodo Sintetico Comparativo.

Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

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

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:

LOTTO A:

LOTTO A Parte d'immobile	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale totale (mq)	Valore (Euro/mq)	Valore singolo corpo (Euro)	Valore per quota 1/1 (Euro)
Corpo 1 loc. prod. fioriere piano terra fgl. 156 p.lla 81 sub. 4	357	1	357	140	49.980,00	49.980,00
Corpo 2 loc. prod. fioriere piano terra fgl. 156 p.lla 81 sub. 7	21	1	21	140	2.940,00	2.940,00
Corpo 3 cab. elettrica piano terra fgl. 156 p.lla 81 sub. 8	22	1	22	140	3.080,00	3.080,00
Verande/balconi	0	0,3	0	140	. 0,00	. 0,00
Area scoperta di sedime manufatti, p.lla 81 (bene comune valutato al 50%)	2877	0,1	287,7	140	40.278,00	20.139,00
VALORE INTERO					96.278,00	
					VALORE PER QUOTA	76.139,00

LOTTO B:

LOTTO B Parte d'immobile	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale totale (mq)	Valore (Euro/mq)	Valore singolo corpo (Euro)	Valore per quota 1/1 (Euro)
Corpo 1 dep. piano terra fgl. 156 p.lla 328 sub. 1	46	1	46	120	5.520,00	5.520,00
Corpo 2 dep. piano primo fgl. 156 p.lla 328 sub. 2	46	1	46	120	5.520,00	5.520,00
Verande/balconi	0	0,3	0	120	. 0,00	. 0,00
Area scoperta di sedime manufatti, p.lla 328 (bene comune valutato al 50%)	2410	0,1	241	120	28.920,00	14.460,00
VALORE INTERO					39.960,00	
					VALORE PER QUOTA	25.500,00

LOTTO C:

LOTTO C Parte d'immobile	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale totale (mq)	Valore (Euro/mq)	Valore singolo corpo (Euro)	Valore per quota 1/2 (Euro)
Corpo 1 abitazione piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 1	140	1	140	350	49.000,00	49.000,00
Corpo 2 garage piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 2	37	1	37	250	9.250,00	9.250,00
Verande/balconi	0	0,3	0	350	. 0,00	. 0,00
Corpo 3A ufficio piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	50	1	50	320	16.000,00	8.000,00
Corpo 3B loc. trafila piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	92	1	92	140	12.880,00	6.440,00
Corpo 3C deposito stampi piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	35	1	35	140	4.900,00	2.450,00
Corpo 3D officina piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	54	1	54	140	7.560,00	3.780,00
Corpo 3E dep. manufatti piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	118	1	118	140	16.520,00	8.260,00
Corpo 3F loc. prod. copponi piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	255	1	255	140	35.700,00	17.850,00
Corpo 3G locale prod. tubi piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	140	1	140	140	19.600,00	9.800,00
Corpo 3H dep. mezzi mecc. piano terra fgl. 195 p.IIa 57 sub. 3	50	1	50	140	7.000,00	3.500,00
Area scoperta di sedime manufatti, p.IIa 57 (bene comune valutato al 50%)	7966	0,1	796,6	140	111.524,00	55.762,00
VALORE INTERO					289.934,00	
					VALORE PER QUOTA	174.092,00

Valore totale intero	€ 426.172,00
Valore LOTTO A intero	€ 96.278,00
Valore LOTTO B intero	€ 39.960,00
Valore LOTTO C intero	€ 289.934,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (LOTTO C)	€ 23.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità quota parte (LOTTO C)	€ 11.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (LOTTO A, B)	€ 0,00
---	--------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Valore LOTTO A	€. 76.139,00
Valore LOTTO B	€. 25.500,00
Valore LOTTO C	€. 174.092,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore LOTTO A	€. 72.332,05
Valore LOTTO B	€. 24.225,00
Valore LOTTO C	€. 165.387,40

Valore vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione delle difformità LOTTO C :

Valore LOTTO C	€. 153.887,40
----------------	---------------

Si allega alla presente:

ALL. A_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. B_VISURE STORICHE CATASTALI

ALL. C_PLAN.CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA, ORTOFOTO CON EDM

ALL. D_ISPEZIONI IPOTECARIE

ALL. E_ELABORATI GRAFICI E DOMANDE DI CONDONO L. 47/85

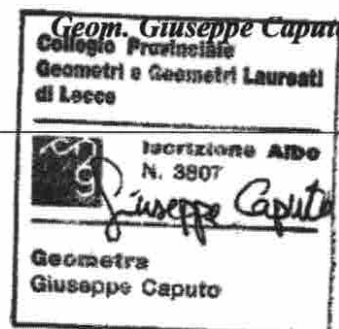
ALL. F_PLANIMETRIA DA RILIEVO

ALL. G_NOTA SPESE E COMPETENZE.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Campi Sal., 27 12 2025

IL TECNICO INCARICATO



tecnico incaricato: GEOMETRA GIUSEPPE CAPUTO

R.G. n. 22/2024 "ETTORE CONZ"



AL TRIBUNALE di LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Oggetto: INTEGRAZIONE PERIZIA PROC. NRG 22-2024

Il sottoscritto Giuseppe Caputo nato a Campi Sal. (LE) il 21.10.1983 con studio in Campi Sal. (LE) al Corso Italia n°50, tel. professionale:328/2295421, PEC: giuseppe.caputo3@geopec.it, qualifica specifica: GEOMETRA GIUSEPPE CAPUTO, Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Lecce - numero d'iscrizione Albo n.3807;

fa presente che nella perizia in oggetto indicata, in ogni punto dove viene indicato "mappale 328 e p.lla 328", leggasi: "mappale 329 e p.lla 329", come da visure e planimetrie catastali allegate alla perizia.

Luogo e data

Campi Salentina li 05 02 2026

Il tecnico stimatore

