



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**54/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita Pasca

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:  
Avv. Andrea Rollo

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Mario Sarno**

CF:SRNMRA73S18E506X  
con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7  
telefono: 08321511779  
fax: 08321511779  
email: mario.sarno@live.it  
PEC: mario.sarno@ingpcc.cu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno  
Pagina 1 di 39



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2023

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

**A** **Residenza Socio Sanitaria Assistenziale** a CASTRIGNANO DE' GRECI strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di **4.151,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio del presente corpo A, identificato come blocco A - RSSA, è parte di un più ampio complesso edilizio destinato a struttura sanitaria sito nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, con accesso dalla strada Comunale Pappo e poco distante dalla Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci.

Il complesso edilizio è caratterizzato all'esterno da un'estesa area di pertinenza (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), e si compone di tre corpi di fabbrica, di tipo isolato, con le rispettive destinazioni d'uso:

- blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano rialzato, piano primo e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (area esterna pavimentata e a verde) al Foglio 3, part.lla 861, sub.12, 13 e 14 cat.D/4 (piano rialzato), sub.16 e 17 cat.D/4 (piano primo), sub.2 cat.F/3, sub.6 cat.D/4 e sub.8 cat.D/6 (piano seminterrato), oltre al sub.1 cat.F/1 (cabina elettrica posta all'esterno del cancello d'ingresso alla struttura, collocato nella parte centrale del viale d'accesso carrabile), ed ai sub.7, 9, 10, 11 e 15 (beni comuni non censibili, ovvero le aree esterne, le intercapedini di servizio ed i vani scala);
- blocco B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (accessi esterni e intercapedini) al Foglio 3, part.lla 861, sub.4 cat.D/4;
- blocco C - Amministrazione-Uffici - composto da solo piano terra, censito al Foglio 3, part.lla 861, sub.5 cat.A/10.

Fanno parte del compendio immobiliare nonché del presente Lotto 1 anche i terreni in Martano posti al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci ed in aderenza (confine nord - nord-est) alla suddetta struttura sanitaria, censiti al Foglio 25, part.lla 28 e 31, coltivati anch'essi ad uliveto ed estesi su una superficie complessiva pari a mq.12.147.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di m.3,50 (p.rial.), m.3,20 (p.1), m.3,20-3,40 (p.S1).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 861 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a ██████████. sede in ██████████ proprietà 1/1

Coerenze: la cabina elettrica (sub.1) confina su tutti e quattro i lati con area esterna di pertinenza (pavimentata, carrabile e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.lla 861, sub.13.

Variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.1), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.lla 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 862, 854, 49, 50, 53.



- foglio 3 particella 861 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: l'unità in corso di costruzione (sub.2) confina ad ovest ed a sud con area esterna di pertinenza (pavimentata e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13, ad ovest e ad est rispettivamente con sub.11 e sub.10 (entrambi b.c.n.c.), sui restanti lati con sub.8 facente parte del presente corpo A.

Variazione del 27/06/2016 Pratica n. LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.2), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 1.210,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: il sub.6 confina ad est con sub.8 facente parte del presente corpo A, sui restanti tre lati con area esterna di pertinenza (pavimentata e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091289 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31203.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.6), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.540,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: il sub.8 confina ad ovest con i sub.2 e 6, nonché con i sub.9 e 10 (entrambi b.c.n.c.) facenti parte del presente corpo A, ad ovest e sui restanti lati con area esterna di pertinenza (pavimentata e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091290 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31204.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016



Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.8), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.520,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il sub.12 confina ad ovest con sub.11 (b.c.n.c.), a sud con sub.10 (b.c.n.c.), a sud e sui restanti lati con sub.13 (fabbricato ed area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091283 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31197.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.12), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.680,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a A [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il sub.13 occupa gran parte della particella 861 in quanto comprendente parte dell'edificio destinato a RSSA (porzione centrale del piano rialzato) e tutta l'area pavimentata, carrabile ed a verde esterna ai fabbricati facenti parte della struttura sanitaria. I confini, considerati quindi corrispondenti a quelli della part.IIa 861, sono: a sud-est con strada Comunale Pappo, ad est con part.IIe 868 e 800 in agro di Castrignano De' Greci, e part.IIe 30 e 28 (anch'essa pignorata) in agro di Martano, a nord con part.IIa 782 (Castrignano De' Greci) e part.IIa 31 (Martano) anch'essa pignorata, ad ovest con part.IIa 47 ed a sud e ad ovest con part.IIa 872, entrambe in Castrignano De' Greci.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091284 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31198.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del



06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.13), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.410,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: il sub.14 confina a nord con sub.15 e 9 (b.c.n.c.), a nord e sui restanti lati con sub.13 (fabbricato ed area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091285 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31199.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.14), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.980,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: il sub.16, comunicante con il piano rialzato ed il lastrico solare tramite vano scala (sub.10, b.c.n.c.), confina ad ovest in parte con vano scala esterno (sub.11, b.c.n.c.), a sud con sub.17, sui restanti lati si affaccia su sub.13 (area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091286 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31200.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIIa 861,



sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.16), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.850,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: 1, [REDACTED] a [REDACTED] .R. [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il sub.17, comunicante con il piano rialzato tramite vano scala (sub.9, b.c.n.c.), confina a nord con sub.16, sui restanti lati si affaccia su sub.13 (area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091287 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31201.1/2018). Annotazioni di studio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.17), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2016.

**B** Poliambulatori a CASTRIGNANO DE' GRECI strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di 623,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'edificio del presente corpo B, identificato come blocco B - Poliambulatori, è parte di un più ampio complesso edilizio destinato a struttura sanitaria sito nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, con accesso dalla strada Comunale Pappo e poco distante dalla Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci.

Il complesso edilizio è caratterizzato all'esterno da un'estesa area di pertinenza (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), e si compone di tre corpi di fabbrica, di tipo isolato, con le rispettive destinazioni d'uso:

- blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano rialzato, piano primo e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (area esterna pavimentata e a verde) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.12, 13 e 14 cat.D/4 (piano rialzato), sub.16 e 17 cat.D/4 (piano primo), sub.2 cat.F/3, sub.6 cat.D/4 e sub.8 cat.D/6 (piano seminterrato), oltre al sub.1



cat.F/1 (cabina elettrica posta all'esterno del cancello d'ingresso alla struttura, collocato nella parte centrale del viale d'accesso carrabile), ed ai sub.7, 9, 10, 11 e 15 (beni comuni non censibili, ovvero le aree esterne, le intercapedini di servizio ed i vani scala);

- blocco B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (accessi esterni e intercapedini) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.4 cat.D/4;
- blocco C - Amministrazione-Uffici - composto da solo piano terra, censito al Foglio 3, part.IIa 861, sub.5 cat.A/10.

Fanno parte del compendio immobiliare nonché del presente Lotto 1 anche i terreni in Martano posti al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci ed in aderenza (confine nord - nord-est) alla suddetta struttura sanitaria, censiti al Foglio 25, part.IIe 28 e 31, coltivati anch'essi ad uliveto ed estesi su una superficie complessiva pari a mq.12.147.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di m.3,50 (p. rialzato); m.3,20 (p. seminterrato).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 861 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 3.820,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il Corpo A - Poliambulatorio (sub.4) confina su tutti e quattro i lati con area esterna di pertinenza (pavimentata, carrabile e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091288 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31202.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.4), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

**C Amministrazione - Uffici** a CASTRIGNANO DE' GRECI strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di 176,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'edificio del presente corpo C, identificato come blocco C - Amministrazione-Uffici, è parte di un più ampio complesso edilizio destinato a struttura sanitaria sito nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, con accesso dalla strada Comunale Pappo e poco distante dalla Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci.

Il complesso edilizio è caratterizzato all'esterno da un'estesa area di pertinenza (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), e si compone di tre corpi di fabbrica, di tipo isolato, con le rispettive destinazioni d'uso:

- blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano



rialzato, piano primo e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (area esterna pavimentata e a verde) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.12, 13 e 14 cat.D/4 (piano rialzato), sub.16 e 17 cat.D/4 (piano primo), sub.2 cat.F/3, sub.6 cat.D/4 e sub.8 cat.D/6 (piano seminterrato), oltre al sub.1 cat.F/1 (cabina elettrica posta all'esterno del cancello d'ingresso alla struttura, collocato nella parte centrale del viale d'accesso carrabile), ed ai sub.7, 9, 10, 11 e 15 (beni comuni non censibili, ovvero le aree esterne, le intercapedini di servizio ed i vani scala);

- blocco B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (accessi esterni e intercapedini) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.4 cat.D/4;

- blocco C - Amministrazione-Uffici - composto da solo piano terra, censito al Foglio 3, part.IIa 861, sub.5 cat.A/10.

Fanno parte del compendio immobiliare nonché del presente Lotto 1 anche i terreni in Martano posti al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci ed in aderenza (confine nord - nord-est) alla suddetta struttura sanitaria, censiti al Foglio 25, part.IIe 28 e 31, coltivati anch'essi ad uliveto ed estesi su una superficie complessiva pari a mq.12.147.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.2,95 altezza media. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 861 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC , piano: T, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il Corpo A - Amministrazione - Uffici (sub.5) confina su tutti e quattro i lati con area esterna di pertinenza (pavimentata, carrabile e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13.

Superficie Catastale Totale: 176 mq. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223330 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79967.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.5), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2016.

**D** terreno agricolo a MARTANO strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di 6.437,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appezamento di terreno detto "Pepe" o "Pappo" in agro di Martano ricadente in zona destinata ad uso agricolo "E1 - agricole produttive normali" come da C.D.U. allegato alla Relazione tecnica (All.2).

Assieme all'altra unità confinante (terreno in Martano censito al Foglio 25, part.IIa 31), l'unità è raggiungibile tramite la particella 361 (Foglio 3) del Comune di Castrignano De' Greci, destinata a struttura sanitaria, anch'essa oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Esteso su 64 are e 37 ca, il fondo risulta in gran parte coltivato ad uliveto con esemplari verosimilmente affetti da xylella.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 28 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 350, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 2,17 €, [REDACTED]



██████████ proprietà 1/1

Coerenze: a nord-ovest con part.lla 25, a nord-est con part.lla 29, a sud-est con part.lla 30 (terreni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 25), a sud-ovest con part.lla 31 (N.C.T. Martano al Foglio 25) e part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3), entrambe pignorate e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - volture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume IT n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533844 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102038.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

- foglio 25 particella 28 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 2, superficie 6087, reddito agrario 14,15 €, reddito dominicale 14,15 €, ██████████

██████████ proprietà 1/1

Coerenze: a nord-ovest con part.lla 25, a nord-est con part.lla 29, a sud-est con part.lla 30 (terreni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 25), a sud-ovest con part.lla 31 (N.C.T. Martano al Foglio 25) e part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3), entrambe pignorate e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - volture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume IT n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533844 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102038.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

**E** terreno agricolo a MARTANO strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di 5.710,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appezzamento di terreno detto "Pepe" o "Pappo" in agro di Martano ricadente in zona destinata ad uso agricolo "E1 - agricole produttive normali" come da C.D.U. allegato alla Relazione tecnica (All.2).

Assieme all'altra unità confinante (terreno in Martano censito al Foglio 25, part.lla 28), l'unità è raggiungibile tramite la particella 361 (Foglio 3) del Comune di Castrignano De' Greci, destinata a struttura sanitaria, anch'essa oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Esteso su 57 are e 10 ca, il fondo risulta in gran parte coltivato ad uliveto con esemplari verosimilmente affetti da xylella.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 693, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,51 €, ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: ad ovest con part.lla 782 (N.C.T. Castrignano De' Greci Foglio 3), a nord-ovest con part.lla 47, a nord-est con part.lla 25 e part.lla 28 (N.C.T. Martano Foglio 25), a sud e ad ovest con part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci Foglio 3), anch'essa pignorata, come la part.lla 28, e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - volture societarie del 02/07/2014 Pubblico



Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533845 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102039.1/2007). Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

- foglio 25 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 2, superficie 5017, reddito agrario 11,66 €, reddito dominicale 11,66 €, [REDACTED] 0, proprietà 1/1

Coerenze: ad ovest con part.lla 782 (N.C.T. Castrignano De' Greci Foglio 3), a nord-ovest con part.lla 47, a nord-est con part.lla 25 e part.lla 28 (N.C.T. Martano Foglio 25), a sud e ad ovest con part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci Foglio 3), anch'essa pignorata, come la part.lla 28, e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - vulture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533845 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102039.1/2007). Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.097,81 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:	€. 3.974.408,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.378.246,80
Data della valutazione:	07/04/2024

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

Alla data dei sopralluoghi, e come riportato negli allegati verbali (All.5), le unità immobiliari pignorate e facenti parte del presente Lotto 1 (fabbricati in Castrignano De' Greci e terreni in Martano) risultano libere.

Si segnala che a seguito degli accessi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce e di Bari, riguardante l'esistenza di eventuali contratti di locazione o similari a favore di terzi redatti dall'esecutata [REDACTED] la stessa Agenzia, nelle date del 12/10/2023 prot. n. 212379 e del 23/10/2023, ha comunicato che da relativa interrogazione effettuata in anagrafe tributaria e con riferimento al compendio immobiliare pignorato risulta contratto di



locazione commerciale registrato in data [REDACTED]

[REDACTED]. Dalle identificazioni catastali riportate nel suddetto contratto risultano oggetto di locazione sia i terreni adiacenti al complesso edilizio (unità censite nel N.C.T. Martano al Foglio 25 part.lla 28 - erroneamente riportata come part.lla 21 - e part.lla 31), che gli stessi fabbricati identificati nel N.C.E.U. Castrignano De' Greci; questi ultimi sono indicati come censiti al Foglio 3 part.lla 861 sub. 3 rendita catastale € 17.878,00 e non con gli attuali dati catastali, in quanto alla data di sottoscrizione del contratto (19/09/2016) le stesse unità non avevano ancora assunto le attuali identificazioni, variate il 30/12/2016. Oggetto di locazione risulta quindi essere l'intero compendio immobiliare pignorato. Da ispezione ipotecaria riguardante l'unità immobiliare oggetto di locazione (assieme alle altre unità terreni in Martano), così come identificata alla data di sottoscrizione del contratto, ovvero fabbricato censito nel N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3, part.lla 861, sub.3 (attualmente soppressa e da cui si sono originate le attuali unità al catasto fabbricati), così come anche riportato nella certificazione notarile in atti, la cui ricerca è stata fatta sulle attuali identificazioni catastali, non risulta alcuna trascrizione riguardante il suddetto contratto di locazione.

#### 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, stipulato il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale Comune di Castrignano De' Greci ai nn. 664/2011 di repertorio, trascritto il 06/12/2011 a Lecce ai nn. 41588 rep. gen. e n.29347 rep. par., a [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro AZA S.r.l., sede Corigliano D'Otranto (LE), C.F. 04258860750, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Convenzione Edilizia.

La suddetta Convenzione Edilizia (All.1) veniva trascritta sui beni in Castrignano De' Greci censiti nel N.C.E.U. al Foglio 3, part.lla 861, 862 e 854 e nel N.C.T. al Foglio 3, part.lla 863, 864, 865, 866 e 867, successivamente soppressi e da cui si sono originate le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si riporta inoltre quanto indicato nella sezione D della nota di trascrizione (All.4): "la parte comparente ha chiesto il rilascio di Permesso di Costruire con procedura ex DPR n.447/98, e successive norme attuative, con relativa variante allo strumento urbanistico vigente, ed il progetto ha ottenuto parere favorevole della C.D.S. ratificato con delibera di C.C. di Castrignano Dei Greci n.6 del 09/06/2011. Condizioni e termini: - realizzazione a proprio carico delle opere di urbanizzazione e di fornitura dei servizi; mantenimento della destinazione di progetto per l'edificando fabbricato; - ritiro del permesso di costruire entro 2 mesi, in mancanza l'area interessata riacquisterà l'originale destinazione urbanistica; - non sussistendo cessione gratuita delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, - la parte provvede alla monetizzazione delle quote per standards urbanistici. Il vincolo efficace limitatamente ai termini sopra fissati".

atto di asservimento dell'area, stipulato il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale Comune di Castrignano De' Greci ai nn. 664/2011 di repertorio, trascritto il 06/12/2011 a Lecce ai nn. 41589 rep. gen. e n.29348 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota



di 1/1 (soggetto "contro" errato, rettificato con formalità successiva), derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Il suddetto Atto unilaterale d'obbligo edilizio veniva trascritto sui beni in Castrignano De' Greci censiti nel N.C.E.U. al Foglio 3, part.IIe 861, 862 e 854 e nel N.C.T. al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866 e 867, successivamente soppressi e da cui si sono originate le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si riporta inoltre quanto indicato nella sezione D della nota di trascrizione (All.4): "la parte comparente ha chiesto il rilascio di Permesso di Costruire con procedura ex DPR n.447/98, e successive norme attuative, con relativa variante allo strumento urbanistico vigente, ed il progetto ha ottenuto parere favorevole della C.D.S. ratificato con delibera di C.C. di Castrignano Dei Greci n.6 del 09/06/2011. Per effetto del vincolo, l'area di che trattasi costituirà pertinenza della costruzione da realizzare, e potrà essere utilizzata a scopo edificatorio fino al completo sfruttamento degli indici urbanistici espressi dalla zona". Si segnala infine che in detta nota di trascrizione come soggetto "contro" risulta riportato lo stesso [REDACTED] di cui invece viene indicato il codice fiscale. A tal proposito ed in rettifica alla suddetta nota di trascrizione, in data 01/03/2012 risulta presentata trascrizione nn.7887/6479 (All.4) con cui viene corretto il soggetto "contro" della nota di trascrizione del 6 dicembre 2011 ai nn.41589/29348 in quanto, per mero errore materiale, nella sezione C di detta nota veniva indicato come soggetto contro il [REDACTED] anziché la [REDACTED]

atto di asservimento dell'area, stipulato il 08/11/2011 a firma di Pubblico ufficiale Comune di Castrignano De' Greci ai nn. 664/2011 di repertorio, trascritto il 01/03/2012 a Lecce ai nn. 7887 rep. gen. e n.6479 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Il suddetto Atto unilaterale d'obbligo edilizio veniva trascritto sui beni in Castrignano De' Greci censiti nel N.C.E.U. al Foglio 3, part.IIe 861, 862 e 854 e nel N.C.T. al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866 e 867, successivamente soppressi e da cui si sono originate le unità immobiliari oggetto di pignoramento. La formalità (All.4) veniva presentata in rettifica alla nota di trascrizione del 6 dicembre 2011 nn.41589/29348 in quanto, per mero errore materiale, nella sezione C di detta nota veniva indicato come soggetto contro il [REDACTED] anziché la [REDACTED] rimanendo invariato tutto il resto.

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 **volontaria**, stipulata il 24/04/2012 a firma di [REDACTED] ai nn. 7910/6105 di repertorio, iscritta il 26/04/2012 a Lecce ai nn. 14097 rep. gen. e n.1120 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Come da documentazione in atti, la suddetta nota (All.4) veniva iscritta sui beni in Castrignano De' Greci censiti nel N.C.E.U. al Foglio 3, part.IIe 861, 862 e 854 e nel N.C.T. al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866 e 867, successivamente soppressi e da cui si sono originate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, nonché sui beni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 3, part.IIe 28 e 31. Come da



certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto e come riportato nella suddetta nota, la [REDACTED] è indicata quale terzo datore di ipoteca, mentre nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/09/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 8738/6801 di repertorio, registrata il 02/10/2013 a Lecce ai nn. 7829 serie 1T, iscritta il 02/10/2013 a Lecce ai nn. 29288 rep. gen. e n.2664 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 6.000.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Come da documentazione in atti, la suddetta nota veniva iscritta sui beni in Castrignano De' Greci censiti nel N.C.E.U. al Foglio 3, part.ile 861, 862 e 854 e nel N.C.T. al Foglio 3, part.ile 863, 864, 865, 866 e 867, successivamente soppressi e da cui si sono originate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, nonché sui beni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 3, part.ile 28 e 31. Come da certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto e come riportato nella suddetta nota, la [REDACTED] è indicata quale terzo datore di ipoteca, mentre nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2015 a firma di [REDACTED] ai nn. 7978/4196 di repertorio, registrata il 01/07/2015 a Lucca ai nn. 4129, iscritta il 01/07/2015 a Lecce ai nn. 18762 rep. gen. e n.2011 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Come da documentazione in atti, la suddetta nota veniva iscritta sui beni in Castrignano De' Greci censiti nel N.C.E.U. al Foglio 3, part.ile 861, 862 e 854, successivamente soppressi e da cui si sono originate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, nonché sui beni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 3, part.ile 28 e 31. Come da certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto e come riportato nella suddetta nota, la società [REDACTED] è indicata quale terzo datore di ipoteca, mentre nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

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

pignoramento, stipulata il 03/02/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 196 di repertorio, trascritta il 28/02/2018 a Lecce ai nn. 6572 rep. gen. e n.5083 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 04/02/2023 a firma di UNEP Corte d'Appello di Lecce ai nn. 397 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a Lecce ai nn. 7852 rep. gen. e n.6348 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento



immobili

pignoramento, stipulata il 25/03/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Corte di Appello di Lecce ai nn. 1110/2023 di repertorio, trascritta il 12/04/2023 a Lecce ai nn. 13891 rep. gen. e n.11183 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Nella sezione D della suddetta nota di trascrizione del 12/04/2023 nn.13891/11183 depositata in atti della procedura in oggetto, è riportato che si chiede la pubblicazione del presente atto di pignoramento per il recupero della somma di € 5.735,02 oltre interessi, maturati e maturandi, spese e accessori successivi sino 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:	€ 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 21/09/2011), con atto stipulato il 21/09/2011 a firma di [REDACTED] ai nn. 7526/5806 di repertorio, registrato il 05/10/2011 a Lecce ai nn. 9501 serie 1T, trascritto il 06/10/2011 a Lecce ai nn. 34752 reg. gen. e n.24266 reg. par.

Come da certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto e riportato nell'atto di compravendita per [REDACTED] rep. n.7526 e n.5806 di raccolta del 21/09/2011 (All.4), con il suddetto atto i [REDACTED]

[REDACTED], coniugati e proprietari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, vendevano alla [REDACTED]

[REDACTED] (quota di proprietà 1/1), i beni su cui è stato edificato il complesso immobiliare pignorato ed in particolare le unità site nel Comune di Castrignano De' Greci identificate nel N.C.E.U. al Foglio 3 part.ile 861, 862 ed 854 e nel N.C.T. al Foglio 3 part.ile 863, 864, 865, 866 ed 867, nonché le unità site nel Comune di Martano identificate nel N.C.T. al Foglio 25 part.ile 28 e 31.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1983 fino al 21/09/2011), con atto stipulato il 12/07/1983 a firma di Notar [REDACTED] ai nn. 10918 di repertorio, registrato il 01/08/1983 a Maglie ai nn. 1876, trascritto il



21/07/1983 a Lecce ai nn. 25817 reg. gen. e n.22833 reg. par.

██████████, in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1983 fino al 21/09/2011), con atto stipulato il 12/07/1983 a firma di ██████████ ai nn. 10918 di repertorio, registrato il 01/08/1983 a Maglie ai nn. 1876, trascritto il 21/07/1983 a Lecce ai nn. 25817 reg. gen. e n.22833 reg. par.

Come riportato nella certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto e nell'atto di compravendita per ██████████ rep. n.7526 e n.5806 di raccolta del 21/09/2011 (All.4), gli immobili identificati nel N.C.T. Martano al Foglio 25, part.lle 28 e 31, pervenivano ██████████ quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) in virtù di atto di compravendita per ██████████ rep. n.10918 del 12/07/1983, trascritto presso la C.RR.II. di Lecce il 21/07/1983 ai nn.25817/22833 di formalità.

██████████, in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1983 fino al 21/09/2011), con atto stipulato il 19/07/1983 a firma di ██████████ ai nn. 10952 di repertorio, registrato il 08/08/1983 a Maglie ai nn. 1959, trascritto il 29/07/1983 a Lecce ai nn. 26725 reg. gen. e n.23619 reg. par.

██████████, in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1983 fino al 21/09/2011), con atto stipulato il 19/07/1983 a firma di ██████████ ai nn. 10952 di repertorio, registrato il 08/08/1983 a Maglie ai nn. 1959, trascritto il 29/07/1983 a Lecce ai nn. 26725 reg. gen. e n.23619 reg. par.

Come riportato nella certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto, nell'atto di compravendita per ██████████ rep. n.7526 e n.5806 di raccolta del 21/09/2011 e nella nota di trascrizione del 29/07/1983 nn.26725/23619 (All.4), gli immobili identificati nel N.C.T. Castrignano De' Greci al Foglio 3, part.lle 49 e 50, dalla cui soppressione si sono originate le unità su cui è stato edificato il complesso immobiliare pignorato, pervenivano ██████████ (quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) in virtù di atto di compravendita per ██████████ rep. n.10952 del 19/07/1983, trascritto presso la C.RR.II. di Lecce il 29/07/1983 ai nn.26725/23619 di formalità.

██████████, in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1983 fino al 21/09/2011), con atto stipulato il 19/07/1983 a firma di ██████████ ai nn. 10953 di repertorio, registrato il 08/08/1983 a Maglie ai nn. 1960, trascritto il 29/07/1983 a Lecce ai nn. 26726 reg. gen. e n.23620 reg. par.

██████████, in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1983 fino al 21/09/2011), con atto stipulato il 19/07/1983 a firma di ██████████ ai nn. 10953 di repertorio, registrato il 08/08/1983 a Maglie ai nn. 1960, trascritto il 29/07/1983 a Lecce ai nn. 26726 reg. gen. e n.23620 reg. par.

Come riportato nella certificazione notarile agli atti della procedura in oggetto, nell'atto di compravendita per ██████████ rep. n.7526 e n.5806 di raccolta del 21/09/2011 e nella nota di trascrizione del 29/07/1983 nn.26726/23620 (All.4), l'immobile identificato nel N.C.T. Castrignano De' Greci al Foglio 3, part.lle 53, dalla cui soppressione si sono originate le unità su cui è stato edificato il complesso immobiliare pignorato, perveniva ai ██████████ (quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) in virtù di atto di compravendita per ██████████ rep. n.10953 del 19/07/1983, trascritto presso la C.RR.II. di



Lecce il 29/07/1983 ai nn.26726/23620 di formalità.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Provvedimento Finale n.01 - S.U.AA.PP. N. 1/2011, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di una Struttura Socio Sanitaria Assistenziale e Centro Diurno denominata "Per un sorriso in più" da ubicarsi in Castrignano De' Greci in località Pappo, presentata il 09/12/2009 con il n. 41/2009 di protocollo, rilasciata il 11/11/2011 con il n. 01/2011 di protocollo.

Con il suddetto Provvedimento veniva autorizzata la realizzazione di una Struttura Socio Sanitaria Assistenziale e Centro Diurno denominata [REDACTED] da ubicarsi in Castrignano De' Greci in località Pappo, come da progetto approvato, esaminato con parere favorevole da parte della Conferenza dei Servizi, all'uopo convocata, con verbale del 20/04/2011, e successiva Delibera C.C. n.6 del 09/06/2011 con cui si approva il suddetto progetto in variante al P.R.G. L'intervento relativo al Complesso Edilizio Residenza Socio Sanitaria Assistenziale è stato autorizzato attraverso l'approvazione della variante urbanistica, espressa nella Conferenza dei Servizi, da zona agricola a zona per attività produttive con gli indici e parametri urbanistico-edilizi in progetto a condizione che ci fosse la cessione all'Amministrazione Comunale degli standards urbanistici in base al D.M. 02/04/1968 n.1444 (10% della superficie del lotto), in virtù della destinazione richiesta con la presente variante urbanistica e monetizzazione della parte eccedente gli standards rinvenuti dall'applicazione della normativa in materia, e quanto altro riportato nel Provvedimento Finale n.1 del 11/11/2011 e nella Convenzione Edilizia del 08/11/2011 allegati alla presente Relazione tecnica (All.1).

Provvedimento Finale S.U.AA.PP. n°1/2011 - Permesso di Costruire - 1° Stralcio Esecutivo in Variante N. 1/2011, intestata [REDACTED] per lavori di Primo Stralcio Esecutivo con Variante al progetto autorizzato attraverso Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.5 D.P.R 447/98 e ss.mm.ii. per la Realizzazione di una Struttura Socio Sanitaria Assistenziale e Centro Diurno denominata "[REDACTED]" presentata il 26/11/2012 con il n. 6622 di protocollo, rilasciata il 22/07/2013 con il n. 1/2011 di protocollo

S.C.I.A. N. 853, intestata a [REDACTED], per lavori di finiture di completamento di intervento realizzato con autorizzazione di cui al Provvedimento finale n.1/2011 dell'11/11/2011 e relativo Permesso di Costruire in Variante del 22/07/2013, presentata il 12/02/2015 con il n. 853 di protocollo

S.C.I.A. N. 10769, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di modeste modifiche interne, frazionamento e verifica sismica di complesso edilizio esistente, presentata il 29/12/2016 con il n. 10769 di protocollo.

A seguito della suddetta S.C.I.A., in data 30/12/2006 prot. n.10789 veniva presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) avente ad oggetto, come riportato negli allegati elaborati grafici (All.1), parte dei beni facenti parte del complesso immobiliare pignorato, ed in particolare: il Corpo C - Amministrazione - Uffici censito nel N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3, part.IIa 861, sub.5, ed il Corpo A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano rialzato, piano primo e piano seminterrato, assieme alle relative pertinenze, censito nel N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3, part.IIa 861, sub.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17. Sono pertanto esclusi dalla S.C.A. i seguenti beni facenti parte anch'essi del complesso immobiliare pignorato: il Corpo B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato,



censito assieme alle relative pertinenze al Foglio 3, part.IIa 861, sub.4 cat.D/4; la porzione a rustico posta a piano seminterrato del Corpo A - R.S.S.A., censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.2 cat.F/3; la cabina elettrica posta lungo il viale d'accesso, censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.1 cat.F/1. Come riportato nell'allegata S.C.A., sono inoltre escluse dalla presente agibilità le attività di cucina e lavanderia.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.2197 del 18/05/1995, pubblicata sul B.U.R.P. n.78 del 17/07/1995 e sulla G.U. n.169 del 21/07/1995,. Norme tecniche di attuazione ed indici: come riportato nella Convenzione Edilizia rep. n.664 del 08/11/2011 e nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla sopra citata Contenzione Edilizia nonché all'atto di compravendita per [REDACTED] rep. n.7526 del 21/09/2011, l'area in Castrignano De' Greci dove sorge il complesso immobiliare pignorato, precedentemente ricadente in zona omogenea tipizzata come "E1 - zona agricola produttiva normale", ricade oggi in zona tipizzata in parte come zona "F.23 - Attrezzature Socio-Sanitarie", per altra parte in zona destinata a viabilità ricadente all'interno del comprensorio "A" del P.E.E.P., e per altra parte ancora in zona "F.15 - Verde Sportivo", e tanto in seguito di Deliberazione del C.C. n.6 del 09/06/2011 con la quale, a seguito di Conferenza di servizi, è stato approvato il progetto per la realizzazione di una struttura socio sanitaria assistenziale e centro diurno in variante allo strumento urbanistico vigente. Pertanto l'intervento relativo al Complesso Edilizio Residenza Socio Sanitaria Assistenziale è stato autorizzato attraverso l'approvazione della variante urbanistica da zona agricola a zona per attività produttive ex art.5 DPR 447/98 e ss.mm.ii., data in Conferenza di servizi, a condizione che ci fosse la cessione all'Amministrazione Comunale degli standards urbanistici in base al D.M. 02.04.1968 n.1444 (10% della superficie del lotto), in virtù della destinazione richiesta con la predetta variante urbanistica e monetizzazione della parte eccedente gli standards rinvenienti dall'applicazione della normativa in materia. Gli interventi sono soggetti quindi a quanto riportato negli artt.66, 71 e 81 delle Norme Tecniche di Attuazione in allegato alla Relazione tecnica (All.1).

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.1117 del 06/08/2005, pubblicata sul B.U.R.P. n.109 del 31/08/2005 e sulla G.U. - serie generale - n.218 del 19/09/2005, l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.53 Zone E - Zone destinate ad uso agricolo ed art.54 Zone E1 - Zone agricole produttive normali delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al C.D.U. relativo ai terreni oggetto di pignoramento censiti nel N.C.T. Comune di Martano al Foglio 25, part.IIe 28 e 31 (All.2). Nel Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato con delibera G.R. n.176 del 16/02/2015, pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015, entrambe le particelle ricadono nell'Ambito Paesaggistico n.10 - Tavoliere Salentino - dove valgono le N.T.A. contenute nel medesimo Piano (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica e suoi allegati).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici rinvenuti presso l'U.T.C. di Castrignano De' Greci (All.1), e con riferimento al Corpo B - Poliambulatori - piano rialzato e Corpo C - Amministrazione - Uffici, sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie, come meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.



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

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

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale del Corpo B - Poliambulatori (sub.4) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: a piano rialzato realizzazione di n.2 finestre nelle murature perimetrali dei due vani con orientamento ad est; a piano seminterrato diversa sagoma della muratura di contenimento dello scoperto in corrispondenza dell'angolo a nord-ovest. Con riferimento alla planimetria catastale del Corpo C - Amministrazione - Uffici (sub.5), rispetto a quanto riscontrato nello stato di fatto, si rileva quanto segue: trasformazione di finestra in porta-finestra e di porta-finestra in finestra nel vano "direzionale"; trasformazione in porta-finestra dell'apertura della sala riunioni verso l'ingresso; spostamento di varco tra reception e vano "amministrazione"; differente posizionamento della tramezzatura tra sala riunioni e direzione; differente utilizzo del vano indicato come w.c.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di n.2 pratiche D.O.C.F.A. per aggiornamento delle planimetrie catastali del sub.4 e del sub.5, previa regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di n.2 pratiche D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): € 100,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: € 1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici rinvenuti presso l'U.T.C. di Castrignano De' Greci (All.1), con riferimento al Corpo B - Poliambulatori sono state riscontrate le seguenti difformità: realizzazione di n.2 finestre nelle murature perimetrali dei due vani con orientamento ad est del piano rialzato; diversa sagoma della muratura di contenimento dello scoperto a piano seminterrato in corrispondenza dell'angolo a nord-ovest. Con riferimento al Corpo C - Amministrazione - Uffici si rileva quanto segue: trasformazione di finestra in porta-finestra e di porta-finestra in finestra nel vano "direzionale"; spostamento di varco tra reception e vano "amministrazione"; differente posizionamento della tramezzatura tra sala riunioni e direzione; differente utilizzo del vano indicato come w.c.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le sopra elencate difformità sono sanabili mediante presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria secondo l'art.37 del D.P.R. 380/2001 e pagamento dei relativi oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per pratica di S.C.I.A. in sanatoria: € 516,00
- diritti di segreteria: € 100,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 1.300,00

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



BENI IN CASTRIGNANO DE' GRECI STRADA COMUNALE PAPPO S.N.C.

**RESIDENZA SOCIO SANITARIA ASSISTENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Residenza Socio Sanitaria Assistenziale** a CASTRIGNANO DE' GRECI strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di **4.151,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'edificio del presente corpo A, identificato come blocco A - RSSA, è parte di un più ampio complesso edilizio destinato a struttura sanitaria sito nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, con accesso dalla strada Comunale Pappo e poco distante dalla Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci.

Il complesso edilizio è caratterizzato all'esterno da un'estesa area di pertinenza (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), e si compone di tre corpi di fabbrica, di tipo isolato, con le rispettive destinazioni d'uso:

- blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano rialzato, piano primo e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (area esterna pavimentata e a verde) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.12, 13 e 14 cat.D/4 (piano rialzato), sub.16 e 17 cat.D/4 (piano primo), sub.2 cat.F/3, sub.6 cat.D/4 e sub.8 cat.D/6 (piano seminterrato), oltre al sub.1 cat.F/1 (cabina elettrica posta all'esterno del cancello d'ingresso alla struttura, collocato nella parte centrale del viale d'accesso carrabile), ed ai sub.7, 9, 10, 11 e 15 (beni comuni non censibili, ovvero le aree esterne, le intercapedini di servizio ed i vani scala);
- blocco B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (accessi esterni e intercapedini) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.4 cat.D/4;
- blocco C - Amministrazione-Uffici - composto da solo piano terra, censito al Foglio 3, part.IIa 861, sub.5 cat.A/10.

Fanno parte del compendio immobiliare nonché del presente Lotto 1 anche i terreni in Martano posti al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci ed in aderenza (confine nord - nord-est) alla suddetta struttura sanitaria, censiti al Foglio 25, part.IIe 28 e 31, coltivati anch'essi ad uliveto ed estesi su una superficie complessiva pari a mq.12.147.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di m.3,50 (p.rial.), m.3,20 (p.1), m.3,20-3,40 (p.S1).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 861 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: la cabina elettrica (sub.1) confina su tutti e quattro i lati con area esterna di pertinenza (pavimentata, carrabile e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13.

Variatione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.1), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con



cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPÒ n. SNC, piano: S1, intestato a ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: l'unità in corso di costruzione (sub.2) confina ad ovest ed a sud con area esterna di pertinenza (pavimentata e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.lla 861, sub.13, ad ovest e ad est rispettivamente con sub.11 e sub.10 (entrambi b.c.n.c.), sui restanti lati con sub.8 facente parte del presente corpo A.

Variazione del 27/06/2016 Pratica n. LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.2), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.lla 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 1.210,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPÒ n. SNC, piano: S1, intestato a ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: il sub.6 confina ad est con sub.8 facente parte del presente corpo A, sui restanti tre lati con area esterna di pertinenza (pavimentata e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.lla 861, sub.13.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091289 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31203.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.lla 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.lla 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.6), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.lla 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state soppresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.540,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPÒ n. SNC, piano: S1, intestato a ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: il sub.8 confina ad ovest con i sub.2 e 6, nonché con i sub.9 e 10 (entrambi b.c.n.c.) facenti parte del presente corpo A, ad ovest e sui restanti lati con area esterna di pertinenza (pavimentata e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.lla 861, sub.13.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091290 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31204.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del



06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.8), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.520,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: il sub.12 confina ad ovest con sub.11 (b.c.n.c.), a sud con sub.10 (b.c.n.c.), a sud e sui restanti lati con sub.13 (fabbricato ed area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091283 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31197.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.12), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.680,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1

Coerenze: il sub.13 occupa gran parte della particella 861 in quanto comprendente parte dell'edificio destinato a RSSA (porzione centrale del piano rialzato) e tutta l'area pavimentata, carrabile ed a verde esterna ai fabbricati facenti parte della struttura sanitaria. I confini, considerati quindi corrispondenti a quelli della part.IIIa 861, sono: a sud-est con strada Comunale Pappo, ad est con part.IIIe 868 e 800 in agro di Castrignano De' Greci, e part.IIIe 30 e 28 (anch'essa pignorata) in agro di Martano, a nord con part.IIIa 782 (Castrignano De' Greci) e part.IIIa 31 (Martano) anch'essa pignorata, ad ovest con part.IIIa 47 ed a sud e ad ovest con part.IIIa 872, entrambe in Castrignano De' Greci.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091284 in atti dal 01/06/2018 annotazione per



contenzioso (n.31198.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.13), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.410,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il sub.14 confina a nord con sub.15 e 9 (b.c.n.c.), a nord e sui restanti lati con sub.13 (fabbricato ed area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091285 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31199.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.14), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.980,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il sub.16, comunicante con il piano rialzato ed il lastrico solare tramite vano scala (sub.10, b.c.n.c.), confina ad ovest in parte con vano scala esterno (sub.11, b.c.n.c.), a sud con sub.17, sui restanti lati si affaccia su sub.13 (area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091286 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31200.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento



(n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.16), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

- foglio 3 particella 861 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.850,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il sub.17, comunicante con il piano rialzato tramite vano scala (sub.9, b.c.n.c.), confina a nord con sub.16, sui restanti lati si affaccia su sub.13 (area esterna di pertinenza del complesso immobiliare).

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091287 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31201.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3 part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.17), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2016.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale, è parte di un complesso edilizio destinato a struttura sanitaria ubicato nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, di cui fanno parte le ulteriori due unità - terreni, oggetto di esecuzione e del presente Lotto 1.

Come evincibile dagli allegati elaborati grafici di progetto, l'edificio destinato a RSSA (centro diurno e residenze) ed autorizzato attraverso l'approvazione della variante urbanistica, espressa nella Conferenza dei Servizi, ha uno sviluppo planimetrico ad "U" costituito da un corpo centrale e due moduli disposti lungo i lati nord e sud; si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno seminterrato, collegati tra loro da due vani scala dotati entrambi di ascensore, posti in corrispondenza della connessione tra la parte centrale del blocco ed i due moduli laterali, e di cui solo il vano scala sul lato nord conduce anche al lastrico solare di copertura.

Il piano rialzato, per una superficie complessiva lorda di circa mq.1.403,00 ed altezza utile interna di circa m.3,50, nella parte del corpo centrale e sul fronte si compone di una zona ingresso con servizio amministrazione/portineria e vano per attività ambulatoriale, con annessi servizi; sul retro è presente un'ampia sala per attività comuni e una cucina, mentre un corridoio distributivo conduce ai due moduli laterali ed ai due vani scala. Il modulo a nord è costituito da un corridoio distributivo, 12 camere per circa 20 posti letto con relativi servizi igienici, di cui alcuni attrezzati per disabili, un ampio soggiorno e ulteriori bagni per visitatori; il modulo a sud si compone di un corridoio distributivo, due ampie sale per attività comuni, due vani di cui uno con bagni e di ulteriori servizi igienici, tra cui anche quelli per disabili, collegati tramite disimpegno e corridoio di distribuzione.

Il piano primo, per una superficie complessiva lorda di circa mq.1.058,00 ed altezza utile interna di circa m.3,20, si compone di un corpo centrale costituito da un corridoio distributivo e due ampi soggiorni da cui si raggiungono i due vani scala ed i due moduli abitativi posti lateralmente. Quello a nord è costituito da corridoio distributivo e 12 camere con relativi servizi igienici, alcuni dei quali anche attrezzati per disabili, nonché di ulteriori bagni per visitatori, e di ripostiglio; il modulo a sud si compone di corridoio distributivo ed 11 camere con relativi bagni, alcuni anche per disabili, nonché di ulteriori servizi igienici per visitatori, e di ripostiglio. Il piano primo è dotato anche di terrazzi a livello, in parte coperti, e di balconi.

Il piano seminterrato, per una superficie complessiva lorda di circa mq.1.500,00 ed altezza utile interna variabile tra circa m.3,40 e m.3,20, nella parte centrale sul retro si compone di tre ampie sale comunicanti con la rampa carrabile di servizio e con l'area esterna, dove hanno sede anche locali ed impianti tecnologici. Nella parte sul fronte è presente un locale con predisposizione idraulica per bagno assistito e tre depositi, di cui uno più ampio con varco verso l'intercapedine di servizio parzialmente coperta che si sviluppa lungo parte del perimetro del piano. Il modulo a sud ospita vani a servizio della struttura (tra cui anche locali lavanderia con all'interno i relativi macchinari), servizi igienici e spogliatoi; il modulo a nord è costituito nell'estremità nord-est da un ampio locale con annessi vani deposito, spogliatoi e servizi igienici, mentre la restante superficie di circa mq.320 si presenta a rustico con all'interno un ampio spazio con piscina ed annessi spogliatoi e servizi igienici, nonché con area ingresso ed un deposito con accesso diretto e indipendente dall'intercapedine esterna.

La struttura portante è di tipo puntiforme con pilastri e travi in c.a., con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati e copertura piana con solai latero-cementizi, ultimati con lastrico solare con lastre di pietra locale. Le tramezzature interne sono realizzate con fette di tufo dello spessore di cm.12 rivestite con intonaco civile.

Sotto il profilo impiantistico il blocco A è dotato di: impianto di distribuzione idrica che prevede anche il riutilizzo delle acque piovane dalle coperture; impianto di distribuzione di acqua calda sanitaria e di produzione con pannelli solari posti sul lastrico solare di copertura; impianto di condizionamento a pompa di calore ed impianto a gas metano.



La struttura si presenta pressoché sgombrata ad eccezione di pochi elementi di arredo e di alcuni macchinari a servizio della lavanderia a piano seminterrato.

Come riscontrato durante i sopralluoghi, il compendio immobiliare, vista l'inattività della struttura ed a causa dell'assenza di manutenzione, si presenta con estesa vegetazione incolta, diffusa lungo l'ampia area esterna ed a ridosso dei fabbricati, rendendone difficile la fruizione; inoltre, la mancata manutenzione ha favorito il diffondersi di vegetazione anche in alcuni punti del lastricato solare del presente Corpo A - RSSA e su porzioni ridotte del lastricato, non accessibile, del Corpo B - Poliambulatori. Il proliferare del verde sulle coperture dei fabbricati ha comportato problematiche alle porzioni interne in quanto, concentrandosi nei punti di raccolta dei pluviali, ha ostruito gli scarichi, con conseguente accumulo e ristagno di acqua meteorica sul lastricato che ne risulta così danneggiato nella superficie e nei giunti, oltre a provocare associati fenomeni infiltrativi. All'interno infatti, ed ai vari piani, si riscontrano fenomeni di umidità diffusa, anche di risalita, con ammaloramenti e degrado lungo le superfici (intradosso solai, murature e tramezzature, travi e pilastri) corrispondenti e prossime ai giunti strutturali e su quelle sottostanti le attrezzature impiantistiche (pompe di calore). Infine, alcune porzioni del controsoffitto risultano danneggiate, ammalorate o crollate, probabilmente come conseguenza dei suddetti fenomeni infiltrativi, dell'umidità presente in alcuni locali e del cedimento dei supporti dei telai, non adeguatamente ancorati.

All'esterno, l'area di pertinenza (associata al sub.13) è costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), in continuità con gli ulteriori due terreni (part. l. 28 e 31 Foglio 25 agro di Martano), anch'essi coltivati ad uliveto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole in ferro con apertura meccanizzata (cancello d'ingresso alla struttura sanitaria).	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad anta o più ante a battente, o fissi, o a vasistas, realizzati in alluminio con vetro camera.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle con apertura meccanizzata.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta a battente, realizzati in legno tamburato. Alcuni infissi risultano smontati ed altri ammalorati a causa delle infiltrazioni che ne hanno danneggiato anche il telaio fisso.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad una o due ante a battente, porte REI con maniglione antipanico.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.45 x 45.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,20 (bagni).	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattoni in pietra leccese, dimensioni cm.40 x 40.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (vano tecnico).	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente, realizzato in alluminio con doghe (vano tecnico).	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
piano seminterrato	1.180,00	x	80 %	=	944,00
piano seminterrato - porzione a rustico (sub.2, cat.F/3)	320,00	x	50 %	=	160,00
piano seminterrato - vani tecnici	40,00	x	15 %	=	6,00
piano seminterrato - area esterna pavimentata ed intercapedine di servizio (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
piano seminterrato - area esterna pavimentata, carrabile ed intercapedine di servizio (superficie eccedente mq.25)	535,00	x	2 %	=	10,70
piano rialzato	1.403,00	x	100 %	=	1.403,00
piano rialzato - balconi	13,70	x	25 %	=	3,43
piano primo	1.058,00	x	100 %	=	1.058,00
piano primo - balconi (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
piano primo - balconi (superficie eccedente mq.25)	15,55	x	10 %	=	1,56
piano primo - terrazzi e logge (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
piano primo - terrazzi e logge (superficie eccedente mq.25)	320,75	x	10 %	=	32,08
lastrico solare di copertura (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
lastrico solare di copertura (superficie eccedente mq.25)	1.080,00	x	10 %	=	108,00
cabina elettrica (sub.1, cat.F/1)	30,00	x	15 %	=	4,50
area esterna pavimentata e a verde (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
area esterna pavimentata e a verde (superficie eccedente mq.25)	19.837,00	x	2 %	=	396,74
<b>Totale:</b>	<b>25.958,00</b>				<b>4.151,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno  
Pagina 26 di 39



Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, non vi è alcuna valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che faccia riferimento alla tipologia degli immobili oggetto di pignoramento, se non per la sola tipologia uffici (Corpo C). Si ritiene tuttavia che, data la destinazione d'uso, la distribuzione planimetrica generale ed interna dei suddetti beni, sia verosimile assimilare gli edifici della RSSA (corpo A) e dei Poliambulatori (corpo B) ad una categoria di tipo residenziale e allo stesso tempo suscettibile di offrire servizi e produrre reddito.

A tal scopo, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CASTRIGNANO DEI GRECI, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Ville e Villini va da un minimo di 510 €/mq. ad un massimo di 700 €/mq.

In considerazione dello stato manutentivo, delle finiture, della dotazione impiantistica e dell'estesa area esterna di pertinenza degli immobili, nonché del loro potenziale di offrire servizi e quindi capacità di produrre reddito, comparando i beni da stimare ad altri analoghi per caratteristiche e destinazione d'uso che sono stati oggetto di recente compravendita, si ritiene congrua una valutazione di 800 €/mq.

Pertanto il valore assegnato al presente Corpo A - RSSA comprensivo delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale mq.4.151,75) risulta pari a € 3.321.400,00.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **3.321.400,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.321.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.321.400,00**

**BENI IN CASTRIGNANO DE' GRECI STRADA COMUNALE PAPPO S.N.C.**

**POLIAMBULATORI**

**DI CUI AL PUNTO B**

**Poliambulatori** a CASTRIGNANO DE' GRECI strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di **623,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio del presente corpo B, identificato come blocco B - Poliambulatori, è parte di un più ampio complesso edilizio destinato a struttura sanitaria sito nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, con accesso dalla strada Comunale Pappo e poco distante dalla Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci.

Il complesso edilizio è caratterizzato all'esterno da un'estesa area di pertinenza (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), e si compone di tre corpi di fabbrica, di tipo isolato, con le rispettive destinazioni d'uso:

- blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano



rialzato, piano primo e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (area esterna pavimentata e a verde) al Foglio 3, part.lla 861, sub.12, 13 e 14 cat.D/4 (piano rialzato), sub.16 e 17 cat.D/4 (piano primo), sub.2 cat.F/3, sub.6 cat.D/4 e sub.8 cat.D/6 (piano seminterrato), oltre al sub.1 cat.F/1 (cabina elettrica posta all'esterno del cancello d'ingresso alla struttura, collocato nella parte centrale del viale d'accesso carrabile), ed ai sub.7, 9, 10, 11 e 15 (beni comuni non censibili, ovvero le aree esterne, le intercapedini di servizio ed i vani scala);

- blocco B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (accessi esterni e intercapedini) al Foglio 3, part.lla 861, sub.4 cat.D/4;

- blocco C - Amministrazione-Uffici - composto da solo piano terra, censito al Foglio 3, part.lla 861, sub.5 cat.A/10.

Fanno parte del compendio immobiliare nonché del presente Lotto 1 anche i terreni in Martano posti al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci ed in aderenza (confine nord - nord-est) alla suddetta struttura sanitaria, censiti al Foglio 25, part.lla 28 e 31, coltivati anch'essi ad uliveto ed estesi su una superficie complessiva pari a mq.12.147.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di m.3,50 (p. rialzato); m.3,20 (p. seminterrato).Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 861 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 3.820,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPO n. SNC, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: il Corpo A - Poliambulatorio (sub.4) confina su tutti e quattro i lati con area esterna di pertinenza (pavimentata, carrabile e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.lla 861, sub.13.

Variazione del 01/06/2018 Pratica n.LE0091288 in atti dal 01/06/2018 annotazione per contenzioso (n.31202.1/2018). Annotazioni di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 17-bis d.lgs. 546/92, id. tvn m007497, ricevuto il 31/05/2018. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223329 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79966.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.lla 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.lla 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.lla 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.4), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.lla 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.lla 862, 854, 49, 50, 53.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

nella media	☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il blocco B - Poliambulatori, è parte di un complesso edilizio destinato a struttura sanitaria ubicato nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, di cui fanno parte le ulteriori due unità - terreni, oggetto di esecuzione e del presente Lotto 1.

Come evincibile dagli allegati elaborati grafici di progetto, l'edificio destinato a Poliambulatori ed autorizzato attraverso l'approvazione della variante urbanistica, espressa nella Conferenza dei Servizi, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare, si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra ed uno seminterrato, con accessi indipendenti tramite area esterna e rampe pedonali a piano rialzato ed intercapedine di servizio per il piano inferiore, e lastrico solare di copertura privo di collegamento diretto.

Il piano rialzato, per una superficie complessiva lorda di circa mq.342,00 ed altezza utile interna di circa m.3,50, si compone di una zona ingresso con servizio amministrazione/portineria ed un blocco servizi igienici, di cui uno attrezzato anche per disabili; due corridoi di distribuzione conducono agli ulteriori vani del fabbricato, concepiti per servizi ambulatoriali, di cui alcuni provvisti di bagni, nonché a dei vani ripostiglio.

Il piano seminterrato, anch'esso per una superficie complessiva lorda di circa mq.342,00 ed altezza utile interna di circa m.3,20, si compone di un unico ampio vano scandito dalle campate e dall'orditura dei pilastri.

La struttura portante è di tipo puntiforme con pilastri e travi in c.a., con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati e copertura piana con solai latero-cementizi, ultimati con lastricato solare con lastre di pietra locale. Le tramezzature interne sono realizzate con fette di tufo dello spessore di cm.12 rivestite con intonaco civile.

L'interno del fabbricato è sgombero e presenta a piano rialzato alcune problematiche dovute a fenomeni infiltrativi provenienti dal lastricato solare, con danneggiamento di alcune porzioni del controsoffitto e degrado ed ammaloramento delle superfici di muri e tramezzature prossime alle canalizzazioni impiantistiche della sovrastante ed esterna pompa di calore, nonché in corrispondenza dei servizi igienici posti nella parte centrale e all'estremità ovest.

All'esterno del piano seminterrato, nella porzione sud-ovest dell'intercapedine di servizio, è collocato un vano tecnico con superficie utile di circa mq.7,20 ed altezza interna di circa m.2,22.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** ad una o due ante a battente o vasistas, realizzati in alluminio con vetro camera. I vetri di alcuni degli infissi del prospetto nord a piano rialzato risultano rotti.

nella media ☆☆☆☆☆

**protezioni infissi esterni:** tapparelle con apertura meccanizzata.

nella media ☆☆☆☆☆

**infissi interni:** ad anta a battente o a libro, realizzati in legno tamburato.

nella media ☆☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.35 x 35 (piano rialzato).

nella media ☆☆☆☆☆

**rivestimento interno:** realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza

nella media ☆☆☆☆☆



di circa m.2,20 (bagni piano rialzato).

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

*pavimentazione esterna*: realizzata in mattoni in pietra leccese, dimensioni cm.36 x 36.

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

*infissi esterni*: ad anta a battente, realizzato in alluminio con doghe (vano tecnico).

nella media

☆☆☆☆☆

nella media

☆☆☆☆☆

nella media

☆☆☆☆☆

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
piano seminterrato	342,00	x	80 %	=	273,60
piano seminterrato - vano tecnico	10,00	x	15 %	=	1,50
piano seminterrato - area esterna pavimentata ed intercapedine di servizio (superficie di mq.25)	25,00	x	10 %	=	2,50
piano seminterrato - area esterna pavimentata ed intercapedine di servizio (superficie eccedente mq.25)	173,00	x	2 %	=	3,46
piano rialzato	342,00	x	100 %	=	342,00
<b>Totale:</b>	<b>892,00</b>				<b>623,06</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, non vi è alcuna valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che faccia riferimento alla tipologia degli immobili oggetto di pignoramento, se non per la sola tipologia uffici (Corpo C). Si ritiene tuttavia che, data la destinazione d'uso, la distribuzione planimetrica generale ed interna dei suddetti beni, sia verosimile assimilare gli edifici della RSSA (corpo A) e dei Poliambulatori (corpo B) ad una categoria di tipo residenziale e allo stesso tempo suscettibile di offrire servizi e produrre reddito. A tal scopo, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CASTRIGNANO DEI GRECI, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Ville e Villini va da un minimo di 510 €/mq. ad un massimo di 700 €/mq.



In considerazione dello stato manutentivo, delle finiture, della dotazione impiantistica e dell'estesa area esterna di pertinenza degli immobili, nonché del loro potenziale di offrire servizi e quindi capacità di produrre reddito, comparando i beni da stimare ad altri analoghi per caratteristiche e destinazione d'uso che sono stati oggetto di recente compravendita, si ritiene congrua una valutazione di 850 €/mq.

Pertanto il valore assegnato al presente Corpo B - Poliambulatori comprensivo delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale mq.623,06) risulta pari a € 529.601,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **529.601,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 529.601,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 529.601,00**

BENI IN CASTRIGNANO DE' GRECI STRADA COMUNALE PAPPO S.N.C.

## AMMINISTRAZIONE - UFFICI

DI CUI AL PUNTO C

**Amministrazione - Uffici** a CASTRIGNANO DE' GRECI strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio del presente corpo C, identificato come blocco C - Amministrazione-Uffici, è parte di un più ampio complesso edilizio destinato a struttura sanitaria sito nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, con accesso dalla strada Comunale Pappo e poco distante dalla Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci.

Il complesso edilizio è caratterizzato all'esterno da un'estesa area di pertinenza (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso alla struttura, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella), e si compone di tre corpi di fabbrica, di tipo isolato, con le rispettive destinazioni d'uso:

- blocco A - Residenza Socio Sanitaria Assistenziale (centro diurno e residenze) - composto da piano rialzato, piano primo e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (area esterna pavimentata e a verde) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.12, 13 e 14 cat.D/4 (piano rialzato), sub.16 e 17 cat.D/4 (piano primo), sub.2 cat.F/3, sub.6 cat.D/4 e sub.8 cat.D/6 (piano seminterrato), oltre al sub.1 cat.F/1 (cabina elettrica posta all'esterno del cancello d'ingresso alla struttura, collocato nella parte centrale del viale d'accesso carrabile), ed ai sub.7, 9, 10, 11 e 15 (beni comuni non censibili, ovvero le aree esterne, le intercapedini di servizio ed i vani scala);
- blocco B - Poliambulatori - composto da piano rialzato e piano seminterrato, censito assieme alle relative pertinenze (accessi esterni e intercapedini) al Foglio 3, part.IIa 861, sub.4 cat.D/4;
- blocco C - Amministrazione-Uffici - composto da solo piano terra, censito al Foglio 3, part.IIa 861, sub.5 cat.A/10.

Fanno parte del compendio immobiliare nonché del presente Lotto 1 anche i terreni in Martano posti al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci ed in aderenza (confine nord - nord-est) alla suddetta struttura sanitaria, censiti al Foglio 25, part.IIe 28 e 31, coltivati anch'essi ad uliveto ed estesi su una superficie complessiva pari a mq.12.147.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.2,95 altezza media. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 861 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani,



rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA COMUNALE PAPPÒ n. SNC , piano: T, intestato a ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: il Corpo A - Amministrazione - Uffici (sub.5) confina su tutti e quattro i lati con area esterna di pertinenza (pavimentata, carrabile e a verde) del complesso immobiliare identificata al Foglio 3, part.IIa 861, sub.13.

Superficie Catastale Totale: 176 mq. Variazione nel classamento del 06/10/2017 Pratica n.LE0223330 in atti dal 06/10/2017 Variazione di classamento (n.79967.1/2017). Divisione del 29/12/2016 Pratica n.LE0315664 in atti dal 30/12/2016 Divisione (n.140415.1/2016), con cui veniva soppressa l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3 e si originavano i sub.4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16 e 17 ed i sub.7, 9, 10, 11 e 15, questi ultimi b.c.n.c., facenti parte del compendio immobiliare pignorato. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/06/2016: l'unità censita al Foglio 3, part.IIa 861, sub.3, rendita catastale € 17.878,00 si originava con variazione del 27/06/2016 Pratica n.LE0163237 in atti dal 27/06/2016 Fus. div. ampl. cambio destinazione (n.76314.1/2016). Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (sub.5), veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 3 part.IIa 861 di ha 2 are 27 ca 18, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2014, Tipo Mappale del 15/12/2014 Pratica n.LE0374011 in atti dal 15/12/2014 presentato il 12/12/2014 (n.374011.1/2014), con cui venivano sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 863, 864, 865, 866, 867, 889, 890. In precedenza erano state sopresse le unità censite al Foglio 3, part.IIe 862, 854, 49, 50, 53.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2016.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità costituente il blocco C - Amministrazione - Uffici deriva dalla ristrutturazione e recupero del fabbricato rurale preesistente all'intervento edilizio, con funzione di ospitare all'interno gli uffici amministrativi a servizio dell'intera struttura sanitaria ubicata nella zona nord del Comune di Castrignano de' Greci a confine con il Comune di Martano, di cui fanno parte le ulteriori due unità - terreni, oggetto di esecuzione e del presente Lotto 1.

Con copertura a falde, altezza media di circa m.2,95 e superficie commerciale di circa mq.176,00, l'unità si compone di ingresso, bagno, reception, due vani ufficio, archivio e ripostiglio, quest'ultimo erroneamente indicato come w.c. nelle planimetrie depositate presso gli enti preposti.

All'esterno è caratterizzato da un'estesa area (associata al sub.13) costituita in parte da area pavimentata per i percorsi di accesso ai fabbricati, da area a verde e da una consistente area coltivata ad uliveto (verosimilmente affetta da batterio xylella).

Delle Componenti Edilizie:



*infissi esterni*: ad una o due ante a battente o vasistas, realizzati in alluminio con vetro camera. *infissi interni*: ad anta a battente in legno con il vetro della porta finestra del vano "direzione" pannellature piene o vetrate.. uno degli infissi risulta frantumato.

nella media ☆☆☆☆☆

centrale.

*pavimentazione interna*: realizzata in mattoni, dimensioni cm.31 x 31.

nella media ☆☆☆☆☆

nella media ☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,00 (bagno).

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
piano terra	176,00	x	100 %	=	176,00
<b>Totale:</b>	<b>176,00</b>				<b>176,00</b>

#### 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 secondo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CASTRIGNANO DE' GRECI, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Uffici va da un minimo di 540 €/mq. ad un massimo di 670 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 670 €/mq. corrispondente al valore massimo della Tipologia Uffici.

Pertanto il valore di mercato a corpo del presente Corpo C - Amministrazione - Uffici (superficie commerciale mq.176,00) risulta pari a € 117.920,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **117.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.920,00**

**BENI IN MARTANO STRADA COMUNALE PAPPO S.N.C.**



## TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MARTANO strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di 6.437,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )  
 Appezamento di terreno detto "Pepe" o "Pappo" in agro di Martano ricadente in zona destinata ad uso agricolo "E1 - agricole produttive normali" come da C.D.U. allegato alla Relazione tecnica (All.2).

Assieme all'altra unità confinante (terreno in Martano censito al Foglio 25, part.lla 31), l'unità è raggiungibile tramite la particella 361 (Foglio 3) del Comune di Castrignano De' Greci, destinata a struttura sanitaria, anch'essa oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Esteso su 64 are e 37 ca, il fondo risulta in gran parte coltivato ad uliveto con esemplari verosimilmente affetti da xylella.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 28 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 350, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 2,17 €, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: a nord-ovest con part.lla 25, a nord-est con part.lla 29, a sud-est con part.lla 30 (terreni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 25), a sud-ovest con part.lla 31 (N.C.T. Martano al Foglio 25) e part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3), entrambe pignorate e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - vulture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533844 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102038.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

- foglio 25 particella 28 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 2, superficie 6087, reddito agrario 14,15 €, reddito dominicale 14,15 €, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1

Coerenze: a nord-ovest con part.lla 25, a nord-est con part.lla 29, a sud-est con part.lla 30 (terreni censiti nel N.C.T. Martano al Foglio 25), a sud-ovest con part.lla 31 (N.C.T. Martano al Foglio 25) e part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci al Foglio 3), entrambe pignorate e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - vulture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533844 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102038.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno  
Pagina 34 di 39



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. 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:	nella media	★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★
servizi:	al di sotto della media	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo sito in agro di Martano al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci, in zona fondo denominato "Pepe" o "Pappo" nei pressi della Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci e della Strada Comunale Pappo.

Assieme all'altro terreno pignorato (censito nel N.C.T. Martano al Foglio 25, part.IIa 31), l'unità è posta in aderenza alla struttura sanitaria, anch'essa oggetto del presente Lotto 1, da cui è raggiungibile, e confina sui restanti lati con part.IIa 25 (nord-ovest), part.IIa 29 (nord-est) e part.IIa 30 (sud-est), di altrui proprietà e censite nel N.C.T. Martano al Foglio 25.

Con orografia piana e forma rettangolare, da attribuzione catastale il terreno risulta destinato in gran parte ad uliveto (per una superficie di circa mq.6.087) con esemplari verosimilmente colpiti da xylella, oltreché a seminativo (circa mq.350), per un totale di circa mq.6.437.

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
particella 28 - porzione AA - seminativo	350,00	x	100 %	=	350,00
particella 28 - porzione AB - uliveto	6.087,00	x	100 %	=	6.087,00
<b>Totale:</b>	<b>6.437,00</b>				<b>6.437,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utile per il caso in esame è la stima sintetica per comparazione dei prezzi di vendita e consiste nella determinazione del valore del terreno sulla base dei prezzi riscontrabili sul mercato della zona in cui ricade il fondo in esame. Nella valutazione occorre tenere presente anche il valore delle qualità di coltura in essere sul terreno.

Dalle indagini eseguite è emerso che, per terreni collocati nello stesso comune dei terreni oggetto di valutazione ed aventi coltura ad uliveto con problematiche conseguenti al vettore della xylella, le quotazioni di mercato equiparano l'uliveto ad un seminativo, con un range che varia tra 0,60 euro/mq. - 0,80 euro/mq. Pertanto, applicando il suddetto criterio al terreno in oggetto e considerandone



l'estensione, la morfologia e l'appetibilità dello stesso, nonché le sue condizioni, si ritiene che il fondo possa essere valutato per il valore unitario di 0,70 €/mq.

Il valore complessivo del terreno (superficie pari a mq.6.437) risulta quindi pari ad € 4.505,90, arrotondato ad € 4.506,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 4.506,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.506,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.506,00

BENI IN MARTANO STRADA COMUNALE PAPPO S.N.C.

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MARTANO strada Comunale Pappo s.n.c., della superficie commerciale di 5.710,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appezamento di terreno detto "Pepe" o "Pappo" in agro di Martano ricadente in zona destinata ad uso agricolo "E1 - agricole produttive normali" come da C.D.U. allegato alla Relazione tecnica (All.2).

Assieme all'altra unità confinante (terreno in Martano censito al Foglio 25, part.lla 28), l'unità è raggiungibile tramite la particella 361 (Foglio 3) del Comune di Castrignano De' Greci, destinata a struttura sanitaria, anch'essa oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Esteso su 57 are e 10 ca, il fondo risulta in gran parte coltivato ad uliveto con esemplari verosimilmente affetti da xylella.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 31 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 693, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 2,51 €, intestato a ██████████, proprietà 1/1

Coerenze: ad ovest con part.lla 782 (N.C.T. Castrignano De' Greci Foglio 3), a nord-ovest con part.lla 47, a nord-est con part.lla 25 e part.lla 28 (N.C.T. Martano Foglio 25), a sud e ad ovest con part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci Foglio 3), anch'essa pignorata, come la part.lla 28, e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - volture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533845 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102039.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

- foglio 25 particella 31 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 2, superficie 5017, reddito agrario 11,66 €, reddito dominicale 11,66 €, intestato a ██████████



(XXXXXXXXXX), proprietà 1/1

Coerenze: ad ovest con part.lla 782 (N.C.T. Castrignano De' Greci Foglio 3), a nord-ovest con part.lla 47, a nord-est con part.lla 25 e part.lla 28 (N.C.T. Martano Foglio 25), a sud e ad ovest con part.lla 861 (N.C.E.U. Castrignano De' Greci Foglio 3), anch'essa pignorata, come la part.lla 28, e facenti parte del presente Lotto 1.

dati derivanti da: mutamento di denominazione - vulture societarie del 02/07/2014 Pubblico Ufficiale Tursi Nicola Sede Lucca (LU) Repertorio n.3791 Sede TZQ Registrazione Volume 1T n.4377 registrato in data 03/07/2014 - Verbale di assemblea straordinaria Nota presentata con Modello Unico n.541.3/2014 - Pratica n.LE0201707 in atti dal 10/07/2014. Tabella di variazione del 14/12/2007 Pratica n.LE0533845 in atti dal 14/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.102039.1/2007). Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 03/10/2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. 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:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo sito in agro di Martano al confine sud con il Comune di Castrignano De' Greci, in zona fondo denominato "Pepe" o "Pappo" nei pressi della Strada Provinciale 36 Martano - Castrignano De' Greci e della Strada Comunale Pappo.

L'unità è posta in aderenza alla struttura sanitaria, anch'essa oggetto del presente Lotto 1, da cui è raggiungibile, e confina ad ovest con part.lla 782 (N.C.T. Castrignano De' Greci Foglio 3), a nord-ovest con part.lla 47, a nord-est con part.lla 25 e part.lla 28 (immobile pignorato), censite nel N.C.T. Martano - Foglio 25.

Con orografia piana e forma rettangolare, da attribuzione catastale il terreno risulta destinato in gran parte ad uliveto (per una superficie di circa mq.5.017) con esemplari verosimilmente colpiti da xylella, oltretché a seminativo (circa mq.693), per un totale di circa mq.5.710.

#### 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	
particella 31 - porzione AA - seminativo	693,00	x	100 %	=	693,00
particella 31 - porzione AB - uliveto	5.017,00	x	100 %	=	5.017,00

tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno  
Pagina 37 di 39



<b>Totale:</b>	<b>5.710,00</b>
----------------	-----------------

5.710,00

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utile per il caso in esame è la stima sintetica per comparazione dei prezzi di vendita e consiste nella determinazione del valore del terreno sulla base dei prezzi riscontrabili sul mercato della zona in cui ricade il fondo in esame. Nella valutazione occorre tenere presente anche il valore delle qualità di coltura in essere sul terreno.

Dalle indagini eseguite è emerso che, per terreni collocati nello stesso comune dei terreni oggetto di valutazione ed aventi coltura ad uliveto con problematiche conseguenti al vettore della xylella, le quotazioni di mercato equiparano l'uliveto ad un seminativo, con un range che varia tra 0,60 euro/mq. - 0,80 euro/mq. Pertanto, applicando il suddetto criterio al terreno in oggetto e considerandone l'estensione, la morfologia e l'appetibilità dello stesso, nonché le sue condizioni, si ritiene che il fondo possa essere valutato per il valore unitario di 0,70 €/mq.

Il valore complessivo del terreno (superficie pari a mq.5.710) risulta quindi pari ad € 3.997,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>3.997,00</b>
-----------------	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 3.997,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 3.997,00</b>
---	--------------------

**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, Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castrignano De' Greci (LE), Martano (LE), 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno  
Pagina 38 di 39



- 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
	Residenza Socio				
A	Sanitaria Assistenziale	4.151,74	0,00	3.321.400,00	3.321.400,00
B	Poliambulatori	623,06	0,00	529.601,00	529.601,00
C	Amministrazione - Uffici	176,00	0,00	117.920,00	117.920,00
D	terreno agricolo	6.437,00	0,00	4.506,00	4.506,00
E	terreno agricolo	5.710,00	0,00	3.997,00	3.997,00
				<b>3.977.424,00 €</b>	<b>3.977.424,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.016,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.974.408,00**

**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: **€. 596.161,20**

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: **€. 3.378.246,80**

data 07/04/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Mario Sarno




tecnico incaricato: Ing. Mario Sarno  
Pagina 39 di 39

Firmato Da: MARIO SARNO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 166bce1

