



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE



## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]



**R.G.E. 93/2025**



Giudice: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA PERRONE**



**ELABORATO PERITALE**



Lecce, li 12/02/2026



IL C.T.U.

*Paolo P. Campese Cont.*



Tecnico incaricato: Geom. Giampiero Lenti  
C.F. LNTGPR65E08L776Z  
con studio in Vernole (LE) Vico Mundine n. 1  
telefono: 3384441368  
pec: giampiero.lenti@geopec.it





## INDICE GENERALE

### LOTTO 1: IMMOBILI E TERRENI IN AGRO DI TRICASE (LE) - Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

STATO DI POSSESSO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE DI IPOTECA

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI -

ATTUALI PROPRIETARI

PRECEDENTI PROPRIETARI

### ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI

#### CORPO 1: IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Definizione quote e tipologia del diritto

Identificazione catastale

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Conformità urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Criteri e valori di stima: dettaglio delle fonti, consistenza e valorizzazione

#### CORPO 2: IMMOBILE DIRUTO

Definizione quote e tipologia del diritto

Identificazione catastale

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Pratiche edilizie

Conformità urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Criteri e valori di stima: dettaglio delle fonti, consistenza e valorizzazione

#### CORPO 3: TERRENI

Definizione quote e tipologia del diritto

Identificazione catastale

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Criteri di stima e valori di stima: dettaglio delle fonti, consistenza e valorizzazione

### DETERMINAZIONE VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1)



## **LOTTO 1 - IMMOBILI E TERRENI IN AGRO DI TRICASE (73039) LE, ITALIA**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 degli immobili e terreni pertinenziali, appartenenti alla [REDACTED] – e diritto d'uso per 1/1 ad [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni

### **Identificazione dei beni pignorati:**

- 1) Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via Marina Serra snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.la 666, categoria F/2; intestato ad [REDACTED] 1/1 e ad [REDACTED] come diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 2) Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via Marina Serra snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.la 667, categoria F/2; intestato ad [REDACTED] 1/1 e ad [REDACTED] come diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 3) Terreni siti nel Comune di Tricase (LE) alla via da Marina Serra snc, intestati ad [REDACTED] 1/1 e ad [REDACTED] come diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni e identificati nel Catasto Terreni nel seguente modo:
  - Foglio 33, p.la 501, seminativo, classe 2, are 03,37, RD € 1,83, RA € 1,04
  - Foglio 33, p.la 502, seminativo, classe 2, are 00,54, RD € 0,29, RA € 0,17
  - Foglio 33, p.la 503, seminativo, classe 2, are 00,30, RD € 0,16, RA € 0,09
  - Foglio 33, p.la 504, seminativo, classe 2, are 36,66, RD € 19,88, RA € 11,36
  - Foglio 33, p.la 505, seminativo, classe 2, are 01,69, RD € 0,92, RA € 0,52
  - Foglio 33, p.la 506, seminativo, classe 2, are 00,85, RD € 0,46, RA € 0,26
  - Foglio 33, p.la 507, seminativo, classe 2, are 02,95, RD € 1,60, RA € 0,91
  - Foglio 33, p.la 508, seminativo, classe 2, are 02,00, RD € 1,08, RA € 0,62
  - Foglio 33, p.la 509, seminativo, classe 2, are 01,66, RD € 0,90, RA € 0,51
  - Foglio 33, p.la 665, seminativo, classe 2, ha 2,15,06, RD € 116,62, RA € 66,64

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica

Pg. 3





- Area urbanistica: agricola
- Parcheggi: all'interno dei terreni
- Caratteristiche: normale
- Traffico: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- Zone limitrofe: terreni agricoli
- Importanti centri limitrofi: Tricase

La zona è priva di tutti servizi di urbanizzazione primaria.

Va menzionata solo la presenza di strada vicinale.

La zona è priva di tutti servizi di urbanizzazione secondaria.

### STATO DI POSSESSO

Il terreno sopra identificato alla data del sopralluogo risultava incolto, mentre i Isig.

██████████ occupa l'abitazione identificata catastalmente al foglio 33, p.la 667

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- Tipologia: atto esecutivo o cautelare del ██████████ repertorio n. ██████████ trascritto a Lecce il 14/05/2025 ai nn. ██████████ a favore del ██████████ ██████████ contro ██████████ per il diritto di proprietà nella quota 1/1 e gravante sui seguenti immobili: foglio 33, p.lle nn. 667,666,501,502,503,504,505,506, 507, 508,509,665

### PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

#### Attuali proprietari:

- ██████████ per il diritto di proprietà nella quota pari a 1/1;
- ██████████, per il diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto notarile pubblico a firma del notaio ██████████ del 17/05/2013 – repertorio n. ██████████ trascritto a Lecce il ██████████ ai nn. ██████████

Con tale atto ██████████ ha conferito in Società a titolo di versamento in conto capitale e al patrimonio netto, senza alcuna imputazione a capitale sociale e senza alcun collegamento con un futuro aumento di capitale a titolo oneroso, espressamente riservando per sé il diritto d'uso di tutti gli immobili conferiti. Gli effetti attivi e passivi



dell'atto sono decorsi dalla data della stipula, in forza dell'atto, quanto conferito è stato definitivamente acquisito al patrimonio netto della società, con conseguente creazione di apposita "riserva di conferimento" da appostarsi nello stato patrimoniale della Società medesima e da considerarsi non "targata" o altrimenti vincolata a favore del socio conferente. La parte conferente si è riservata ogni facoltà di agire in tutte le sedi e giurisdizioni relativamente a cause e/o procedimenti civili, penali e amministrativi, ancorché non ancora in essere, per fatti o situazioni antecedenti al presente conferimento.

### Proprietari precedenti:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà nella quota pari a 1/1

Ricongiungimento di usufrutto del 19/04/2008 in morte di [REDACTED] - Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 24/06/2010.

- Comune di Tricase – codice fiscale 81000410753

Cessione di diritti reali a titolo oneroso sul terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 33, p.lla originaria 385, ora particelle n. 501, 502, 503, 505, 508.

Atto pubblico amministrativo del 21/03/2000 – repertorio n. 1621 – trascritto a Lecce il 29/03/2000 ai nn. 9673/7430.

- [REDACTED], in regime di separazione dei beni per il diritto di usufrutto
- [REDACTED] celibe per la nuda proprietà

Atto a firma del notaio [REDACTED] del [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai n. [REDACTED]

Con tale atto [REDACTED] nata [REDACTED], [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED], [REDACTED] nata a Bari il [REDACTED] nata [REDACTED], nato a Bari il [REDACTED] tutti in regime di separazione dei beni trasferivano ad [REDACTED] e [REDACTED] il fondo seminativo in agro di Tricase, esteso 50,02 e distinto nel Catasto al foglio 33, p.lle n. 135 di are 50,02 e n. 134 di ha 2.16,95 con ivi insistente un fabbricato rurale. Le parti denunciano che sulla p.lla n. 134 insiste un altro fabbricato non avente una particella a sé, ma già esistente in mappa.



- [REDACTED]  
[REDACTED] - ANTE VENTENNIO

La certificazione risale ad un periodo ultra ventennale a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

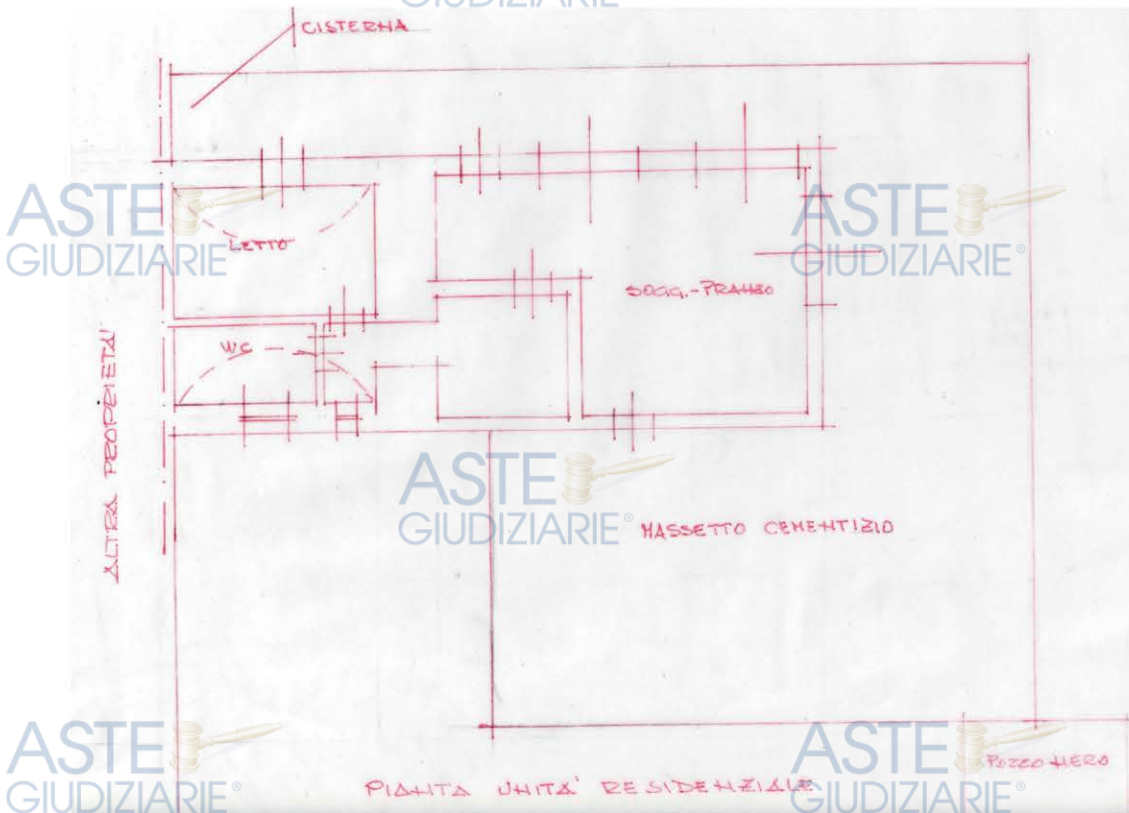
#### Definizione quote e tipologia del diritto

Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via Marina Serra snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 667, categoria F/2; intestato ad [REDACTED]

[REDACTED] per la proprietà 1/1 e ad [REDACTED] come diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;

#### Descrizione sommaria

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, realizzato sul confine laterale sinistro rispetto alla Via e confinante con fabbricato appartenente a terzi.





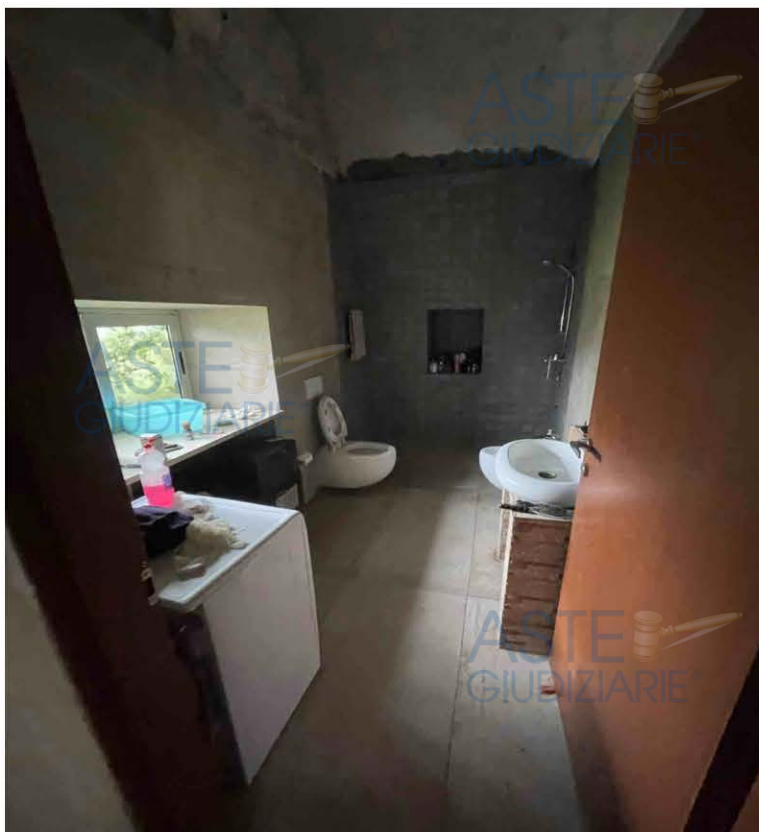
L'accesso è garantito percorrendo il terreno antistante, anche se non esiste un viale ben definito di collegamento con cancello posto su strada.



Catastalmente è identificato come fabbricato in *stato di degrado avanzato* – F2 - ma di fatto risulta completo di gran parte delle opere di finitura se pur alcune parti presentano un mediocre stato di conservazione.

Internamente si compone di un soggiorno-pranzo direttamente collegato con un disimpegno che conduce alla camera da letto e bagno.

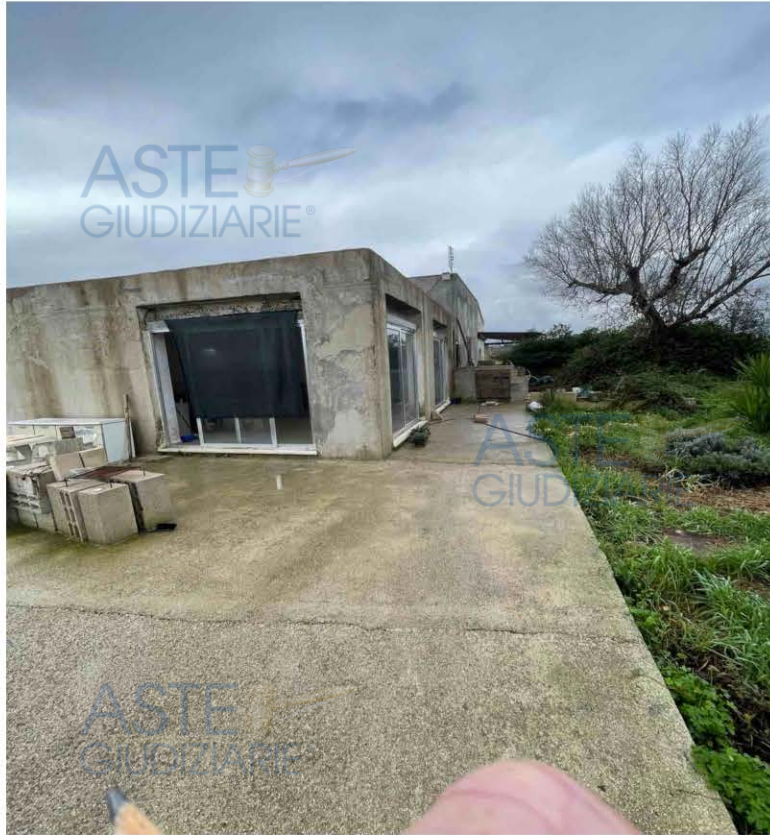




ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Di pertinenza esclusiva esiste un ampio piazzale esterno rifinito con massetto cementizio, con adiacente un pozzo nero per il deflusso delle acque reflue e il vano cisterna posto quasi a ridosso della camera da letto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Strutturalmente l'abitazione si compone di muratura portante su cui poggia una copertura con solaio piano per la zona giorno e con copertura con volta a botte per bagno e camera da letto.

Le opere di finitura sono di fattura economica e comprendono la pavimentazione in ceramica così come alcune pareti del bagno, mentre le restanti pareti sono in parte intonacate o rivestite sempre con piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore chiaro con vetro trasparente.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, completo di accessori e qualche corpo illuminante.

Il servizio igienico è completo di pezzi sanitari in porcellana nazionale.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Da una serie di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tricase lo scrivente non ha rintracciata alcuna pratica edilizia per la costruzione dell'immobile nello stato in cui si trova attualmente.

Dalla verifica strutturale e planimetrica emerge chiaramente che l'unica porzione di fabbricato di *vecchia costruzione* presenta una copertura a volta, attualmente diviso internamente per la realizzazione del disimpegno, bagno e camera da letto, mentre tutta la restante costruzione è da ritenersi abusiva e non sanabile.

Fra l'altro insiste all'interno di un sito caratterizzato, anche parzialmente, da *vincolo idrogeologico, parchi e riserve, siti di rilevanza naturalistica, fasce di rispetto dai boschi e immobili ed aree di notevole interesse pubblico*.

Tutto questo rende impossibile qualsiasi sanatoria urbanistica e dovrà essere considerata la demolizione della parte del fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione e con copertura piana, così come dovranno essere demolite le opere pertinenziali esterne, oltre alla fogna e cisterna, privi anch'essi di qualsivoglia

### **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.



Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari.

Nel caso specifico bisogna tener conto che comunque per rendere abitabile tale fabbricato è necessario provvedere alla demolizione delle porzioni abusive, così come sopra descritte e con destinazione sicuramente non residenziale – deposito attrezzi o ripostiglio – pertinenziale al terreno circostante.

### **Dettaglio delle fonti**

Agenzie immobiliare e operatori nel settore di Tricase e dintorni.

### **Consistenza e valore Coefficiente Commerciale**

#### **Fabbricato**

- *Superficie commerciale di vecchia costruzione = mq 38,00 circa*

#### **VALORE DEL CORPO 1**

Valore medio ponderale intero: mq 38,00 circa x € 450,00 = € 17.100,00

#### **CALCOLO SOMMARIO COSTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE**

Oneri professionali: presentazione SCIA di demolizione con pagamento oneri, Direzione dei Lavori = € 2.000,00

Costi di demolizione da eseguire a mano e con mezzi meccanici e smaltimento delle stesse di: a) smontaggio infissi interni ed esterni, b) smontaggio pezzi sanitari, c) solaio di copertura, d) muratura perimetrali, f) tramezzi interni, g) massetti interni ed esterni, h) massetti, pavimenti interni e rivestimenti pareti, i) pozzo nero, l) cisterna, m) noleggio, n) container rifiuti, o) oneri per analisi rifiuti, p) smaltimento in discarica autorizzata.

Per l'esecuzione delle opere di demolizioni, così come sopra elencati, si è redatto un computo metrico estimativo, che non viene riportato integralmente perché di nessun interesse pratico, ad esclusione dell'importo finale che è stato determinato in complessivi € 14.800,00.

In totale il costo per il ripristino dei luoghi è pari a € 16.800,00.

Decurtando dal probabile valore di mercato del vano di vecchia costruzione il costo per il ripristino dello stato dei luoghi si ottiene un valore finale pari a **€ 300,00**.



**CORPO 2: IMMOBILE DIRUTO****Definizione quote e tipologia del diritto**

Immobile sito nel Comune di Tricase (LE) alla via da denominare snc, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, p.lla 666, categoria F/2; intestato a [REDACTED] per la proprietà 1/1 e ad [REDACTED] come diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Descrizione sommaria**

Trattasi di un fabbricato in parte crollato, posto all'incirca nella parte centrale del terreno identificato catastalmente con la p.lla n. 665.

L'accesso è garantito pedonalmente solo percorrendo il terreno antistante, in quanto non esiste un viale ben definito di collegamento con il cancello posto su strada.

Catastalmente è identificato come fabbricato in *stato di degrado avanzato - F2 -* e di fatto risponde a tale categoria, come ben si evince anche dalla documentazione fotografica.

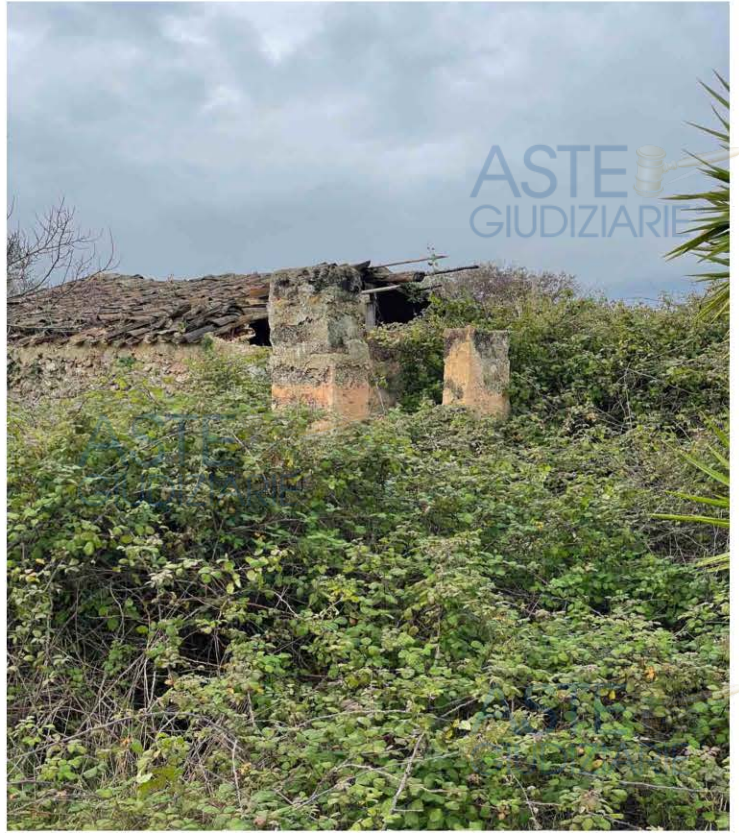
Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per la presenza di rovi e vegetazione spontanea che hanno invaso sia la parte interna ma soprattutto la parte esterna, tanto che l'immobile risulta poco visibile.

Da quanto è stato possibile visionare si è potuto dedurre che la copertura, ora per la maggior parte crollata, era originariamente costituita da orditura in legno su cui poggiavano delle tegole, mentre la muratura perimetrale visibile è con pietrame a secco.

Non è stato possibile eseguire alcun tipo di misurazione, né verificare l'eventuale presenza di ulteriori opere murarie interne.







### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Considerando la tipologia costruttiva si può certamente asserire che trattasi di vecchia costruzione e, pertanto, non esiste alcuna pratica edilizia depositata presso il Comune di Tricase

### **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Trattandosi di un fabbricato di vecchia costruzione sicuramente ad uso agricolo, cioè deposito, non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Nel caso specifico bisogna tener conto che l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione e vetustà, tanto che necessitano delle opere strutturali particolarmente onerose.

#### **Dettaglio delle fonti**

Agenzie immobiliare e operatori nel settore di Tricase e dintorni.

#### **Consistenza e valore Coefficiente Commerciale**

#### **Fabbricato**



Come già sopra detto non è stato possibile eseguire alcun rilievo della superficie coperta, né tantomeno delle caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.

### VALORE DEL CORPO 2

Considerata la mancanza di un calcolo preciso della superficie commerciale e il pessimo stato di conservazione, come già sopra detto, risulta chiaro che il *valore a corpo*, sulla base anche delle informazioni assunte, si ritiene congruo in **€ 10.000,00**

### CORPO 3: TERRENI

#### Definizione quote e tipologia del diritto

Terreni ubicati nel Comune di Tricase (LE) alla via da denominare snc, intestati ad [REDACTED] per la proprietà 1/1 e ad [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] come diritto d'uso nella quota pari a 1/1 in regime di separazione dei beni e identificati catastalmente nel seguente modo:

- Foglio 33, p.lla 501, seminativo, classe 2, are 03,37, RD € 1,83, RA € 1,04
- Foglio 33, p.lla 502, seminativo, classe 2, are 00,54, RD € 0,29, RA € 0,17
- Foglio 33, p.lla 503, seminativo, classe 2, are 00,30, RD € 0,16, RA € 0,09
- Foglio 33, p.lla 504, seminativo, classe 2, are 36,66, RD € 19,88, RA € 11,36
- Foglio 33, p.lla 505, seminativo, classe 2, are 01,69, RD € 0,92, RA € 0,52
- Foglio 33, p.lla 506, seminativo, classe 2, are 00,85, RD € 0,46, RA € 0,26
- Foglio 33, p.lla 507, seminativo, classe 2, are 02,95, RD € 1,60, RA € 0,91
- Foglio 33, p.lla 508, seminativo, classe 2, are 02,00, RD € 1,08, RA € 0,62
- Foglio 33, p.lla 509, seminativo, classe 2, are 01,66, RD € 0,90, RA € 0,51
- Foglio 33, p.lla 665, seminativo, classe 2, ha 2,15,06, RD € 116,62, RA € 66,64

#### Descrizione sommaria

Trattasi di un unico fondo agricolo classificato nel vigente Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Tricase come Zona "E" agricola e dal punto di vista vincolistico rientrano nelle perimetrazioni del PPTR e interessati, anche parzialmente, da seguenti Beni e Ulteriori Contesti Paesaggistici: a) Vincolo idrogeologico; b) Parchi e Riserve; c) Siti di rilevanza naturalistica; d) Fasce di rispetto dei boschi; e) Immobili e aree di notevole interesse pubblico, mentre nell'ambito delle perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico è interessato, se pur parzialmente come: a) Alveo Pluviale; b) Fascia di pertinenza; il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che allegato alla presente ne forma parte integrante.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il terreno, nella sua intera consistenza risulta delimitato per la maggior parte dei lati con muratura di pietrame a secco, interrotto sul fronte stradale, Via Marina Serra, da due cancelli carrabili, di cui uno inaccessibile per la presenza di vegetazione spontanea che ne impedisce l'utilizzo.

Non esiste alcun tipo di coltivazione all'interno risulta completamente incolto.

Le particelle n. 501,502,503, 505 e 508 sono interessate da servitù dell'Acquedotto Pugliese e acque reflue.







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

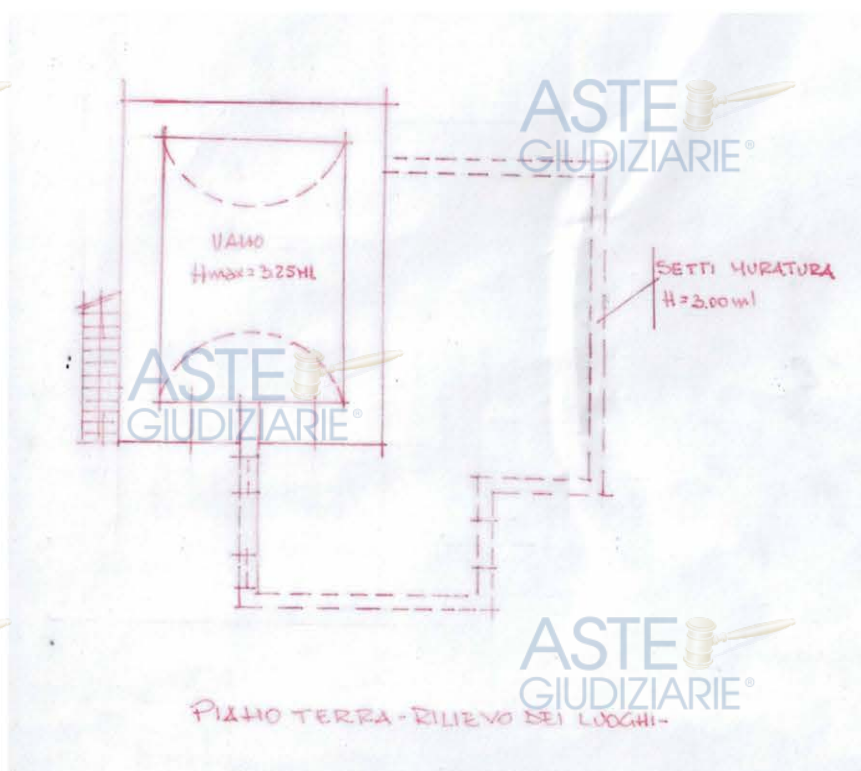
Invece sul confine laterale destro rispetto la Via esiste un manufatto edilizio di vecchia costruzione e delle murature realizzate in mattoni laterizi, protetti da rinzafo cementizio.

Mentre la tipologia costruttiva del fabbricato presuppone la realizzazione in epoca antecedente al 1967, per i setti in muratura non vi è alcuna autorizzazione tale da ritenerli completamente abusivi, non sanabili e quindi oggetto di demolizione.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**CONFORMITA' URBANISTICA**

Da una serie di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tricase lo scrivente non ha rintracciata alcuna pratica edilizia per la realizzazione di setti in muratura.

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimenti di stima sintetico, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono positivamente e negativamente sulla determinazione del valore unitario.

In primo luogo va tenuto presente che è necessario provvedere alla demolizione delle porzioni abusive, mentre il terreno risulta soggetto, se pur parzialmente, ai vincoli sopra citati e riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

Di contro va rilevato la buona posizione urbanistica del terreno che si trova in un comparto costituito da "case sparse" e a poca distanza dalla periferia di Tricase.

**Dettaglio delle fonti**

Agenzie immobiliare e operatori nel settore agricolo di Tricase e dintorni.

**Consistenza e valore Coefficiente Commerciale****VALORE DEL CORPO 3****Fabbricato**

- *Superficie commerciale di vecchia costruzione = mq 38,00 circa*

Valore medio ponderale intero: mq 38,00 circa x € 450,00 = € 17.100,00

**CALCOLO SOMMARIO COSTI DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE**

- Oneri professionali: presentazione SCIA di demolizione con pagamento oneri, Direzione dei Lavori = € 1.800,00
- Costi di demolizione a mano e con mezzi meccanici e smaltimento di: a) muratura perimetrali comprese fondazioni interrate, b) noleggio container rifiuti, c) oneri per analisi rifiuti, d) smaltimento presso discariche autorizzate. Per l'esecuzione di tali opere si è redatto un computo metrico estimativo, che non viene riportato





integralmente perché di nessun interesse pratico, ad esclusione dell'importo finale che è stato determinato in complessivi € 2.500,00 circa.

- Oneri per l'accatastamento dell'immobile € 1.200,00.

Decurtando dal probabile valore di mercato del vano di vecchia costruzione il costo per il ripristino dello stato dei luoghi si ottiene un valore fiale pari a **€ 11.600,00**.

### Terreni

- Foglio 33, p.la 504, seminativo, classe 2, are 36,66, RD € 19,88, RA € 11,36
- Foglio 33, p.la 506, seminativo, classe 2, are 00,85, RD € 0,46, RA € 0,26
- Foglio 33, p.la 507, seminativo, classe 2, are 02,95, RD € 1,60, RA € 0,91
- Foglio 33, p.la 509, seminativo, classe 2, are 01,66, RD € 0,90, RA € 0,51
- Foglio 33, p.la 665, seminativo, classe 2, ha 2,15,06, RD € 116,62, RA € 66,64

Totale superficie = mq 25.718,00 x €/mq 3,50 = **€ 90.013,00**

- Foglio 33, p.la 501, seminativo, classe 2, are 03,37, RD € 1,83, RA € 1,04
- Foglio 33, p.la 502, seminativo, classe 2, are 00,54, RD € 0,29, RA € 0,17
- Foglio 33, p.la 503, seminativo, classe 2, are 00,30, RD € 0,16, RA € 0,09
- Foglio 33, p.la 505, seminativo, classe 2, are 01,69, RD € 0,92, RA € 0,52
- Foglio 33, p.la 508, seminativo, classe 2, are 02,00, RD € 1,08, RA € 0,62

Totale superficie terreno gravati da vincoli = mq 790,00 x € 1,00 = **€ 790,00**

**SOMMA IN TOTALE CORPO 3 = € 102.403,00**

### VALORE DEL LOTTO 1)

Valore medio ponderale intero € (300,00 + 10.000,00 + 102.403,00) = € 112.703,00

Calcolo del valore d'uso a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - secondo la tabella allegata al decreto direttoriale MEF 21/12/2023

Valore piena proprietà € 112.703,00

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore 22

Valore dell'uso € 61.986,65

Valore della proprietà € 50.716,35

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 7.607,45

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 43.108,90**