

## PREMESSO CHE

- OMISSIS
- alla data del 16 novembre 2015, la sottoscritta ed un suo collaboratore si recavano in località contrada "la grande" (Nardò); sul posto, alla presenza del debitore esecutato, si dava seguito al rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di pignoramento;
- si rilevava: su alcuni dei terreni siti in Nardò, oggetto del pignoramento de quo, ed in particolare quelli riportati in catasto al Foglio 4 particelle 68, 71, 72, 79 - insisteva un immobile di elevata grandezza (casolare) **NON CENSITO CATASTALMENTE**;
- dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Nardò il 03 dicembre 2015 si evince: " *Particelle 66-72-71-75-67-68 in zona E/1 - agricola produttiva normale, interessate dall'area di pertinenza della Masseria "DONNA TERESA" e ricadente negli edifici rurali di interesse ambientale, regolamentate dagli artt. 83 e 87 delle N.T.A.*"
- si constatava che il summenzionato immobile insisteva su particelle attigue (così individuate Foglio 4 particelle 68, 69, 70, 71, 72, 165, 73, 74 e 75) tuttavia non tutte ricadenti sui beni così come staggiti dal creditore precedente;

## OMISSIS

### Risposta ai quesiti del sig. Giudice

#### 1. Esplicitazione dei Calcoli

#### 2. Valutazione dei beni non stimati

#### 1) Esplicitazione dei Calcoli

##### Fonti d'informazione e criterio di stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico il criterio del più probabile valore di mercato è parso il 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, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Da tale Banca Dati si evince che il terreno circostante, classificato come "Uliveto" per la Regione Agricola n.3, in cui ricade il Comune di Nardò, l'Agenzia del Territorio, per l'anno 2015, forniva un valore di €/Ha 16.700.000 (pari a €/mq 1,67) (in allegato).

Come già esplicitato, la suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo in considerazione la possibilità di accesso ai singoli lotti da strade sterrate, del lotto minimo nel comune di Nardò per zone "E", e delle norme tecniche dello stesso con i relativi indici che di seguito saranno riportati. Ci saranno quindi dei lotti di diversa superficie.

#### **Valutazione Lotto 1 - Fg.4 plla 58**

TERRENO V1 = mq 48.135 x €/mq 1,67

V1 = € 97.361,00

#### **Valutazione Lotto 2 - Fg.4 plla 79**

TERRENO V2 = mq 58.300 x €/mq 1,67

V2 = € 80.385,45

#### **Valutazione Lotto 3 - Fg.4 plla 170**

TERRENO V3 = mq 97.900 x €/mq 1,67

V3 = € 163.493,00

#### **Valutazione Lotto 4 - Fg.4 plla 125- 86-89**

TERRENO V4= mq 57.270 x €/mq 1,55

V4 = € 88.768,50

#### **Valutazione Lotto 5 - Fg.4 plla 85**

TERRENO V5 = mq 25.000 x €/mq 1,67

V5 = € 41.750,00

**Valutazione Lotto 6 - Fg.4 pille 124 - 84**

TERRENO V6= mq 71300 x €/mq 1,55

V6 = € 111.976,60

**Valutazione Lotto 7 - Fg.4 pille 127 – 62 – 63 – 64 - 65**

TERRENO V7 = mq 122.800 x €/mq 1,67

V7 = € 205.075,99

**Valutazione Lotto 8 Fg.4 pille 66 - 67**

TERRENO V8 = mq 101.180 x €/mq 1,67

V8 = € 168.970,60

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI



LOTTO 1 - P.LLA 58



LOTTO 5 - P.LLA 85



LOTTO 2 - P.LLA 79



LOTTO 6 - P.LLE 124 - 84



LOTTO 3 - P.LLA 170



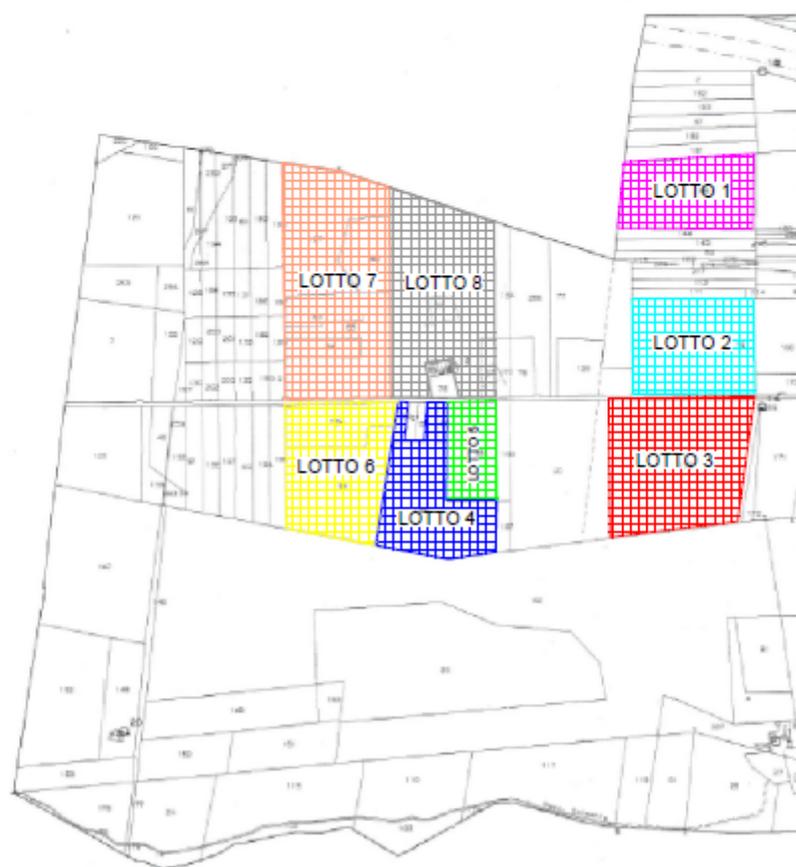
LOTTO 7 - P.LLE 127 - 62 - 63 - 64 - 65



LOTTO 4 - P.LLE 125 - 86 - 89



LOTTO 8 - P.LLE 66 - 67



## 2) Valutazione dei beni non stimati

**BENE ATTUALMENTE INSERITO NEL LOTTO OTTO (autorizzazione del G.I. del 04.07.2023)**

### **Lotto 9: Beni in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia**

#### **Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

Come già illustrato in premessa, durante il sopralluogo sulle particelle appartenenti all'esecutato, e su particelle attigue non ricadenti **nell'atto di pignoramento, in quanto non di proprietà del debitore esecutato**, insiste un manufatto (corpo principale, ovile, stalla, aia e terreno antistante di accesso) non censito catastalmente e ricadente su particelle anche non di proprietà (**Foglio 4 particelle 68, 69, 70, 71, 72, 165, 73, 74 e 75**). L'unità immobiliare oggetto della stima è ubicata in C.da La Grande nel comune di Nardò, in periferia e dista da Nardò 40 Km, all'interno della pista "Technical Center" di Nardò, un impianto all'avanguardia, fiore all'occhiello del nostro salento, dove vengono testate le vetture a velocità elevate grazie al suo anello che continua tutt'oggi ad essere considerato la pista circolare per auto più veloce al mondo, "deve la sua fama leggendaria anche alla posizione isolata e alle severe misure di segretezza. Tutto ciò è stato preso in considerazione nella valutazione immobiliare.

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato per la quota conferente alle particelle di seguito riportate appartenente XXX, classificato come Fabbricato rurale, sito in c.da La Grande a Nardò (73048) LE, Italia, non censito catastalmente.

Il corpo (corpo principale, ovile, stalla, aia, e terreni) sviluppa una superficie reale lorda di circa 4468.00 mq

#### **Identificazione catastale**

Precisando che l'immobile non è censito catastalmente, si riportano le particelle su cui ricade appartenenti all'esecutato:

XXX, foglio 4, particella 68, (Catasto terreni), categoria pasc cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 127 - 63, reddito agrario 0,05 - 0,13, reddito dominicale 0,13 - 0,15, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13144.1/2009 in atti dal 22/12/2009 (protocollo n.LE0540977) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262;

XXX, foglio 4, particella 71, (Catasto terreni), categoria pasc cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 127 - 63, reddito agrario 0,05 - 0,13, reddito dominicale 0,13 - 0,15, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13145.1/2009 in atti dal 22/12/2009 (protocollo n.LE0540977) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262;

XXX, foglio 4, particella 72, (Catasto terreni), categoria pasc cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 20 - 10, reddito agrario 0,01 - 0,02, reddito dominicale 0,02 - 0,02,

derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13146.1/2009 in atti dal 22/12/2009 ( protocollo n.LE0540979) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262;

XXX, foglio 4, particella 75, (Catasto terreni), categoria pasc cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 127 - 63, reddito agrario 0,05 - 0,13, reddito domenicale 0,13 - 0,15, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13147.1/2009 in atti dal 22/12/2009 ( protocollo n.LE0540980) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262.

### **Descrizione sommaria**

Il manufatto dista dal centro abitato di Nardò circa 40 km; per l'accesso si deve percorrere una strada sterrata.

- Caratteristiche zona:
- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* Ottimi
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Avetrana, Torre Lapillo
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

### **Stato di possesso**

Libero

---

### **Vincoli ed oneri giuridici**

#### **Iscrizione di ipoteca**

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)

Iscrizione 24/06/2016, a favore di **CCC** e derivante da Atto del 19.06.2014

Importo ipoteca: 61974,83

Importo capitale: 61974,83

A firma di Tribunale di Brindisi il 19/09/1998

Trascritto a tribunale di Brindisi il 19/06/2016 ai nn 1538 part.

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)

Iscrizione 26/03/2015, a favore di **YYY** contro **XXXX** derivante da Atto del 25.03.2015 n.831 part.

Importo ipoteca: 315850,62

Importo capitale: 157925,31

## **Trascrizione pregiudizievole**

Tipologia Pignoramento, a favore di CCC, contro XXX e derivante da atto del 29.06.2015

A firma di Corte d'Appello di Lecce il 21/01/2015 ai nn 14656

**La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.**

## **Conformità immobile**

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile non risulta censito catastalmente, infatti dal sopralluogo effettuato insiste un casolare, e per regolarizza lo stato dei luoghi, occorre procedere all'accatastamento

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: accatastamento

- accatastamento: 4.500,00

***In un'eventuale ristrutturazione si dovrà tenere conto del fatto che l'area è sottoposta a vincolo e quindi il progetto da presentare dovrà essere sottoposto a parere della SOVRINTENDENZA***

---

## **Passaggi di proprietà - rogiti, copravendite, donazioni...**

- XXX, attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal 19/06/2014, in forza di Sentenza Traslativa a firma di Tribunale di Brindisi trascritto il 19/06/2014 ai nn. 16293
- CCC, proprietario dal 08/05/1997 al 18/05/2014, in forza di Denuncia di successione per morte di CCC
- DDD, proprietario dal 08/05/1997 al 03/08/2011, in forza di Denuncia di successione in data 31/03/1998 è deceduto CCC
- CCC, proprietario dal 08/05/1997 al 31/03/1998, in forza di Denuncia di successione in data 31/03/1998 è deceduta CCC
- DDDD, proprietario ante ventennio al 23/10/1993

---

## **Criteri di stima e fonti d'informazione**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso specifico il criterio del più probabile valore di mercato è parso il 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, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. In questo caso si è preso a riferimento i *Laboratori arte e mestieri* da paragonare alla masserie. Da tale banca dati si evince che per il Comune di Nardò per il secondo

semestre dell'anno 2015, il prezzo di riferimento di oscillava da un minimo di €/mq 445,00 ad un max di €/mq 490,00. Considerato che, il fabbricato "legittimo", in quanto antecedente al 1967, si è ritenuto opportuno valutarlo facendo riferimento alle consistenze desunte dalla planimetria da me rilevate, in quanto non riportate in catasto, e secondo la quotazione a metro quadrato fornita dall'OMI per quell'area. Dalle indagini espletate presso agenzie immobiliari della zona sono emersi diversi valori di riferimento al mq; tenendo conto che detta masseria è in cattivo stato di conservazione, il prezzo di riferimento adottato deriva dalla media tra i vari valori di mercato con quelli di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti in zona, è emerso che le quotazioni di mercato per masserie ristrutturate oscillano tra €/mq 500,00 ed €/mq 800,00 circa.

### **Calcolo del prezzo di riferimento al mq**

Nel calcolo del prezzo di riferimento al mq, si è optato per una media tra i valori di mercato presso le agenzie immobiliari e quelli di riferimento dell'OMI. Il valore risultante, è stato deprezzato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e della zona (vetustà, servizi igienici, distanza dall'abitato, ecc).

Quindi il prezzo di riferimento adottato è :

$$\mathbf{V/mq = €/mq 300,00}$$

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: NARDO'

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BONCORE

Codice di zona: E10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	310	405	L	1,9	2,3	L
Laboratori	NORMALE	445	490	L	1,5	1,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
  - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
  - Ufficio tecnico di: Nardò
  - Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
  - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce
- 

### Valore del lotto

Valore medio ponderale intero	€ 209.280,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 177.888,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 4.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 173.388,00</b>

## **Elenco dettagliato dei corpi appartenenti al lotto 9**

### **Corpo 1: Fabbricato rurale**

#### **Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, per la quota conferente alle particelle di seguito riportate del corpo appartenente a XXX, non coniugato, residente in

#### **Identificazione catastale**

- XXX, foglio 4, particella 68, (Catasto terreni), categoria pasc cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 127 - 63, reddito agrario 0,05 - 0,13, reddito domenicale 0,13 - 0,15, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13144.1/2009 in atti dal 22/12/2009 ( protocollo n.LE0540977) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262,
- XXX, foglio 4, particella 71, (Catasto terreni), categoria pasc cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 127 - 63, reddito agrario 0,05 - 0,13, reddito domenicale 0,13 - 0,15, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13145.1/2009 in atti dal 22/12/2009 ( protocollo n.LE0540977) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262,
- XXX, foglio 4, particella 72, (Catasto terreni), categoria pasc. cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 20 -10 , reddito agrario 0,01 - 0,02, reddito domenicale 0,02 -0,02, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13146.1/2009 in atti dal 22/12/2009 ( protocollo n.LE0540979) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262,
- XXX, foglio 4, particella 75, (Catasto terreni), categoria pasc. cespug.- uliveto, classe 2-3, superficie catastale 127 - 63, reddito agrario 0,05 - 0,13, reddito domenicale 0,13 - 0,15, derivante da Tabella di variazione del 22/12/2009 n.13147.1/2009 in atti dal 22/12/2009 ( protocollo n.LE0540980) trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262.

#### **Descrizione sommaria**

Il corpo (corpo principale, ovile, stalla, aia, e terreni) sviluppa una superficie reale lorda di circa 4468.00 mq, pur tuttavia l'estensione comprende alcune particelle non ricadenti nell'atto di pignoramento in quanto non di proprietà del debitore esecutato, e pertanto la scrivente ha proceduto alla stima dell'intero immobile a corpo non potendo estrapolare particelle di cui l'illustrissimo giudice ne ha richiesto specificatamente la stima. Ad ogni buon conto qualora si ritenesse necessario la stima dettagliata, sin da ora si precisa che la stessa sarebbe priva di riscontro veritiero in quanto le particelle non rispecchiano più la vecchia destinazione d'uso e la stessa distribuzione dell'immobile, rende impossibile la valutazione rispettando le vecchie particelle.

Non esiste una data certa per l'edificazione ma, considerate ubicazione, tipologia e modalità costruttive, si tratta sicuramente di un immobile antecedente al 1967 se non al 1942. L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice con tre corpi a pianta rettangolare e un giardino aia che unisce la parte che doveva essere adibita a casa, l'ovile e la stalla; con finiture esterne ed interne

in cattivo stato di conservazione, privo di impianti. Il primo corpo, il più importante ha vari ambienti a volta sia a stella che a crociera con una scala in pietra che porta sulla terrazza in condizione precarie; vi sono dei caminetti dell'epoca anch'essi in cattivo stato di conservazione, mentre gli altri due corpi di fabbrica hanno una copertura piana.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle finiture esterne dello stabile, può essere definito precario in rapporto alla vetustà dell'edificio. Privo di impianti tecnologici e di serramenti sia interni che esterni.

### **Riferimenti Legislativi**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 *“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662”*.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale. Inoltre, al fine di avere un parametro monetario di riferimento al metro quadrato, al momento dell'acquisto, si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, su richiesta dei CTU, fornisce le quotazioni contenute nella propria Banca Dati a partire dal 1998.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, per le unità immobiliari in “masserie e laboratori arte e mestieri”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25,00, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25,00, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera a).

### **Destinazione urbanistica**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI INTERESSATE DALL'AREA DI PERTINENZA DELLA MASSERIA "DONNA TERESA" E RICADENTE NEGLI EDIFICI RURALI DI INTERESSE AMBIENTALE" REGOLAMENTATE DAGLI ARTT. 83 E 87 DELLE N.T.A., in forza di delibera giunta Regionale n.345 del 20.04.2001 e con successiva delibera del commissario straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

#### ZONA E.1

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979. E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

#### Consistenza

**Valore**

**Coefficiente**

**Commerciale**

<b>corpo principale</b>			
- Superficie reale	260.00 mq	1.00	260.00 mq
<b>Ovile</b>			
- Superficie reale lorda	208.00 mq	1.00	208.00 mq
<b>Stalla</b>			
- Superficie reale lorda	120.00 mq	1.00	120.00 mq
<b>giardino AIA</b>			
- Superficie reale lorda	400.00 mq	0.10	40.00 mq
<b>terreno anteriore di accesso al corpo principale</b>			
- Superficie reale lorda	3480.00 mq	0.02	69.60 mq
<b>Totale</b>			
Superficie reale lorda	4468.00 mq		

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero	€ 209.280,00
Valore complessivo a corpo degli accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 209.280,00
Valore complessivo quote e diritto	<b>€ 209.280,00</b>