



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Procedura

162/2022 R.G. Esec.

Promossa da [REDACTED]
Nei confronti di [REDACTED]

Giudice: A. Barbetta

ELABORATO PERITALE
novembre 2022

Tecnico incaricato: [REDACTED]
CF: [REDACTED]
73100 Lecce (LE) Via Boccaccio, 27
Tel. +39 347 1852306
email: [REDACTED]
email (pec): [REDACTED]



Lotto 1: Beni in Via Roma, 14/I Nardò (73048) LE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ubicato in Nardò (LE) alla Via Roma, n. 14/I, proprietà " [REDACTED] " [REDACTED].
Il corpo è posto al piano secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 524,00.

Identificazione catastale

NCEU Comune di Nardò (LE)

Fg. 101 P.lla 212 sub 18 cat. D/8 rend. €3752,00

Intestato a [REDACTED] con sede in Nardò (LE)

(All. catastali)

D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri turistici:* Santa Maria al Bagno (Le), Santa Caterina (LE), Gallipoli (LE)
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile ricade in zona semicentrale (40.178446, 18.026510) in area OMI classificata come C6 (semicentrale), distante circa mt 400,00 dal centro cittadino e circa km 22,00 dal capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante servizio di ferrovia e bus extra urbani.

STATO DI POSSESSO

Con sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Lecce, rep. n. 101 del 15/07/2016, trascritta il 25/01/2017 ai numeri 2584/2029, la porzione di fabbricato censita al fg 101 p.lla 212 sub 18 è stata assegnata in proprietà esclusiva alla società [REDACTED]

Per informazioni più approfondite si rimanda all'allegata relazione notarile (all. ipocatastali).

Giudice Dott. A. Barbetta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Reg. Gen. n. 21360

Reg. Par. n. 16742

Presentazione n. 44 del 08/06/2022

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 27/04/2022 n. repertorio 1870/2022

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Lecce

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: 726 Verbale di Pignoramento Immobili

Per informazioni più approfondite si rimanda all'allegata relazione notarile (all. ipocatastali).

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**Proprietari precedenti:**

- V. [redacted], proprietario ante ventennio con atto di compravendita per Notar Aldo Gallo del 03/02/1968 trascritto a Lecce (LE) il 04/02/1968 ai numeri 6702/7193.
- Da V. [redacted] e [redacted] ciascuna per ½ di piena proprietà, con decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce del 04/06/2007 ai numeri 28276 di Reg. Gen. e 18565 di Reg. Par.
- Con atto di scissione per Notar Nicola Capuano Rep. 129613 del 19/04/2012, trascritto il 17/05/2012 ai numeri 16777578 RG e 13370 RP, [redacted], l'immobile censito al fg 101 p.la 212 per la quota di ½ di piena proprietà.
- Con sentenza di divisione del Tribunale di Lecce (LE), rep. n. 101 del 15/07/2016, trascritta il 25/01/2017 ai n. 2584/2029, la porzione di fabbricato di cui al fg 101 p.la 212 sub 18 è stata assegnata in proprietà esclusiva alla [redacted].

Si rimanda all'allegata relazione notarile (all. ipocatastali).

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE (all. tecnico-amministrativi)

Secondo lo strumento urbanistico vigente, PRG approvato con DGR n. 345 del 10/04/2001 con prescrizioni e successiva delibera Commissariale n. 181 del 04/04/2002 di presa d'atto d'adeguamento alle prescrizioni stesse, il fabbricato oggetto di valutazione ricade in un'area tipizzata come "B10 - Residenziali Urbane miste a destinazioni Direzionali e Commerciali".

Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatasi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- - residenze;
- - uffici privati e studi professionali;
- - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- - agenzie di credito e assicurazioni;
- - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- - ristoranti, bar ed attività ricreative.
- - edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo).

Giudice Dott. A. Barbeta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



PRATICHE EDILIZIE

- **Licenza di Costruzione n. 4328 del 09/05/1968** rilasciata a [REDACTED] per "Costruzione in Nardò – Via Roma – di un fabbricato ad uso ricamificio" (all. tecnico-amministrativi).

A seguito dei suddetti lavori ed alla presentazione del collaudo statico (a firma dell'ing. G. [REDACTED]), nonché dell'accatastamento dell'immobile, è stato rilasciato:

- **Cert. di Agibilità n. 38/05 del 298/04/2005**, per il solo piano secondo (all. tecnico-amministrativi)
- **C.E. in sanatoria n. 2250 rilasciata in data 08/01/2001** a [REDACTED] per "Edificazione in difformità alla L.E. n. 4328 del 09/05/1968" (all. tecnico-amministrativi)
- **PdC n. 667 del 20/12/2007** rilasciato a [REDACTED] e [REDACTED] Per "Lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento al piano terra e quarto, e parziale cambio di destinazione uso da artigianale a commerciale del fabbricato alla Via Roma 14" (all. tecnico-amministrativi)
- **PdC n. 166 del 08/04/2010 (prima variante)** rilasciato a [REDACTED] per "Lavori di variante al PdC n. 667 per modifiche interne e prospetti" (all. tecnico-amministrativi).
- **PdC n. 82 del 10/03/2011 (seconda variante)** per "Modifiche interne e di prospetto, lavori di variante al PdC n. 166" (all. tecnico-amministrativi).

I lavori relativi al succitato PdC n. 82 risultano iniziati (comunicazione del 08/05/2008) e, prima della scadenza, è stata chiesta una proroga fino al 07/11/2011.

Tale termine è stato, evidentemente, non rispettato atteso che i lavori sono sospesi, non completati ed il titolo abilitativo scaduto.

Il vano scala col relativo ascensore sono ancora allo stato rustico come il piano terzo.

Tra le variazioni apportate al piano secondo, si menzionano:

1. Eliminazione della scala posta sul prospetto Nord/Est;
2. Eliminazione del blocco centrale ascensore;
3. Inserimento del vano ascensore nel vano scala (comune agli altri piani)

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Allo stato attuale l'immobile coincide quasi totalmente con l'elaborato di progetto relativo all'ultimo Permesso di Costruire rilasciato, ad eccezione delle vecchie porte ascensore e montacarichi ancora in opera. Risulta privo del certificato di agibilità ed alcune parti, comuni agli altri piani, sono allo stato di cantiere.

Alcune porzioni di solaio risultano ammalorate per il rigonfiamento delle armature, probabilmente a causa di infiltrazioni d'acqua, che hanno provocato il distacco di intonaco e laterizi (all. fotografici).

Si segnala, inoltre, che l'assenza di serramenti o la rottura di quelli presenti, ha permesso e permette l'accesso a numerosi piccioni, con ovvie conseguenze come la presenza di grosse quantità di guano e resti di animali morti.

Giudizio di conformità catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto scaturito a seguito degli interventi relativi all'ultimo Permesso di Costruire rilasciato. Nello specifico si segnalano:

- Non risultano indicate le modifiche apportate al prospetto;
- Non risultano indicate le modifiche apportate al vano scala comune con l'inserimento del vano ascensore;
- Non risultano indicate le modifiche apportate al precedente vano ascensore di cui restano ancora in opera le

Giudice Dott. A. Barbeta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



- porte;
- Non è riportato il vano scaturito dalla demolizione del vano scala originariamente posto sulla sommità Nord/Ovest della planimetria.
- Si preventiva, pertanto, una spesa di € 1000,00 per l'aggiornamento catastale.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente (*B10 - RESIDENZIALI URBANE MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI*) è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench - marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona di riferimento, indica, le seguenti valutazioni:

“laboratori” €/mq 430,00 ed €/mq 610,00

“negozi” €/mq 880,00 ed €/mq 1350,00

“magazzini” €/mq 740,00 ed €/mq 850,00.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di immobili analoghi è compreso tra €/mq 636,00 ed €/mq 1115,00 (allegati-comparativi).

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di €/mq 550,00

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.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, 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

Giudice Dott. A. Barbetta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



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.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Dettaglio delle fonti

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



LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ubicato in Nardò (LE) alla Via Roma, n. 14/I, proprietà [REDACTED] (C. [REDACTED]).

Il corpo è posto al piano secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 524,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Nardò (LE)

Fg. 101 P.IIa 212 sub 18 cat. D/8 rend. €3752,00

Intestato a [REDACTED] con sede in Nardò (LE)

D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il corpo è posto al piano secondo di un edificio pluripiano, è identificato al numero 14/I.

L'altezza utile interna è di 3.50.

L'intero fabbricato, costituito da n. 5 piani fuori terra, è stato edificato nel 1968 e ristrutturato negli anni dal 2007 al 2011.

L'immobile oggetto della presente valutazione è caratterizzato dalla seguente destinazione:

D8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Ricade in una zona classificata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) come "C/6 semientrale" (40.178446, 18.026510), distante circa mt 400,00 dal centro cittadino e circa km 22,00 dal Capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante ferrovia e servizio di bus extra urbani.

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Planimetricamente si presenta con un unico grande ambiente scandito dall'orditura dei pilastri in cemento armato.

Sono presenti, altresì, n. 2 ambienti, residui di un precedente vano scala ed un vano ascensore, nonché un ambiente servizi igienici.

I lati N/E e N/W del cespite presentano ampie superfici vetrate che garantiscono illuminazione ed aerazione (all. fotografici).

Stato conservativo

Probabilmente a causa del prolungato inutilizzo l'immobile versa in cattive condizioni conservative: gran parte dei serramenti esterni presentano vetri rotti che permettono alle intemperie e volatili di penetrare all'interno.

Un po' ovunque sono presenti guano e carcasse di uccelli mentre i servizi igienici, per lo stesso motivo sono

Giudice Dott. A. Barbetta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



inagibili (all. fotografici).

Alcune porzioni di solaio (lato S/W) risultano ammalorate per il rigonfiamento delle armature, probabilmente a causa di infiltrazioni d'acqua dalla sovrastante terrazza, che hanno provocato diffusi fenomeni di sfondellamento (all. fotografici).

La superficie interessata è di circa mq 40,00.

Per il ripristino dei fenomeni di sfondellamento esistono diverse tecniche e materiali. La spesa può oscillare tra €/mq 100,00 ed €/mq 360,00. Nello specifico, volendo fornire una indicazione di massima, ci si è orientati sulla cifra intermedia di €/mq 200,00, preventivando una spesa complessiva di € **8000,00**.

Il sottoscritto CTU, da una indagine meramente visiva, non ha riscontrato, ad eccezione dei fenomeni succitati, indizi forieri di un pregiudizio statico delle strutture.

Tuttavia un parere più particolareggiato si potrebbe esprimere, su espressa richiesta del Sig. Giudice, solo in seguito ad indagini invasive.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Secondo lo strumento urbanistico vigente, PRG approvato con DGR n. 345 del 10/04/2001 con prescrizioni e successiva delibera Commissariale n. 181 del 04/04/2002 di presa d'atto d'adeguamento alle prescrizioni stesse, il fabbricato oggetto di valutazione ricade in un'area tipizzata come "B10 – Residenziali Urbane miste a destinazioni Direzionali e Commerciali".

Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatasi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.
- edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo).

Consistenza			
	Valore	Coefficiente	Commerciale
Locale commerciale/artigianale - Superficie reale lorda	491.00 mq	1.00	491.00 mq
Locali accessori - Superficie reale lorda	33.00 mq	0.50	16.50 mq
Totali			
Superficie reale lorda	524.00 mq		507.50 mq

Giudice Dott. A. Barbeta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



Calcolo Valore	Superficie	€/mq	Valore Totale
	507,50	550,00	€ 279.125,00
Valorizzazione			
Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde			
Valore medio ponderale intero:			€ 279.125,00
Spese di aggiornamento catastale			€ 1000,00
Spese di ripristino e consolidamento			€ 8000,00
Valore complessivo intero			€ 270.125,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%			€ 229.606,00
Valore complessivo quote e diritto:			€ 229.606,00

Giudice Dott. A. Barbetta
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno

