

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** autorimessa a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 885,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è destinato ad autorimessa. E' posto al secondo piano sotto il livello stradale e si accede da una rampa prospiciente strada di piano. Si compone di un'unico spazio che comprende lo spazio di sosta degli autoveicoli e lo spazio di manovra. La struttura portante è in c.a..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sotto strada, ha un'altezza interna di mt 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 2305 mq, rendita 2.499,91 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, piano: Secondo livello sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di cessione diritto di superficie  
Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano;  
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED] sede sociale a Matino (Le)

Immobile costruito nel 2002.

Digita qui il testo

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	885,85 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:	€ 350.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 298.213,00
Data della valutazione:	25/01/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio [redacted] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [redacted] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/05/2015 a Lecce ai nn. 1377, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto [redacted] del 12.05.2015.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficaria

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 10/07/2007 a Lecce ai nn. 6099, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto [redacted] del 18.06.2007.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

L'ipoteca grava sull'unità immobiliare indicata nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 57 per l'intera proprietà superficaria

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/02/2008 a Lecce ai nn. 1011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto [redacted] del 12.02.2008.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Grava per l'intera piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/09/2010 a Lecce ai nn. 6897, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto [redacted] del 30.07.2010.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

Grava sull'intera proprietà superficaria

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € 802.273,96 oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 94 per l'intera

proprietà superficiaria

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di notaio [redacted] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria. Con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [redacted] omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 nonché foglio 16, particelle 224 e 255 in ditta comune di Matino quale proprietario del suolo [redacted] con sede a Matino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262; - la particella 237 del foglio 16 viene soppressa e dal frazionamento scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 dalla particella 25 del foglio 16 scaturisce, tra l'altro, la particella 480: - con voltura n.7017.1/1999 relativa all'atto di cessione notar Astuto si riporta il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25 in [redacted] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria per cambio di denominazione sociale, il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25, passa in diritto di superficie alla società [redacted] con sede a Matino; - con frazionamento n. 4058.1/1999 dalla particella 237 scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 del 01.09.1999 dalla particella 25 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 480 e 481; - con voltura n.7017.1/1999 si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particella 375 in ditta [redacted] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea straordinaria [redacted] per modifica di denominazione, il terreno distinto al foglio 15, particella 375 passa in ditta comune di Matino per la proprietà dell'area e alla [redacted] per il diritto di superficie; - con frazionamento n.2843.1/2001 del 08.05.2001 dalla particella 375 scaturisce la particella 689; - con tabella di variazione n. 2845.1/2001 del 08.05.2001 le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662 e con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la suddetta particella passa alla partita 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302-663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la particella 662 del foglio 15 passa alla partita speciale 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302 e 663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con variazione d'ufficio n.34.1/2002 del 20.09.2002 la particella 689 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 481; - con variazione n.7989.1/2002 del 02.10.2002 la particella 224 del foglio 16 passa alla partita speciale 1 -ente urbano; - con tipo mappale n.7989.2/2002 del 02.10.2002 le particelle 255-478-480 e 481 del foglio 16 vengono soppresse e unite alla particella 224; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002 la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e

unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001 viene censita nel NCEU di Matino le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 12-22 e 23; - con costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte n.3304.1/2001 del 04.09.2001 vengono censite le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 25-26-27 e 28; - con variazione, frazionamento e fusione n.16834.1/2001 del 13.11.2001 le particelle 662, subb.22-23 e 12 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite con la particella 662, sub.35; - con variazione n.6278.1/2002 del 18.03.2002 la particella 662, subb. 28 e 35 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 37-38 e 39; - con variazione n.14225.1/2002 del 03.06.2002 la particella 662, subb. 25-26-27-37-38 e 39 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 52-53-54-58 e foglio 16 particella 224, sub. 2; - con variazione n.20375.1/2003 del 22.12.2003 la particella 224, sub. 2 del foglio 16 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, sub. 8 e 9; - con variazione n.1206.1/2004 del 10.02.2004 la particella 224, subb. 8 e 9 del foglio 16 e la particella 662, subb. 52 e 54 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particelle 662, subb. 74 e 75; - con variazione n.10333.1/2004 del 01.07.2004 la particella 662, subb. 53-58 e 74 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, sub. 78; - con variazione della destinazione d'uso da deposito a locale commerciale n.21627.1/2007 del 03.07.2007, la particella 662, sub.78 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla particella 662, subb. 90 e 91; - con variazione per frazionamento e fusione n.26711.1/2007 del 04.09.2007 la particella 662, subb. 75-90-91 e 57 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla seguente unità immobiliare foglio 15, particella 662, sub.94.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di [REDACTED], trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-Digita qui il testo 302-158 e 83.

Con frazionamento n.70.21/1984 viene ridotta la superficie della particella 25 del foglio 16 del NCT di Matino; con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in [REDACTED] con sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n°47/85 N. 12 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione corpo di fabbrica "A" , rilasciata il 20/03/2002, agibilità del 21/06/2002.

Il titolo è riferito solamente a autorimessa .

Successivamente al suddetto titolo abilitativo è stata inoltrata D.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 60, lett. "e" della L. 662/1996 e ss.mm.ii.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Marino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Marino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta. Pertanto non si esprime alcun giudizio in merito alla regolarità edilizia del fabbricato in perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

### AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**autorimessa** a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **885,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è destinato ad autorimessa. E' posto al secondo piano sotto il livello stradale e si accede da una rampa prospiciente strada di piano. Si compone di un'unico spazio che comprende lo spazio di sosta degli autoveicoli e lo spazio di manovra. La struttura portante è in c.a..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sotto strada, ha un'altezza interna di mt 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 2305 mq, rendita 2.499,91 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, piano: Secondo livello sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di cessione diritto di superficie  
Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano;  
con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria dell' [REDACTED] viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale [REDACTED] sede sociale a Marino (Le)

Immobile costruito nel 2002.

Digita qui il testo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casarano e Parabita). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## SERVIZI

centro commerciale buono ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M. Leuca - Gallipoli buono ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★  
 esposizione: nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★  
 luminosità: al di sotto della 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:

L'immobile su descritto si presenta completo e rifinito in ogni sua parte con dotazione impiantistica quella strettamente necessaria alla sua conduzione. La pavimentazione interna è in massetto armato in c.a.. La muratura in blocchi di cls vibrato risulta intonacata. Il portone d'ingresso è in ferro con apertura manuale. L'impianto elettrico è a vista mentre il livello di sicurezza ai fini antincendio è garantito da estintori e lance sposte in apposite cassette.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in ferro al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne*: costruite in blocchi in cls vibrato con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in massetto cementizio armato nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna*: realizzata in massetto in cemento, rampa di accesso nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista, la tensione è di 220V conformità: conforme in parte, necessita di verifiche elettriche al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

*antincendio*: estintori e lance poste in cassetta; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è garantita conformità: conforme in parte, necessita di verifiche antincendio al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

*fondazioni*: plinti collegati costruite in cemento armato nella media ★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★

*solai*: piana in latero-cemento

nella media ★★★★★★★★★★

*strutture verticali*: costruite in cemento armato, pilastri

nella media ★★★★★★★★★★

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	2.531,00	x	35 %	=	885,85
<b>Totale:</b>	<b>2.531,00</b>				<b>885,85</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in stima è effettuata mediante l'utilizzo nei calcoli estimativi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento al comune di Marino, fascia/zona: periferica/nuova edificazione, destinazione: residenziale, valori relativi al secondo semestre anno 2017. I valori proposti variano in un range pari a €/mq 380 a 465. Nei calcoli che seguono è stato utilizzato il valore minimo ossia €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 885,85 x 400,00 = 354.340,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 354.340,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 354.340,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Marino in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato dell'arte in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Marino, agenzie: Marino, osservatori del mercato immobiliare Marino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore 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;
- 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
A	autorimessa	885,85	0,00	354.340,00	354.340,00
				<b>354.340,00 €</b>	<b>354.340,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-3.500,00
	<b>3.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 350.840,00

## 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: € 52.626,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 1,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 298.213,00

**TRIBUNALE  
CIVILE DI LECCE**

**Contenzioso Civile**

contro

**R.G. 226/2017**

**Giudice Dr. PIETRO ERREDE**

Tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce  
C.F. [REDACTED] - P.Iva [REDACTED]

con studio in [REDACTED]  
cellulare: [REDACTED]

email: [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. [REDACTED]

All'Ill.mo Giudice dei Contenziosi Civili del Tribunale di Lecce Dott.  
Pietro Errede

**PREMESSA**

- Con notifica mezzo PEC del 26/01/2022 lo scrivente CTU, ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] in [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al [REDACTED] ed all'elenco dei periti di Codesto Spettabile Tribunale, veniva nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Errede, nella procedura in epigrafe indicata.

- In data 28/01/2022, accettato l'incarico affidatole, prestava giuramento di rito al fine di dare risposta al quesito che di seguito si riporta:

*Ridetermini il CTU il valore di stima del Lotto 4, tenendo conto della certificazione del Comune di Matino datata 25/09/2019 in atti.*

In data 16/02/2022 lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali. In quell'occasione venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici di rito.

Nella stessa data si effettuava un primo accesso ai pubblici uffici per la richiesta della documentazione urbanistica e una consulenza con il dirigente addetto al settore Urbanistica.

Tanto premesso, esaminati gli atti di causa, effettuato sopralluogo ed espletate le opportune ricerche e verifiche la sottoscritta si onora di

rispondere alla S.V. Ill.ma al quesito posto sulla base della seguente articolazione:

- 1. Identificazione del bene immobile*
- 2. Vincoli ed oneri giuridici*
- 3. Altre informazioni per l'acquirente*
- 4. Attuali e precedenti proprietari*
- 5. Pratiche edilizie e situazione urbanistica*
- 6. Giudizi di conformità*
- 7. Descrizione dettagliata*
- 8. Consistenza*
- 9. Vincolo pertinenziale*
- 10. Valutazione*
- 11. Conclusioni*

## 1 Identificazione del bene immobile

L'immobile oggetto di stima, destinato ad autorimessa, è sito nel comune di Matino in S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 2.531 mq.

Gli intestati catastali:

1. Comune di Matino, diritto di proprietà, proprietario del terreno per 1/1
2. [REDACTED] con sede a Matino (Le), diritto di proprietà proprietario del fabbricato per 1/1

L'immobile è posto al secondo piano sotto il livello stradale, vi si accede da due rampe prospicienti strada di piano ed ha un'altezza interna di mt 2,40. Uno dei due ingressi risulta inagibile.

L'immobile si compone di un unico spazio, che comprende lo spazio di sosta degli autoveicoli e lo spazio di manovra. La struttura portante è in c.a..

Si riporta di seguito l'identificazione catastale:

Foglio 15 Particella 662 Sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 2305 mq, rendita 2.499,91 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, piano: S2 (Secondo livello sotto strada), dati di superficie 2.531 mq. Gli intestati catastali:

1. Comune di Matino, diritto di proprietà, proprietario del terreno per 1/1 (dal 04/09/2007)
2. [REDACTED] con sede a Matino (Le), diritto di proprietà proprietario del fabbricato per 1/1 (dal 04/09/2007)

[REDACTED]

Dal 04/09/2007 Frazionamento e fusione del 04/09/2007 Pratica LE0355853 in atti dal 04/09/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 26711.1/2007)

Coerenze: a nord con mappale 13, 298, 273, 296, 294, 292; a sud con mappale 688; a est con mappale 162 e 300.

Con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria della <[REDACTED]> viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in [REDACTED] con sede sociale a Matino (Le)

L'immobile è stato costruito nell'anno 2002.

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come deposito.

## 2 Vincoli ed oneri giuridici

### Limitazioni d'uso

Atto d'obbligo edilizio, stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 18703 di repertorio, a favore di Comune di Matino, contro [REDACTED], derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo. L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162- 155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

Convenzione edilizia, stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 23662 di repertorio, a favore di Comune di Matino, contro [REDACTED], derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio. La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

### Iscrizioni

ISCRIZIONE del 13/02/2008 - Registro Particolare 1011 Registro Generale 6259

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3006/2008 del  
12/02/2008

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R.  
602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5336 del 13/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 28/09/2010 - Registro Particolare 6897 Registro  
Generale 37436

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 179644/ 2010  
del 30/07/2010

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 DPR 602/  
73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2165 del 27/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 13/05/2015 - Registro Particolare 1377 Registro  
Generale 13665

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 926/5915 del  
12/05/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602  
DEL 1973)

**Pignoramento**

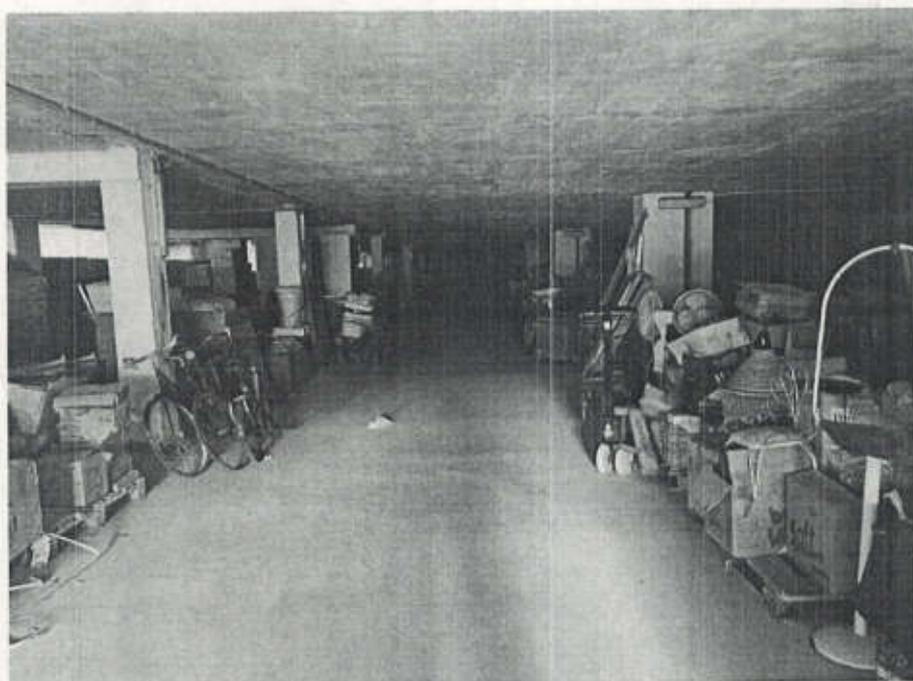
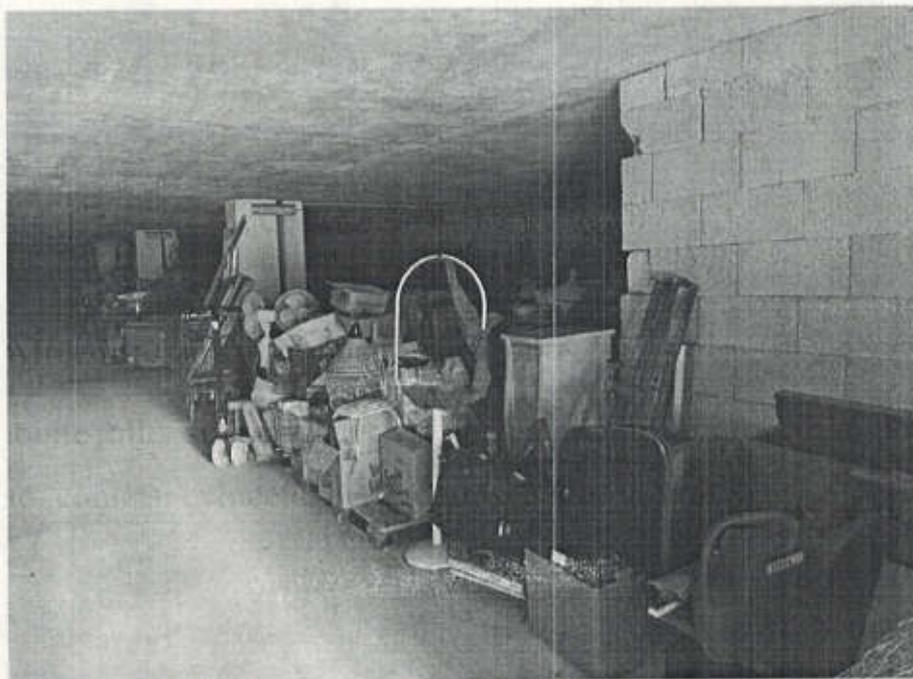
TRASCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 10296 Registro  
Generale 13598

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO  
Repertorio 1859/2017 del 14/03/2017

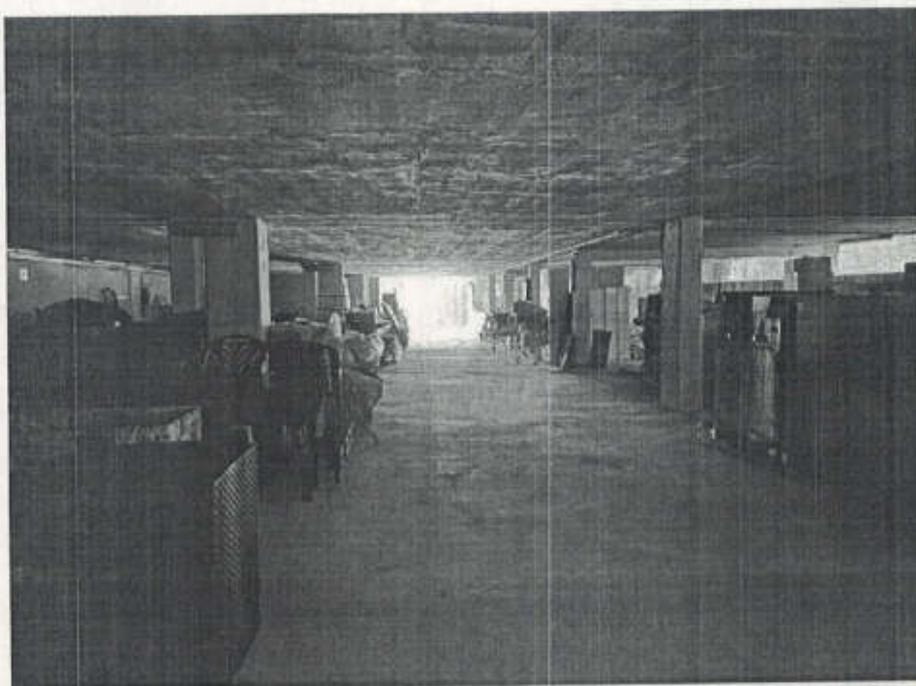
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

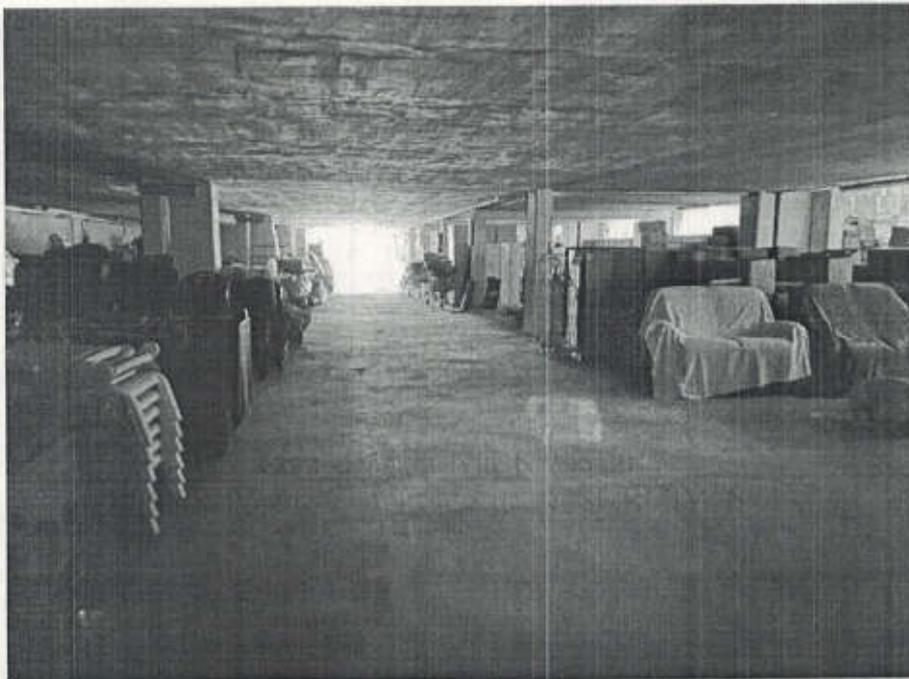
### 3 Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile allo stato attuale risulta essere utilizzato come locale di deposito, come si evince dalle foto, di seguito riportate.



Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. [REDACTED]





L'eventuale presenza di fluidi infiammabili, carburante o miscele pericolose in quantità significative non è stata indagata.

Allo stesso modo non è stata verificata la conformità dell'impianto antincendio presente.

Tuttavia si evidenzia che l'immobile è soggetto agli adempimenti di prevenzione incendi di cui al D.P.R. n. 151/2011: "Autorimesse pubbliche e private di superficie complessiva superiore a 300 mq", per cui è fortemente consigliato lo sgombero immediato dello stesso.

#### 4 Attuali e precedenti proprietari

##### ATTUALE PROPRIETARIO

\_\_\_\_\_ con sede a Matino per la quota di 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di notaio \_\_\_\_\_ ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria.

Con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della \_\_\_\_\_, omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 nonché foglio 16, particelle 224 e 255 in ditta comune di Matino quale proprietario del suolo e \_\_\_\_\_ con sede a Matino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali:

- la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262;
- la particella 237 del foglio 16 viene soppressa e dal frazionamento scaturisce la particella 478;
- con frazionamento n.4058.2/1999 dalla particella 25 del foglio 16 scaturisce, tra l'altro, la particella 480: - con voltura n.7017.1/1999 relativa all'atto di cessione notar \_\_\_\_\_ riporta il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25 in ditta \_\_\_\_\_ con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la

proprietà; - con voltura n.7234.1/1999 relativa al verbale di assemblea straordinaria per cambio di denominazione sociale, il terreno distinto al foglio 16, particelle 237 e 25, passa in diritto di superficie alla società [REDACTED] con sede a Matino ; - con frazionamento n. 4058.1/1999 dalla particella 237 scaturisce la particella 478; - con frazionamento n.4058.2/1999 del 01.09.1999 dalla particella 25 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 480 e 481; - con voltura n.7017.1/1999 si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particella 375 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce per il diritto di superficie e comune di Matino per la proprietà; - con voltura n.41952.1/2001 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [REDACTED] per modifica di denominazione, il terreno distinto al foglio 15, particella 375 passa in ditta comune di Matino per la proprietà dell'area e alla [REDACTED] per il diritto di superficie; - con frazionamento n.2843.1/2001 del 08.05.2001 dalla particella 375 scaturisce la particella 689; - con tabella di variazione n. 2845.1/2001 del 08.05.2001 le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662 e con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la suddetta particella passa alla partita 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302-663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001 la particella 662 del foglio 15 passa alla partita speciale 1-ente urbano; - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302 e 663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con variazione d'ufficio n.34.1/2002 del 20.09.2002 la particella 689 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 481; - con variazione

n.7989.1/2002 del 02.10.2002 la particella 224 del foglio 16 passa alla partita speciale 1 -ente urbano; - con tipo mappale n.7989.2/2002 del 02.10.2002 le particelle 255-478-480 e 481 del foglio 16 vengono soppresse e unite alla particella 224; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002 la particella 669 del foglio 15 viene soppresa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001 viene censita nel NCEU di Matino le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 12-22 e 23; - con costituzione di unità afferenti edificate su aree di corte n.3304.1/2001 del 04.09.2001 vengono censite le unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 25-26-27 e 28; - con variazione, frazionamento e fusione n.16834.1/2001 del 13.11.2001 le particelle 662, subb.22-23 e 12 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite con la particella 662, sub.35; - con variazione n.6278.1/2002 del 18.03.2002 la particella 662, subb. 28 e 35 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 37-38 e 39; - con variazione n.14225.1/2002 del 03.06.2002 la particella 662, subb. 25-26-27-37-38 e 39 del foglio 15 viene soppresa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 15, particella 662, subb. 52-53-54-58 e foglio 16 particella 224, sub. 2; - con variazione n.20375.1/2003 del 22.12.2003 la particella 224, sub. 2 del foglio 16 viene soppresa e sostituita dalle unità immobiliari foglio 16, particella 224, sub. 8 e 9; - con variazione n.1206.1/2004 del 10.02.2004 la particella 224, subb. 8 e 9 del foglio 16 e la particella 662, subb. 52 e 54 del foglio 15 vengono soppresse e sostituite dalle unità immobiliari foglio 15, particelle 662, subb. 74 e 75; - con variazione n.10333.1/2004 del 01.07.2004 la particella 662, subb. 53- 58 e 74 del foglio 15 viene soppresa e sostituita dalle unità immobiliari foglio

15, particella 662, sub. 78; - con variazione della destinazione d'uso da deposito a locale commerciale n.21627.1/2007 del 03.07.2007, la particella 662, sub.78 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla particella 662, subb. 90 e 91; - con variazione per frazionamento e fusione n.26711.1/2007 del 04.09.2007 la particella 662, subb. 75-90-91 e 57 del foglio 15 viene soppressa e sostituita dalla seguente unità immobiliare foglio 15, particella 662, sub.94.

#### PRECEDENTI PROPRIETARI

con sede a Lecce per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di notaio , trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161- 302-158 e 83. Con frazionamento n.70.21/1984 viene ridotta la superficie della particella 25 del foglio 16 del NCT di Matino; con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158

scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in ditta [REDACTED] con sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

## 5 Pratiche edilizie e situazione urbanistica

### PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.13 della L. n°47/85 N. 12 e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede legale a Matino (Le) nella persona del suo legale rappresentante sig. [REDACTED], per lavori di Realizzazione corpo di fabbrica "A" , rilasciata il 20/03/2002, agibilità del 21/06/2002.

Il titolo è riferito solamente a autorimessa. Successivamente al suddetto titolo abilitativo è stata inoltrata D.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 60, lett. "e" della L. 662/1996 e ss.mm.ii.

### REGOLAMENTO EDILIZIO

Programma di fabbricazione (Regolamento Edilizio) Approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 911 del 03.05.1976

### ART.15 – ZONA “D2” AREE DESTINATE ALL’ INDUSTRIA

Qualsiasi nuovo impianto industriale potrà essere autorizzato esclusivamente in detta area all’uopo destinata restando vietata la costruzione di qualsiasi opificio industriale al di fuori di tale zona. L’edificazione in tale zona è subordinata all’approvazione del Piano Urbanistico quadro della zona con divisione in lotti dei settori destinati agli insediamenti industriali.

I vari interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici:

Superficie minima del lotto: 7.000mq.

Indice massimo di fabbricabilità: 2,00mc./mq.

Rapporto massimo di copertura fondiaria: 30 per cento

Verde pubblico e parcheggio nella misura del 10% del lotto

Altezza massima dei fabbricati ml. 15,00 eccezion fatta per le attrezzature speciali

Distanza minima del ciglio stradale 15,00 ml.

Distanza minima del confine di proprietà ml. 10,00.

In tal zona non sono consentite le case di abitazione eccetto per il personale addetto e di custodia per un massimo di un alloggi per ogni azienda. Sono consentiti edifici e attrezzature di carattere ricreativo e sociale nell'ambito dell'azienda al servizio degli addetti all'Industria.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.

## 6 Giudizi di conformità

L'immobile risulta conforme catastalmente, mentre non è stato possibile verificare la conformità edilizia ed urbanistica, in quanto gli allegati (elaborati grafici) a corredo della concessione edilizia non sono stati consegnati allo scrivente, nonostante insistenti richieste.

Pertanto, ai fini della presente stima, non si è tenuto conto di eventuali non conformità edilizie o urbanistiche.

## 7 Descrizione dettagliata

DESCRIZIONE DELLA ZONA: I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. I più importanti centri limitrofi sono Casarano e Parabita. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI: centro commerciale

COLLEGAMENTI: superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M. Leuca - Gallipoli

### 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: L'immobile su descritto si presenta completo e rifinito in ogni sua parte con dotazione impiantistica strettamente necessaria alla sua conduzione. La pavimentazione interna è in massetto armato in c.a.. La muratura in blocchi di cls vibrato risulta intonacata. Il portone d'ingresso è in ferro con apertura manuale.

L'impianto elettrico è a vista mentre il livello di sicurezza ai fini antincendio è garantito da estintoti e lance sposte in apposite cassette [non verificate dallo scrivente].

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

#### COMPONENTI EDILIZIE:

- infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro
- pareti esterne: costruite in blocchi in calcestruzzo vibrato con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco
- pavimentazione interna: realizzata in massetto cenenzio armato
- pavimentazione esterna: realizzata in massetto in cemento .  
rampa di accesso

#### IMPIANTI:

- elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V; conformità: conforme in parte. necessita di verifiche elettriche
- antincendio: estintori e lance poste in cassetta;
- l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è garantita, conformità: conforme in parte. necessita di verifiche antincendio

#### STRUTTURE (RISPONDENTI ALLA NORMATIVA SISMICA):

- solai: piani in latero-cemento
- fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato

- strutture verticali: costruite in cemento armato, pilastri.

## 8 Consistenza

Per il calcolo della superficie commerciale dell'autorimessa, oggetto di stima, si è fatto riferimento all'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI).

Al capitolo 3 del sopra citato Manuale "UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE", sono individuate le autorimesse.

L'autorimessa in esame consiste in una porzione di un edificio interrata, ad uso pubblico in immobile commerciale, suddivisa in posti auto destinati alla sosta temporanea.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri sono stati computati per intero, considerando lo spessore di 50 cm.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
autorimessa	2.531,00	1%	2.531,00
totale			2.531,00

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno considerare una superficie commerciale pari a mq 2.531,00.

## 9 Vincolo pertinenziale

Prima di attribuire un valore all'immobile in esame è opportuno stabilire le implicazioni derivanti dalla certificazione del Comune di Matino, datata 25/09/2019, della quale la S.V. Ill.ma chiede di tenere conto allo scrivente nella stima dell'immobile.

In sostanza il comune di Matino in data 25/09/2019 certificava quanto di seguito riportato: *l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di Matino al foglio 15, particella 662, subalterno 94, facente parte del corpo a della "maglia destinata ad attività di tipo terziario del PIP" del vigente P.d.F. ed ubicata al piano secondo sotto strada dell'anzidetto immobile, è stato edificato in forza dei provvedimenti autorizzativi in premessa richiamati ed è destinato a parcheggio privato, ai fini del soddisfacimento delle superfici minime a parcheggio previste dalla Legge Regionale n. 24 del 04/08/1999 e della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm.ii., rispettivamente dimensionate in proporzione alle superfici di vendita e al volume dell'intero edificio e, quindi, pertinentziali all'intero complesso edilizio (corpi A e B).*

Da un lato Legge Regionale n. 24 del 04/08/1999 citata stabilisce la percentuale della superficie in mq da destinare a parcheggio in funzione del settore di riferimento dell'attività commerciale.

Dall'altro la Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm.ii., all'art. 5 specifica che "I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 (diritto di superficie come nel caso in esame) non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e

[REDACTED]

i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

Da una approfondita lettura della convenzione urbanistica attuativa stipulata tra il comune di Matino e [REDACTED], Atto Notar [REDACTED] del 11/10/2000 repertorio n. 767, non è stata rilevata alcuna autorizzazione da parte del comune di Matino all'atto di cessione.

Si può dunque concludere che la certificazione del Comune di Matino del Comune di Matino, datata 25/09/2019, insieme alla Convenzione urbanistica attuativa stipulata tra il comune di Matino e [REDACTED] dalla quale la stessa non può prescindere, porta ad asserire che l'immobile, essendo vincolato all'intero comparto commerciale non può essere valutato e ceduto separatamente dallo stesso.

È da escludere la possibilità che esista un aggiudicatario del bene, che lo possa sfruttare per usi esclusivi propri e/o commerciali.

Tutto quanto sopra esposto porta a concludere che l'immobile non può avere un valore di mercato.

Ciò nonostante, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, da un punto di vista ingegneristico, esiste un valore intrinseco strutturale, inteso come costo di costruzione, che non può essere trascurato, vista anche la rilevante entità dell'immobile nelle dimensioni e nelle fattezze,

Occorre considerare che si è di fronte ad una struttura robusta in

cemento armato, verificata sismicamente, e progettata per sostenere carichi notevoli. Ne è prova il parcheggio esterno realizzato sul piano di copertura, accessibile per mezzo di una rampa in cemento armato.

Il metodo di stima del valore strutturale intrinseco è riportato nel paragrafo successivo.

## 10 Valutazione

Per procedere alla valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle premesse fatte nel capitolo precedente.

Si è utilizzato il metodo della *capitalizzazione diretta*, che si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo da locazione generato dall'immobile, al netto delle spese operative.

La formula per il calcolo di tale valore intrinseco dell'immobile è la seguente:

$$V = R / i$$

In cui 'V' è il valore dell'immobile ricercato, 'R' rappresenta il reddito annuo da locazione generato dall'immobile, al netto delle spese operative ed 'i' è il tasso di interesse.

Il tasso di interesse 'i' non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

Dunque, 'i' si ricava dalla seguente formula:

$$i = RA + RB + RC / PX + PY + PZ$$

Dove 'R' rappresenta il canone di affitto annuo dei comparables e 'P' il prezzo di compravendita dei comparables (entrambi saranno ricavati

da apposite ricerche di mercato). Sia 'R' che 'P' devono essere opportunamente ponderati per la superficie (mq).

Per il calcolo del reddito annuo si è fatto riferimento al prospetto per il calcolo dell'Equo canone (Legge 392/1978) opportunamente adeguato al caso in esame e all'epoca di applicazione.

Dapprima si è determinata la 'superficie convenzionale', moltiplicando la superficie reale, 2.531 mq, per un coefficiente, pari ad 1, trattandosi di unità superiore a 70 mq.

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità > 70 mq	2531	1,00	2531

Si è proceduto, quindi, alla determinazione del 'costo unitario di produzione', moltiplicando il 'costo base' fissato pari a € 380,00 per gli opportuni coefficienti correttivi del costo base. I coefficienti correttivi sono stati stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica del comune di Matino, dell'ubicazione dell'immobile, del livello di piano, della vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Si riportano, nella Tabella seguente, i valori dei coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO BASE A MQ	€ 380,00	
	COEFFICIENTE	
TIPOLOGIA CAT. CATASTALE	C6	1,25
DEMOGRAFIA ABITANTI		0,9
UBICAZIONE ZONA	R2	1
LIVELLO PIANO	-2	0,80
VETUSTA'	20 anni	0,85
CONSERVAZIONE STATO		0,8
COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE		€ 232,56

A questo punto è stato possibile calcolare il valore locativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il costo unitario di produzione. Moltiplicando il valore locativo per il coefficiente massimo 0,0385 si è determinato il canone annuo.

CALCOLO CANONE ANNUO

SUPERFICIE	COSTO UNITARIO DI	VALORE	COEFF.	CANONE
------------	-------------------	--------	--------	--------

CONVENZIONALE	PRODUZIONE	LOCATIVO	0,0385	ANNUO
2.531	232,56	588.609,36	0,00385	22.661,46

Per il calcolo del tasso di interesse, attraverso indagini di mercato, si è cercato il valore di affitto annuo di tre comparables 'R' e il prezzo di compravendita di altri tre comparables 'P'. Sia 'R' che 'P' sono stati opportunamente ponderati per la superficie (mq). Si riporta di seguito la tabella di calcolo, implementata su Excel:

LOCAZIONI		COMPRAVENDITE	
RA	€ 36.720,00	P <sub>x</sub>	1.014.000,00
SA	Mq 1.800	S <sub>x</sub>	2.600,00
RB	€ 42.120,00	P <sub>y</sub>	912.000,00
SB	Mq 1.950	S <sub>y</sub>	2.400,00
Rc	€ 48.000,00	P <sub>z</sub>	987.500,00
Sc	Mq 2.000,00	S <sub>z</sub>	2.500,00
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	0,043		

APPLICAZIONE FORMULA DIRECT CAPITALIZATION

REDDITO	22.661,46
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	0,043
VALORE INTRINSECO	€ 520.531,092
VALORE ARROTONDATO	€ 520.000,00

Attraverso il metodo della capitalizzazione diretta si è stimato dunque un valore intrinseco strutturale del bene immobile di **Euro 520.000,00**.

## 11 Conclusioni

La presente relazione aveva come scopo la rideterminazione del valore di stima del Lotto 4, partendo dalla certificazione del Comune di Matino datata 25/09/2019.

Sono stati, a tal proposito, esaminati gli atti di causa, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima e sono state espletate le opportune ricerche e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matino.

La pertinenzialità dell'autorimessa all'intero complesso edilizio, certificata in datata 25/09/2019 dal Comune di Matino e la Convenzione stipulata tra il comune di Matino e [REDACTED] annulla il valore di mercato dell'immobile.

Tuttavia lo scrivente ha proposto una stima del valore intrinseco dal quale non è possibile prescindere, viste le caratteristiche strutturali dell'immobile.

Il valore intrinseco strutturale del bene immobile è di **Euro 520.000,00**.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per fornire chiarimenti.

Il C.T.U. ing. [REDACTED]

Lecce, li 17/05/2022

TRIBUNALE  
CIVILE DI LECCE

**Espropriazione Immobiliare**

contro

**R.G. 226/2017**

**Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA**

Tecnico incaricato: Ing. [REDACTED]  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce  
C.F. [REDACTED] - P.Iva [REDACTED]

con studio in [REDACTED]  
cellulare: [REDACTED]

email: [REDACTED]  
pec: [REDACTED]

Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA  
Perito: Ing. [REDACTED]

All'Ill.mo Giudice dei Contenziosi Civili del Tribunale di Lecce Dott.  
Antonio Barbetta

**PREMESSA**

- Con notifica mezzo PEC del 26/01/2022 lo scrivente CTU, ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED] in [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al [REDACTED] ed all'elenco dei periti di Codesto Spettabile Tribunale, veniva nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Errede, nella procedura in epigrafe indicata.

- In data 28/01/2022, accettato l'incarico affidatole, prestava giuramento di rito al fine di dare risposta al quesito che di seguito si riporta:

*Ridetermini il CTU il valore di stima del Lotto 4, tenendo conto della certificazione del Comune di Matino datata 25/09/2019 in atti.*

- In data 17/05/2022 lo scrivente rispondeva al quesito affermando che la pertinenzialità dell'autorimessa all'intero complesso edilizio, certificata in datata 25/09/2019 dal Comune di Matino, e la Convenzione stipulata tra il comune di Matino e [REDACTED] annullano il valore di mercato dell'immobile, se considerato singolarmente. Tuttavia, lo scrivente proponeva una stima del valore intrinseco strutturale dell'immobile, che teneva conto esclusivamente del costo unitario di produzione della struttura.

- In data 07/11/2022, Il Giudice Dott. Antonio Barbetta, in sostituzione del Giudice Dott. Pietro Errede, richiedeva alla sottoscritta "l'integrazione della perizia estimativa, tenendo presenti i vincoli fissati dalla convenzione stipulata con il Comune di Matino e considerando che l'indagine, che precede, è propedeutica alla vendita di detto immobile, quale pertinenza del lotto n. 1".

Tanto premesso, la sottoscritta si onora di rispondere alla S.V. Ill.ma al quesito posto sulla base della seguente articolazione:

- 1 Identificazione del bene immobile ed altre informazioni*
- 2 Consistenza e superficie commerciale dell'autorimessa*
- 3 Valutazione complessiva dell'autorimessa*
- 4 Conclusioni*

## **1 Identificazione del bene immobile ed altre informazioni**

L'immobile oggetto di stima, destinato ad autorimessa, è sito nel comune di Matino in S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di 2.531 mq.

Tutte le informazioni riguardanti i dati catastali, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici, attuali e precedenti proprietari, pratiche edilizie e situazione urbanistica, giudizi di conformità, così come una descrizione dettagliata dell'immobile, sono state indicate nella relazione di stima, redatta e consegnata sin dal 17/05/2022 dallo scrivente.

Di seguito si procede con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile e con la valutazione dello stesso, quale pertinenza del lotto principale.

## 2 Consistenza e superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'autorimessa si fa riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Agenzia delle Entrate).

Come riportato in Figura 1, l'autorimessa rientra nella categoria "Superfici vani accessori e parcheggi":

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Figura 1 Superfici vani accessori e parcheggi (AdE)

Trattandosi di *posti auto coperti in autorimessa collettiva*, come si evince dalla tabella AdE, per il calcolo della superficie commerciale è necessario calcolare il 35% dell'incidenza.

Poiché la consistenza è pari a 2.531,00 mq, il calcolo della superficie commerciale è riportato in Tabella 1:

*Tabella 1 Calcolo della superficie commerciale*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA [mq]	INDICE	COMMERCIALE [mq]
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	2.531,00	35%	885,85
totale			885,85

### 3 Valutazione complessiva dell'autorimessa

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2022 (autorimesse). Detti valori vanno da un minimo di 335 €/mq ad un massimo di 405 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Matino nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Nella Figura 2 è riportato il risultato dell'indagine svolta utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: MARTINO

Fascia/zona: Periferia/NUOVA EDIFICAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	570	L	1,9	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	335	405	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	400	460	L	2,1	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	660	900	L	2,8	3,7	L

Figura 2 Banca dati delle quotazioni immobiliari

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini del calcolo del valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il valore minimo di mercato consentito per metro quadro, per tenere conto sia dello stato di fatto in cui si trova che delle caratteristiche estrinseche, e per contrastare il rischio di scarsa appetibilità sul mercato.

Nella Tabella 2 è riportato il calcolo del valore di mercato dell'autorimessa:

Tabella 2 Calcolo del valore di mercato

VALORE SUPERFICIE PRINCIPALE [mq]	VALORE AL mq [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
885,85	335,00	296.759,75

### CALCOLO DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Al valore ottenuto, si applica una riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di € 237.000,00.