

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000381/2018

Giudice dott. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: dott.

In data 14 marzo 2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Giancarlo Maggiore mi nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Processo Espropriativo Immobiliare n°381/18, intentato dalla ... L'incarico è stato da me accettato il 21 marzo 2019.

L'incarico prevede l'accertamento della titolarità dei beni, la loro descrizione, lo stato di possesso, l'esistenza di formalità, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, eventuali vincoli ed oneri, l'eventuale possibilità di divisione degli stessi in caso di comproprietà e, infine, la stima del valore attuale dei beni stessi.

I beni oggetto dell'incarico sono siti in Casarano, provincia di Lecce, e sono costituiti da:

- n. 3 particelle di terreno adiacenti,
- n. 1 fabbricato,
- n. 1 area urbana.

I terreni si trovano nell'immediata periferia della città, in zona agricola provvista di urbanizzazione primaria ma non secondaria. Il sito presenta traffico inesistente ed assenza di parcheggi, è situato alle spalle del Cimitero comunale, a circa 500 metri dalla città.

Il fabbricato e l'area urbana sono nella parte periferica della città ma con urbanizzazione sia primaria che secondaria. La zona è semi centrale, a ridosso del centro antico, definita nel P.R.G. vigente 'città aggiunta ad alta densità'. Presenta traffico sostenuto e parcheggi sufficienti. È situata nelle immediate vicinanze dell'Ospedale cittadino ed a strade di comunicazione a traffico sostenuto. Nei loro dintorni bar, supermercati e negozi di vari generi commerciali.

La città di Casarano dista circa 50 chilometri dal capoluogo di provincia, Lecce, 90 km dall'aeroporto e dal porto di Brindisi, 20 km dal porto e dalla città di Gallipoli.

I beni oggetto dell'indagine non sono divisibili e sono tutti nella piena disponibilità dei proprietari.

Beni in Casarano (Lecce) Lotto 1

Piena proprietà per la quota di 5/9 di terreni agricoli siti in Casarano (Lecce) alla via Extraurbana Saraceni. Le tre particelle hanno una superficie complessiva di mq 8.320.

Sono identificate presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale — Territorio nel Catasto terreni come segue:

1. Foglio 12 particella 65 qualità uliveto di classe 4 con superficie di ha 00.54.28 e reddito dominicale di c 7,01 e reddito agrario di € 7,01, intestata a:

..

2. Foglio 12 particella 253 partita 3451 qualità uliveto di classe 4 con superficie di ha 00.08.32 e reddito dominicale di € 1,07 e reddito agrario di € 1,07, intestata a:

..

Foglio 12 particella 254 qualità uliveto di classe 4 con superficie di ha 00.20.60 e reddito dominicale di € 2,66 e reddito agrario di € 2,66, intestata a:

....

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le particelle 65-253-254 del foglio 12 del Comune di Casarano, ricadono nel tracciato della circonvallazione di Casarano, adottato in variante allo strumento urbanistico con D.C.C. n.37 del 13/02/2001, definitivamente approvato giusta D.C.C. n.62 del 28/12/2004, precisando che in sede di approvazione definitiva del P.R.G. da parte della Regione Puglia, con D.G.R. n.2470 del 16/12/2008, è stato recepito il tracciato della tangenziale di Casarano come proposto dalla Provincia di Lecce in variante allo strumento urbanistico con la sopra citata DCC del 28/06/2004.

VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

CRITERIO DISTIMA

La valutazione sarebbe stata eseguita dallo scrivente considerando le caratteristiche del bene immobiliare sopra descritto, così come il criterio eseguito sarebbe stato quello sintetico comparativo, eseguendo, come sono state eseguite, indagini presso l'Ufficio del Catasto di Lecce, l'Ufficio tecnico del Comune di Casarano, le agenzie immobiliari del luogo ed il parere informato dei

tecnici del settore.

La valutazione è stata superata dall'Indennità di esproprio del terreno agricolo incolto, quale esso è, da parte della Provincia di Lecce, nel Piano particellare di esproprio del 4° lotto della Circonvallazione di Casarano (allegato).

Immobile	Mq	Valore indennità di esproprio C/mq	Valore complessivo Curo
Terreno agricolo Incolto	8.320	1,50	12.480,00

Valore complessivo diritto e quota 5/9			6.933,33 6.900,00
Riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita			-1.030,00
Prezzo base d'asta del lotto nello stato di fatto in cui si trova			C/=87000

Beni in Casarano (Lecce)
Lotto 2

Piena proprietà per la quota di 5/9 di fabbricato sito in Casarano (Lecce) alla via G. Giusti, 7.

Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale — Territorio nel Catasto Fabbricati come segue:

1. Foglio 13 particella 257 sub 1 categoria A/4 con superficie catastale totale di mq 115 e totale escluse aree scoperte mq 104 con rendita di € 185,92, intestata a:

.....

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

.....

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La particella 257/1 del foglio 13 del Comune di Casarano, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune, nella zona B3.2 e, particolarmente, nell'ambito R2.1 : '*citfà in aggiunta ad alta densità, comprende le parti più dense a ridosso del centro antico*'. In questa zona ed ambito sono possibili interventi di ristrutturazione, di ampliamento, e di abbattimento e nuova edificazione.

Il fabbricato esiste in virtù della Licenza Edilizia dell'1 1 settembre 1957. In data 13/10/2003, protocollo n.19933 è stata chiesta da parte del, la concessione per lavori di ampliamento e sopraelevazione al fabbricato.

Il Comune di Casarano ha espresso parere favorevole al rilascio del Permesso di costruire il 12/12/2003.

Gli indici sono:

I.I.F.= 8,00 mc/mq; n. piani: 2 fuori terra. Per gli altri si rimanda al Regolamento Edilizio.

DIFFORMITA* URBANISTICHE E/O CATASTALI:

Esiste una difformità catastale poiché la planimetria presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate — Ufficio territoriale non è conforme a quella depositata presso gli uffici comunali e non rappresenta la reale ed attuale situazione. Detta difformità è sanabile mediante presentazione DOCFA al costo di € 1.000,00.

Esiste, inoltre, una tettoia abusiva a coprire in modo importante il cortile/veranda retrostante ; è costituita da pannelli ondulati trasparenti in PVC poggianti su una struttura in tubolari quadri di ferro innestati sulle pareti esterni del fabbricato.

L'opera non è sanabile e va demolita. Il costo di demolizione e smaltimento può valutarsi in € 5.000,00.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile ha tre accessi pedonali: due da una terrazzina scoperta prospiciente via Giusti e delimitata da una ringhiera in ferro ed una da un cortiletto retrostante. Dal cortile si entra nella cucina di forma rettangolare. Da questa in un sottoscala adibito a sgabuzzino e, tramite altra porta, nella prima stanza da letto, quadrangolare. Poi un piccolo bagno ed altre due stanze, di forma quadrata e con volte a stella, che si affacciano sulla terrazzina scoperta su via Giusti.

La struttura portante è in blocchi di pietra locale, il solaio è in latero-cementizio salve le due stanze con volte a stella.

Gli infissi interni in legno ed a battente, gli esterni in legno e vetro a battente. I pavimenti in formelle di graniglia, in cucina il muro è ricoperto sino a m 2,00 da piastrelle in ceramica così come il bagno. In quest'ultimo troviamo wc, bidet, lavabo, vasca da bagno. I sanitari e le rubinetterie sono integri ed in buono stato. L'impianto elettrico è sottotraccia, a norma, alimentato dalla rete elettrica cittadina a 220v; l'impianto idrico è sottotraccia, a norma, con tubi in rame, allacciato alla rete cittadina così come l'impianto fognante, con tubi in pvc ed ispezionabile.

L'impianto di riscaldamento è assente ed il gas per la cucina è fornito da una bombola esterna ad essa collegata e certamente non a norma.

destinazione	superficie reale	coefficiente	Superficie equivalente mq
Cucina	12,38	1,10	13,62
Letto	17,10	1,10	18,81
Soggiorno	19,80	1,10	21,78
Letto	20,25	1,10	22,27
Wc	5,32	0,35	1,86

Sottoscala	8,97	0,35	3,14
Corridoio accesso laterale	15,60	0,20	3,12
Terrazzina esterna	8,26	0,25	2,06
Veranda/cortile	15,47	0,60	9,28
Totale sup. comm.			95,94

VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

CRITERIO DI STIMA

La valutazione è stata eseguita dallo scrivente considerando le caratteristiche del bene immobiliare sopra descritto, così come il criterio eseguito è stato quello sintetico comparativo, eseguendo, come sono state eseguite, indagini presso l'Ufficio del Catasto di Lecce, l'Ufficio tecnico del Comune di Casarano, le agenzie immobiliari del luogo ed il parere informato dei tecnici del settore, ovvero geometri, architetti ed ingegneri.

VALUTAZIONE :

Tenendo conto degli adeguamenti e correzioni della stima dovuti alla riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ed alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, avremo:

immobile	Mq equivalenti	Valore intero medio C/mq	Valore complessivo €uro
abitazione	76,48	700,00	53.536,00
accessori	19,46	250,00	4.865,00
Lastrico solare edificabile	74,85	forfait	9.400,00
Valore complessivo intero			67.801,00 67.800,00
Valore complessivo diritto e quota 5/9			37.670,00
Riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita			-5.650,00

Regolarizzazione urbanistica e catastale per 5/9 dell'intero	-3.300,00
Prezzo base d'asta del lotto nello stato di fatto in cui si trova	c 28.720,00

Beni in Casarano (Lecce)
Lotto 3

Piena proprietà per la quota di 5/9 di fabbricato sito in Casarano (Lecce) alla via G. Giusti,7.

Il fabbricato è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio nel Catasto Fabbricati come segue:

2. Foglio 13 particella 1234 categoria area urbana con consistenza 103m* intestata a:

....

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La particella 1234 del foglio 13 del Comune di Casarano, ricade, secondo il vigente P.R.G. del Comune, nella zona B3.2 e, particolarmente, nell'ambito R2.1: *'città in aggiunta ad alta densità, comprende le parti più dense a ridosso del centro antico'*. In questa zona ed ambito sono possibili interventi di ristrutturazione, di ampliamento, e di abbattimento e nuova edificazione.

È stata presentata il 14/06/2008 istanza per ottenere il "Permesso di costruire" da parte per la realizzazione in sopraelevazione di un piano primo e secondo con portico al piano terra, registrato il 19/06/2008 al protocollo generale n°15899. Il permesso è stato rilasciato con il n° 295/2008, pratica edilizia n° 318/2008.

È stata presentata l'1 1/10/20 11 con protocollo n°25060, ..., istanza per ottenere il "Permesso di costruire in variante in corsi di costruzione al permesso di costruire n° 295/2008 per la civile abitazione di via Giusti, 7". Detto permesso è stato rilasciato l'8/ 10/2012 con n° di pratica edilizia 88 del 25/06/2012 e permesso di costruire n°87 dell'8/10/2012.

Gli indici sono:

I.I.F.=8,00 mc/mq. Per gli altri si rimanda al Regolamento Edilizio.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE E/O CATASTALI:

Non esiste presso l'Agenzia delle Entrate l'attuale stato dell'immobile. Si dovrà procedere alla regolarizzazione con l'inserimento nel mappale della sagoma del fabbricato e, successivamente, accatastare il rustico come F3 *"unità in corso di costruzione"*. La spesa ammonterà a € 2.000,00#

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile, adiacente al lotto 2, ha accesso pedonale e carraio da via Giusti, attualmente delimitato da una recinzione da cantiere.

Entrati sotto il porticato, vi si trova un locale accessorio e, retrostante, una piccola area adibita a giardino.

Tramite scala interna si arriva al primo piano costituito da un grande soggiorno/salone con due porte finestre che si affacciano su via Giusti, ognuna con proprio balcone, una cucina, un piccolo corridoio ed un bagno; questi ultimi due si affacciano con finestre sul giardino.

Quindi si sale al secondo piano dove, invece, troviamo due stanze da letto le cui porte finestre si aprono su un unico balcone su via Giusti. Quindi, mediante un piccolo corridoio, un'altra stanza ed un bagno. Sia il bagno che il corridoio che la stanza si affacciano su un unico balcone aggettante sul giardino del piano terra. Infine, ancora salendo, la terrazza con una stanza adibita a lavanderia.

La struttura portante è in laterizi, il solaio è in latero-cementizio, i pilastri in cemento armato.

L'altezza dei locali sia al primo che al secondo piano è pari a m 2,97 mentre quella della lavanderia sul terrazzo è pari a m 2,50.

L'impianto elettrico è sottotraccia, da collaudare; l'impianto idrico è sottotraccia, da collaudare, con tubi in PVC, allacciato alla rete cittadina così come l'impianto fognante, con tubi in PVC ed ispezionabile.

L'impianto di riscaldamento è sottotraccia, con tubi in rame, sottotraccia, da collaudare.

destinazione	superficie reale	coefficiente	Superficie equivalente mq
Cucina 1°piano	12,77	1,10	14,05
Letto 2°piano	16,45	1,10	18,09
Letto 2°piano	13,52	1,10	14,87
Stanza 2°piano	12,25	1,10	13,47
Soggiorno/salone 1°piano	48,34	1,10	53,17
Wc 1° piano	5,25	0,35	1,84
Wc 2°piano	5,25	0,35	1,84
Corridoio 1°piano	6,10	0,35	2,14
Corridoio 2°piano	6,60	0,20	2,31
Giardino	27,75	0,15	4,16
Porticato P.T.	50,30	0,35	17,61
Balconi 1° piano	5,00 (2,50x2)	0,25	1,25
Balcone 2°piano "(via Giusti)	5,60	0,25	1,40

Balcone 2°piano (giardino)	5,00	0,25	1,25
-------------------------------	------	------	------

Lastrico solare	56,00	0,25	14,00
Vano tecnico nel porticato	5,25	0,15	0,79
Lavanderia in terrazza	7,68	0,15	1,15
TOT.SUP.COMM.			163,39

VALUTAZIONE DEL LOTTO 3

CRITERIO DI STIMA

La valutazione è stata eseguita dallo scrivente considerando le caratteristiche del bene immobiliare sopra descritto ed allo stato in cui si trova, così come il criterio eseguito è stato quello sintetico comparativo, eseguendo, come sono state eseguite, indagini presso l'Ufficio del Catasto di Lecce, l'Ufficio tecnico del Comune di Casarano, le agenzie immobiliari del luogo ed il parere informato dei tecnici del settore, ovvero geometri, architetti ed ingegneri.

VALUTAZIONE

Tenendo conto degli adeguamenti e correzioni della stima dovuti alla riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ed alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, avremo:

immobile	Mq equivalenti	Valore intero medio C/mq	Valore complessivo Euro
abitazione	163,39	400,00	65.356,00 65.300,00
Valore complessivo diritto e quota 5/9			36.278,00
Riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita			-5.442,00
Regolarizzazione urbanistica e catastale per 5/9 dell'intero			-1.110,00
Prezzo base d'asta del lotto nello stato di fatto in cui si trova			€ 29.726,00

Riepilogando:

Prezzo base d'asta del lotto 1 nello stato di fatto in cui si trova	€ 5.870,00
Prezzo base d'asta del lotto 2 nello stato di fatto in cui si trova	€ 28.720,00
Prezzo base d'asta del lotto 3 nello stato di fatto in cui si trova	C 29.726,00

Ritenendo di avere ottemperato a quanto richiesto dal signor Giudice, ritengo espletato l'incarico.

Lecce, 30 maggio 2019