

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

....

N. 63/2018 R.G. ES. IMM

Giudice
Dr. Giancarlo Maggiore

.....

Beni in Trepuzzi (LE)
Via Massimo D’Azeglio Snc
LOTTO N. 004

1. IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 1 bene immobile così censito nel Catasto del Comune di Trepuzzi (LE):

Catasto dei Fabbricati								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
25	1315	4	A/3	4	7,5 vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte: 128 m ²	406,71	Via Massimo D’Azeglio Snc Piano S1-T

I dati catastali corrispondono con i dati indicati negli atti di pignoramento. La società detiene la piena proprietà per 1/1 del bene immobile costituente il lotto n. 004. Segue l’identificazione sommaria di tale bene immobile, comprensiva dei confini e dei dati catastali. Trattasi di unità immobiliare urbana di categoria catastale A/3 (“Abitazioni Economiche”), classe catastale 4, consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale totale 128 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 128 m², rendita catastale € 406,71. È ubicata in Trepuzzi (LE), in Via Massimo D’Azeglio Snc; si sviluppa a piano rialzato e al primo piano interrato. Confina a Est con Via Massimo D’Azeglio; a Sud con unità immobiliari urbane censite nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterni 5 e 32, entrambe di e con beni comuni non censibili distinti nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterni 63 e 64; a Ovest con beni comuni non censibili distinti nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterni 65 e 66 e con unità immobiliari urbane censite nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 32 di e Subalterno 33 di proprietà Anna D’Oria ed Elia Salvatore; a Nord e con unità immobiliare urbana censita nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 3 di, salvo altri e migliori confini.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il lotto n. 004 oggetto di stima, è costituito da un’unità immobiliare ubicata al piano rialzato e al primo piano interrato di un complesso immobiliare sito in Trepuzzi (LE) tra Via Massimo D’Azeglio, Via Giovanni Pascoli e Via Giuseppe Elia. L’area in cui è sito il complesso immobiliare contenente il lotto n. 004, nota come “Quartiere Ferrovia”, sorge a Nord rispetto al centro storico del Comune di Trepuzzi, da cui dista circa Km 0,25, a circa Km 0,50 dalla Stazione Ferroviaria del Comune di Trepuzzi, a circa Km 5,50 dalla S.S. 613, a circa Km 15,00 dalla località balneare Torre Rinalda. Il Quartiere Ferrovia è caratterizzato dalla presenza prevalente di immobili a uso

residenziale e dalla modesta presenza di attività commerciali e servizi di quartiere. I supermercati più vicini sono ubicati a circa Km 0,40. In tutti i periodi dell'anno, traffico scarso e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il lotto in oggetto è libero; non risultano contratti registrati e trascritti con terzi in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione causa coniugale*: nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*: atto unilaterale di obbligo edilizio sottoscritto in data 08/10/2004 “*asserve in modo permanente, in via esclusiva e continuativa, a servizio esclusivo del costruendo fabbricato che avrà un volume di m³ 11.741,37 ed una superficie coperta di m² 1.492,21 l'intera area della zona di suolo pari a m² 2.361,42 di superficie reale ed a m² 2.357 di superficie catastale che ha espresso la relativa volumetria, con la precisazione che il volume massimo consentito oggetto di asservimento è pari a m³ 11.807,10. L'area di che trattasi costituirà pertinenza della costruzione da realizzare nei limiti della cubatura autorizzata, ma potrà continuare ad essere oggetto di separati atti e/o rapporti giuridici e potrà essere utilizzata ulteriormente a scopo edificatorio nel caso di ricostruzione e nel caso in cui non sia stato completamente sfruttato l'indice di fabbricabilità fondiaria del lotto.*”

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: tanto nel Piano di Fabbricazione quanto nel Piano Urbanistico Generale del Comune di Trepuzzi il lotto n. 004 ricade in “zona B1: di Completamento Edilizio”.

4.2. Vincoli e oneri giuridici che risulteranno non opponibili all'acquirente

4.2.1. *Iscrizioni*: iscrizione di ipoteca volontaria nn. 7520/1004 in data 18 febbraio 2005,

4.2.2 *Pignoramenti*: trascrizione nn. 3400/2672 in data 31 gennaio 2018 nascente da pignoramento immobili n. 451/2018 del 19/01/2018

4.2.3 *Altre trascrizioni*: nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso*: nessuna.

5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA DEL BENE

.....

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
6.2 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
6.3 Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€ 0,00

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari: ...

7.2 Precedenti proprietari:

8. TITOLI EDILIZI

8.1 Pratica Edilizia n. 58/2004

8.1.1 Permesso di Costruzione prot. 10744 - 12167/2005 del 08.10.2004 "per la demolizione del vecchio opificio dismesso e realizzazione di un edificio per alloggi e locali commerciali",

8.2 Pratica Edilizia n. 58/2004 BIS

8.2.1 Permesso di Costruzione prot. 182887/2005 del 24.01.2006 "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruzione n. 58/04",

8.3 Pratica Edilizia n. 58/2004 TER

.....

9. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il lotto n. 004 oggetto di stima, è costituito da un'abitazione ubicata al piano rialzato dotata di tavernetta e box al primo piano interrato di un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare costituito da n. 24 appartamenti (di cui n. 7 dotati di box auto), n. 5 locali commerciali (di cui n. 2 dotati di box auto), n. 16 posti auto e n. 17 box auto, finito di edificare nell'anno 2009, sito in Trepuzzi (LE) tra Via Massimo D' Azeglio, Via Giovanni Pascoli e Via Giuseppe Elia. Sulla Via Pascoli sono disposte le due rampe carrabili che conducono rispettivamente al piano interrato e al cortile interno del complesso immobiliare. Nel piano interrato trovano posto due file di box a

cavallo della corsia centrale, le tavernette direttamente collegate con le unità residenziali a piano rialzato, i locali deposito a servizio delle n. 5 unità commerciali a piano terra, vani tecnici. Il cortile interno è costituito da una corsia centrale che smista gli accessi, carrabili e pedonali, alle pertinenze esclusive delle n. 8 unità residenziali poste a piano rialzato e culmina nella parte opposta con un'ulteriore fila di parcheggi c.d. *a raso*. Da Via Massimo D'Azeglio, dopo aver attraversato un cancelletto metallico si accede all'interno della proprietà esclusiva del lotto n. 004, **in un'area esterna coperta** di m² 10,25; da qui, tramite alcuni scalini si raggiunge il pianerottolo coperto di m² 1,66 a piano rialzato, dove è presente la porta di ingresso dell'abitazione. **Dall'ingresso/soggiorno**, di superficie utile netta pari a m² 22,74, si accede in **cucina**, di superficie utile netta pari a m² 8,26. Da quest'ultima, priva di qualsivoglia elemento, si raggiunge **l'area esterna posteriore** dell'abitazione, di superficie utile pari a m² 44,10 (di cui m² 4,95 **coperti** a piano rialzato e m² 39,15 **scoperti** a piano terra), **alla quale è possibile accedere anche dal cortile interno del fabbricato con ingresso da Via Pascoli**. La pavimentazione dell'area esterna posteriore scoperta risulta essere in più punti sconnessa; ad evidenza di ciò si segnala la crescita di vegetazione spontanea tra le fughe della stessa pavimentazione. Come divisione tra la zona giorno e la zona notte, vi è un **disimpegno** di superficie utile netta pari a m² 3,18 dal quale si accede ad una **prima camera da letto** di superficie utile netta pari a m² 12,56, ad una seconda **camera da letto** di superficie utile netta pari a m² 13,00, ad un **primo bagno** di superficie utile netta pari a m² 4,90, ad un **secondo bagno** di superficie utile netta pari a m² 3,32. Il primo bagno è dotato di sanitari, lavabo, vasca da bagno, rubinetterie; il secondo bagno deve essere ancora completato con l'installazione del lavabo e la posa di alcune piastrelle sul pavimento. L'altezza rilevata dell'abitazione a piano rialzato è pari a m. 2,70. Tutti gli ambienti, tranne il disimpegno e il secondo bagno, sono finestrati. L'abitazione a piano rialzato è bi-esposta, essendo le finestre orientate verso Est/Nord-Est (ingresso/soggiorno e camera da letto) e Ovest/Sud-Ovest (camera da letto, bagno e cucina). Alla **tavernetta si accede tramite un ascensore sito in soggiorno a piano rialzato oppure dal box auto a primo piano interrato**, raggiungibile dopo aver percorso in discesa la rampa carrabile. La tavernetta, di superficie utile netta pari a m² 76,38, è dotata di servizi: un **antibagno** di superficie utile netta pari a m² 2,04 e un **bagno**, di superficie utile netta pari a m² 4,67; entrambi sono ancora da completare e in essi non è stato montato alcun lavabo, sanitario, né alcuna doccia. Le murature, perimetrali e non, interne alla tavernetta risultano ammalorate: è evidente l'efflorescenza dovuta a infiltrazioni dirette da acque bianche dovute a scarsa tenuta dei serramenti presenti tanto sull'area esterna posteriore scoperta quanto sull'area esterna coperta anteriore (con ingresso da via D'Azeglio) dell'abitazione. A causa di tali infiltrazioni risulta rovinata anche la pavimentazione in piastrelle ceramiche. Al **box auto**, di superficie utile netta pari a m² 20,24, si accede dalla corsia centrale del piano interrato mediante una porta basculante in acciaio zincato, in buone condizioni. La superficie lorda del lotto n. 004, calcolata al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, è descritta nella tabella seguente:

Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 4	Superficie Lorda m²
Abitazione piano rialzato	81,50
Tavernetta primo piano interrato	92,62
Box Auto	21,69
Area esterna coperta anteriore	16,46
Area esterna coperta posteriore	5,64
Area esterna scoperta	41,79

9.1 Destinazione urbanistica: nel Piano di Fabbricazione e nel Piano Urbanistico Generale di Trepuzzi ricade in “zona B1: di completamento edilizio”. In tale zona sono classificati tre modi possibili di intervento: 1) Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere; 2) Sopraelevazioni; 3) Demolizioni - ricostruzioni, ampliamenti e lotti liberi interposti.

1) NUOVE COSTRUZIONI IN ZONE PREVALENTEMENTE LIBERE: sono definite come zone prevalentemente libere quelle parti del centro urbano in cui le particelle catastali, alla data di adozione del PUG, risultano avere una superficie superiore a mq 1.000 e sono interessate da costruzioni esistenti in misura non inferiore al 12% del rapporto di copertura, caratterizzate dai seguenti parametri: a) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (“ I_{ff} ”) = $5,00 \text{ m}^2 / \text{m}^3$; b) Altezza Massima (“ H_{max} ”) non superiore al rapporto 1,50 con la larghezza della strada antistante, misurata alla base dell’edificio, comunque non superiore a m. 12,00. Si precisa che è consentito l’arretramento graduale di un solo piano superiore per raggiungere la altezza massima consentita. c) Rapporto di copertura (“ R_c ”), non superiore all’80% della superficie totale del lotto. d) Distanza dai confini (“ D_c ”), qualora non si costruisca sulla linea di confine, non inferiore alla metà dell’altezza del fabbricato, e in nessun caso minore di m. 3,00; e) Distanza dai fabbricati (“ D_f ”), qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, data dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non deve comunque essere inferiore a m. 6,00 tra pareti comunque finestrate e non finestrate. f) Nel caso in cui la distanza di un fabbricato sia già a m. 1,50 dal confine, l’altro dovrà distare dal confine almeno m. 3,00; g) I parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore a m^2 1,00 per ogni m^3 20,00 di costruzione.

2) SOPRAELEVAZIONI

Nelle zone B sono consentite le sopraelevazioni rispettando i seguenti parametri: a) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (“ I_{ff} ”) = $5,00 \text{ m}^2 / \text{m}^3$ da calcolare comprendendo la parte di fabbricato già esistente; b) Altezza Massima (“ H_{max} ”) non superiore al rapporto 1,50 con la larghezza della strada antistante, misurata alla base dell’edificio, comunque non superiore a m. 12,00. c) Il rapporto di copertura (“ R_c ”) è l’80% del suolo di pertinenza dell’edificio anche nel caso in cui il fabbricato esistente superi tale rapporto. d) Distanza dai confini (“ D_c ”), qualora non si costruisca sulla linea di confine, non inferiore alla metà dell’altezza del fabbricato, e in nessun caso minore di m. 3,00; e) Distanza dai fabbricati (“ D_f ”), qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, data dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non deve comunque essere inferiore a m. 6,00.

3) DEMOLIZIONI-RICOSTRUZIONI-AMPLIAMENTI E LOTTI INTERCLUSI

a) Indice di Fabbricabilità Fondiaria (“ I_{ff} ”) = $5,00 \text{ m}^2 / \text{m}^3$; b) Altezza Massima (“ H_{max} ”) non superiore al rapporto 1,50 con la larghezza della strada antistante, misurata alla base dell’edificio, comunque non superiore a m. 12,00. c) Il rapporto di copertura (“ R_c ”) è l’80%; d) Distanza dai confini (“ D_c ”), qualora non si costruisca sulla linea di confine, non inferiore alla metà dell’altezza del fabbricato, e in nessun caso minore di m. 3,00; e) Distanza dai fabbricati (“ D_f ”), qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, data dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non deve comunque essere inferiore a m. 6,00; f) I parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore a m^2 1,00 per ogni m^3 20,00 di costruzione; tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

9.2 Caratteristiche strutturali

Fondazioni	tipologia: travi di fondazione rovesce; condizioni: buone.
Strutture verticali	materiale: cemento armato; condizioni: buone.
Tamponamenti	materiali: termolaterizi; condizioni: sufficienti.
Solai	tipologia: in latero-cemento realizzato con travetti in c.a. precompressi e pignatte in laterizio con caldaia collaborante; condizioni: buone.
Copertura	tipologia: piana; materiali: pannelli coibentanti in polistirene, massetto in cls cellulare, guaina bituminosa, pavimentazione solare con pietra di Cursi; condizioni: sufficienti.

Scale	tipologia: a soletta rampante; condizioni: buone.
9.3 Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni piano rialzato	tipologia: doppia anta a battente, materiali: legno e vetrocamera, protetti da avvolgibili in materiale plastico; condizioni: mediocri.
Infissi interni	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne	materiali: termoblocchi; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione esterna	materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: mediocri.
Pareti interne piano rialzato	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: sufficienti.
Pareti interne piano interrato	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: scarse.
Pareti interne bagno p.rialzato	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: piastrelle ceramica e intonaco del tipo civile; condizioni: buone.
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni: sufficienti.
9.4. Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione 220V; conformità: rispettoso delle normative vigenti.
Idrico scarico (fognatura)	tipologia: mista: recapito: fognatura pubblica; conformità: rispettoso delle normative vigenti.
Idrico adduzione Termico	tipologia: multistrato, alimentazione: rete di distribuzione AQP. Il riscaldamento degli ambienti è assicurato dall'impianto di condizionamento; caldaia a gas per riscaldamento acqua.
Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: spleet.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

10.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto n. 004 mediante il *criterio di stima sintetico-comparativo*, grazie al quale, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale, si determina il valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche nella medesima zona. La stima è stata pertanto effettuata sulla scorta delle informazioni assunte presso il Catasto di Lecce, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, l'Ufficio Tecnico del Comune di Trepuzzi, le Agenzie Immobiliari che operano nel settore a Trepuzzi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce nonché sulla base delle personali conoscenze del mercato edilizio locale, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e delle attuali criticità del mercato immobiliare. Dalle indagini eseguite sono emerse le seguenti quotazioni medie applicabili alle abitazioni civili a piano terra e/o rialzato site nella zona di città consolidata di Trepuzzi:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate: valore medio €/m²_{sup.comm} 675,00;
- Agenzie Immobiliari: €/m²_{sup.comm} 700,00,.

Per tutte le caratteristiche dell'abitazione precedentemente descritte, il sottoscritto ha considerato per il lotto n. 004 la quotazione di euro €/m²_{sup.comm} **650,00** cioè di euro seicentocinquanta per ogni

metro quadro di superficie commerciale.

10.2 Definizione e metodologia di calcolo della Superficie Commerciale

È la superficie lorda complessiva delle unità immobiliari, calcolata sommando la superficie dei vani principali a quella delle *pertinenze accessorie* (vani accessori diretti), alla superficie delle *pertinenze esclusive di ornamento* (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, etc.) e alla superficie delle *pertinenze esclusive a servizio* (cantine, soffitto, locali deposito, posti auto, box, etc.). Per ottenere la superficie commerciale è necessario omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, tutte le superfici accessorie (pertinenze accessorie, di ornamento, a servizio) a quella principale.

La superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti si è determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali; queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, si sono considerati fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per le pertinenze esclusive di ornamento come balconi e terrazze o similari, la superficie è misurata fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è misurata fino al confine della proprietà ovvero, nei casi in cui la proprietà era delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale, come cantine, le soffitte o utilizzazioni similari è misurata al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per l'omogeneizzazione delle pertinenze esclusive si è considerato un fattore correttivo di riduzione variabile tra 0,10 e 1,00 in funzione della tipologia della singola pertinenza. In dettaglio, i fattori correttivi utilizzati per l'omogeneizzazione delle pertinenze esclusive delle unità immobiliari facenti parte di un edificio, come nel caso in esame:

- abitazioni residenziali: 1,00;
- area scoperta: 0,10 fino alla superficie dell'unità immobiliare, 0,02 per superfici eccedenti detto limite;
- balconi, terrazzi e similari direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 0,30 fino a m² 25,00 e 0,10 applicabile da m² 25,01 in poi;
- balconi, terrazzi e similari non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 0,15 fino a m² 25,00 e 0,05 applicabile da m² 25,01 in poi;
- cantine, soffitte o similari, direttamente comunicanti con i vani principali: 0,50;
- cantine, soffitte o similari, non direttamente comunicanti con i vani principali: 0,25.

10.3 Calcolo della superficie commerciale

CATASTO FABBRICATI COMUNE TREPZZI			
Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 4	Superficie Lorda m ²	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale m ²
Abitazione piano rialzato	81,50	1,00	81,50
Tavernetta primo piano interrato	92,62	0,50	46,31
Box Auto	21,69	0,50	10,84
Area esterna coperta	22,10	0,30	6,63
Area esterna scoperta	41,79	0,10	4,18
Totale			149,46

10.4 Stima del valore di mercato intero, al lordo degli adeguamenti e riduzioni

CATASTO FABBRICATI			
LOTTO 004	Superficie Commerciale m²	€/m	Valore di mercato €
Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 4	149,46	650,00	97.152,25

Il valore di mercato complessivo intero stimato del lotto n. 004, al lordo degli adeguamenti e riduzioni, è pari a: €

97.152,25

10.5 Adeguamenti e correzione della stima per la riduzione del valore di mercato intero

-

11. PREZZO BASE D'ASTA

....