

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE SEZIONE COMMERCIALE

.....

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

**Giudice
Dr. Giancarlo Maggiore**

.....

**Beni in Trepuzzi (LE)
Via Giuseppe Elia Snc
LOTTO N. 008**

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

Giudice dell'esecuzione: dr. Giancarlo Maggiore

25	1315	8	C/1	4	73 m ²	Totale: 121 m ²	1.089,57	Via Giuseppe Elia 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. 008. Segue l'identificazione sommaria di tale bene immobile, comprensiva dei confini e dei dati catastali. Trattasi di unità immobiliare urbana di categoria catastale C/1 ("Negozzi e Botteghe"), classe catastale 4, consistenza catastale m² 73,00, superficie catastale totale m² 121,00 rendita catastale € 1.089,57. È ubicata in Trepuzzi (LE), in Via Giuseppe Elia Snc; si sviluppa a piano terra e al primo piano interrato.

Confina a Nord con unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 7 di ...; a Ovest con bene comune non censibile distinto nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 63; a Est con unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterni 48, 49, 50 e 51 di e con bene comune non censibile

distinto nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 66; a Sud con unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 9 di, salvo altri e migliori confini.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il lotto n. 008 oggetto di stima, è costituito da un'unità immobiliare ubicata al piano terra 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. 008, 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. 008 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

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

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

5.1 **Conformità Edilizia:** conforme.

5.2 **Conformità Catastale:** conforme.

5.3 **Conformità Urbanistica:** conforme.

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

8.3.1 Permesso di Costruzione prot. 6187/2008 del 06.05.2008 “Variante in corso d’opera ai Permessi di Costruzione n. 58/04 e n. 58/04 bis per il cambio di destinazione d’uso dei locali deposito al piano seminterrato sottostanti ai locali commerciali “L1”, “L2”, “L3”, “L4”, “L5” nonché sottostanti alle abitazioni “A1”, “A2”, “A3”, “C1”, “C2”, “C3”, “C4”, “C5, ...

8.3.2 Certificato di Agibilità

In data 24/03/09 la società ha depositato presso il Comune di Trepuzzi al n. prot. 4606 la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità per il complesso immobiliare contenente il lotto n. 008. Tale richiesta non è stata però corredata della documentazione necessaria per tale rilascio, come previsto dall’art. 7.2.2 del Regolamento Edilizio del P.U.G. del Comune di Trepuzzi. Si segnala inoltre come non risultino saldati i pagamenti degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al Permesso di Costruzione del 08.10.2004: in totale € 13.968,80 (oneri di urbanizzazione) ed € 20.616,14 (costi di costruzione), relativi all’intero fabbricato. Per tali motivazioni, nonostante la richiesta del 24/03/09, nessun Certificato di Agibilità è stato rilasciato dal Comune di Trepuzzi per il complesso immobiliare.

9. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il lotto n. 008 oggetto di stima è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra e 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*. Si può accedere all’interno del negozio a piano terra da Via Giuseppe Elia tramite n. 2 porte-finestre (una a doppia anta, una ad anta singola) a vetri protette da saracinesca. Il

locale commerciale a piano terra è di superficie utile netta pari a m² 37,09, dotato di servizi: un **antibagno** di superficie utile netta pari a m² 3,42 e un **bagno** di superficie utile netta pari a m² 5,04. L'altezza rilevata del negozio a piano terra è pari a m. 4,32. Il locale commerciale è bi-esperto, essendo le porte-finestre orientate verso Ovest (negozio) e verso Est (negozio e bagno). Al locale commerciale a primo piano interrato si accede tramite un **ascensore interno, sito nel negozio, oppure oppore dalla corsia centrale del primo piano interrato, raggiungibile dopo aver percorso in discesa la rampa carrabile**. Il locale commerciale a primo piano interrato ha superficie utile netta pari a m² 54,31 e deve essere completato mediante la realizzazione degli scalini per accedere all'interno del locale. Le murature perimetrali interne del locale commerciale a primo piano interrato risultano ammalorate: è evidente l'efflorescenza dovuta a infiltrazioni dirette da acque bianche dovute a scarsa tenuta dei serramenti. A causa di tali infiltrazioni risulta rovinata anche la pavimentazione in piastrelle ceramiche. La superficie lorda del lotto n. 008, calcolata al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, è descritta nella tabella seguente:

Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 8	Superficie Lorda m²
Negozio piano terra	58,60
Locale primo piano interrato	62,08

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 m²/ m³; 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 m² 1,00 per ogni m³ 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 m²/ m³ 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 $\text{m}^2 1,00$ per ogni $\text{m}^3 20,00$ 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	tipologia: doppia anta a battente, materiali: alluminio e vetrocamera, protetti da saracinesca in acciaio zincato; condizioni: sufficienti.
Infissi interni	tipologia: a battente, materiali: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne	materiali: termoblocchi; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: sufficienti.
Pareti interne	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: sufficienti.
Pareti interne interrato	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: scarse.
Pareti interne bagno	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: piastrelle ceramica e intonaco del tipo civile; condizioni: sufficienti.
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	tipologia: multistrato, alimentazione: rete di distribuzione AQP.
Termico	Il riscaldamento degli ambienti è assicurato dall’impianto di condizionamento.
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. 008 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 ai negozi siti nella zona di città consolidata di Trepuzzi:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate: valore medio €/m²_{sup.comm} 1.010,00;
- Agenzie Immobiliari: €/m²_{sup.comm} 1.200,00.

Per tutte le caratteristiche dell'abitazione precedentemente descritte, il sottoscritto ha considerato per il lotto n. 008 la quotazione di euro €/m²_{sup.comm} **1.000,00** cioè di euro mille per ogni metro quadro di superficie commerciale.

10.2 Definizione e metodologia di calcolo della Superficie Commerciale

Per il computo della superficie commerciale del lotto n. 008, sono stati considerati i seguenti parametri:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile. Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Ai fini del calcolo della consistenza dei locali accessori viene effettuata la seguente distinzione: a) locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; b) locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale del lotto n. 008 (e quindi del valore di mercato dello stesso lotto), il locale a primo piano interrato, pur essendo accatastato anch'esso come negozio, è stato considerato come locale accessorio comunicante con il negozio a piano terra.

10.3 Calcolo della superficie commerciale

CATASTO FABBRICATI COMUNE TREPZZI			
Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 8	Superficie Lorda m ²	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale m ²
Negozi piano terra	58,60	1,00	58,60
Locale primo piano interrato	62,08	0,50	31,04
Totale			89,64

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

CATASTO FABBRICATI			
LOTTO 008	Superficie Commerciale m ²	€/ m ²	Valore di mercato €
Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 8	89,64	1.000,00	89.640,00

Il valore di mercato complessivo intero stimato del lotto n. 008, al lordo degli adeguamenti e riduzioni, è pari a:

€ 89.640,00

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

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.446,00

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

- Riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione:

€ 3.000,00

- Riduzioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

- Riduzioni per i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

€ 0,00

Totale riduzioni

€ 16.446,00

11. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore del lotto n. 008, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è quindi pari a: € 89.640,00 - € 16.446,00 = € 73.194,00 approssimato a:

€ 73.000,00 (euro settantatremila/00)