

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. 025**

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	25	A/3	4	7 vani	Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	379,60	Via Giuseppe Elia Snc Piano 1-2

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. 025. 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 vani, superficie catastale totale 124 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 m², rendita catastale € 379,60. È ubicata in Trepuzzi (LE), in Via Giuseppe Elia Snc; si sviluppa a piano primo e a piano secondo.

Confina a Ovest con Via Giuseppe Elia; a Nord con unità immobiliare urbana censita nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 24 di e con bene comune non censibile distinto nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 63; a Sud e con unità immobiliare urbana censita nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio 25 Particella 26 di, salvo altri e migliori confini.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il lotto n. 025 oggetto di stima, è costituito da un'abitazione ubicata al piano primo e al piano secondo 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. 025, 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 n. 025 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/... *“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.025 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

....

9. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il lotto n. 025 oggetto di stima, è costituito da un’abitazione ubicata al piano primo e al piano secondo 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 Giuseppe Elia**, dopo aver attraversato una porta a

battente in legno (rotta) si accede all'interno del **vano scala, non esclusivo** in quanto condiviso con l'unità immobiliare urbana censita nel Catasto dei Fabbricati di Trepuzzi al Foglio **25 Particella 1315 Subalterno 24**, fino a raggiungere il pianerottolo a piano primo, dove è presente la porta di ingresso dell'abitazione. **L'ingresso/soggiorno** ha superficie utile netta pari a m² 26,58 e presenta una porta-finestra a due ante attraversata la quale si raggiunge **l'area esterna coperta dell'abitazione affacciante su Via Giuseppe Elia**, di superficie coperta utile pari a m²15,22. Dall'ingresso/soggiorno si può accedere: a) alla mansarda a piano secondo, tramite una scala a chiocciola in legno; b) in **cucina**, di superficie utile netta pari a m² 8,14; c) al disimpegno, di superficie utile netta pari a m² 3,18. Dal **disimpegno** si accede: a) ad una **camera da letto** di superficie utile netta pari a m² 12,63; b) ad una **camera da letto** di superficie utile netta pari a m² 13,32; c) ad un **bagno** di superficie utile netta pari a m² 4,80, dotato di sanitari, lavabo, vasca da bagno, rubinetterie, d) ad un **bagno** di superficie utile netta pari a m² 3,34, da completare. Dalla cucina si accede al **balcone coperto di superficie utile pari a m² 4,88 affacciante sull'area interna del complesso immobiliare**. Tutti gli ambienti sono finestrati, ad eccezione del disimpegno e del bagno più piccolo. Alla **mansarda** a piano secondo si accede tramite una scala a chiocciola in legno sita in soggiorno. La mansarda, di superficie utile netta pari a m² 36,99, è dotata di servizi: un **antibagno** di superficie utile netta pari a m² 1,68 e un **bagno**, di superficie utile netta pari a m² 2,72; entrambi sono ancora da completare e in essi non è stato montato alcun lavabo, sanitario, né alcuna doccia. La mansarda presenta, sul lato Ovest una porta-finestra a due ante attraversata la quale si raggiunge **un'area esterna scoperta affacciante su Via Giuseppe Elia**, di superficie utile pari a m² 44,35 e sul lato Est una porta-finestra a due ante attraversata la quale si raggiunge un **balcone coperto, affacciante sull'area interna del complesso immobiliare**, di superficie utile pari a m² 8,90. L'altezza rilevata dell'abitazione tanto a piano primo quanto a piano secondo è pari a m. 2,70. L'abitazione a piano primo è bi-esposta, essendo le finestre orientate verso Ovest (ingresso/soggiorno e camera da letto) ed Est (camera da letto, bagno e cucina); anche la mansarda a piano secondo è bi-esposta essendo le finestre orientate verso Est e Ovest. La superficie lorda del lotto n. 025, calcolata al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, è descritta nella tabella seguente:

Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 25	Superficie Lorda m²
Abitazione piano primo	80,86
Abitazione piano secondo	47,40
Area esterna coperta piano primo	19,00
Area esterna coperta piano secondo	11,00
Area esterna scoperta piano secondo	46,20

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 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. 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 m² 1,00 per ogni m³ 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: legno e vetrocamera, protetti da avvolgibili in materiale plastico; condizioni: sufficienti.
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: sufficienti.
Pareti interne	materiali: blocchi di tufo; rivestimento: intonaco del tipo civile; condizioni: sufficienti.

Pareti interne bagno	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; condizioni: buone; 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. 025 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 primo e/o secondo senza ascensore site a 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} 750,00.

Per tutte le caratteristiche dell'abitazione precedentemente descritte, il sottoscritto ha considerato per il lotto n. 025 la quotazione di euro €/m²_{sup.comm} **675,00** cioè di euro seicentotantacinque 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 mezzera 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 TREPuzzi			
Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 25	Superficie Lorda m ²	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale m ²
Abitazione piano primo	80,86	1,00	80,86
Abitazione piano secondo	47,40	1,00	47,40
Area esterna coperta piano primo	19,00	0,30	5,70
Area esterna coperta piano secondo	11,00	0,30	3,30
Area esterna scoperta piano secondo	46,20	0,10	4,62
Totale			141,88

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

CATASTO FABBRICATI			
LOTTO 025	Superficie Commerciale m ²	€/ m ²	Valore di mercato €
Foglio 25 Particella 1315 Subalterno 25	141,88	675,00	95.769,00

Il valore di mercato complessivo intero stimato del lotto n. 025, al lordo degli adeguamenti e riduzioni, è pari a: **€ 95.769,00**

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: € 14.365,35

- 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	€ 17.365,35

11. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore del lotto n. 025, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è quindi pari a: € 95.769,00 - € 17.365,35 = € 78.403,65 approssimato a:

€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)