

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2017

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Locale Commerciale a CASARANO via matino, della superficie commerciale di 440,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, composto da un corpo di fabbrica disposto su tre livelli fuori terra e due piani interrati, del tipo indipendente, situato in posizione periferica. Il locale commerciale, con accesso diretto da Via Matino, è attualmente composto da un ampio vano destinato alla vendita, due wc ed un deposito. Confina con l'unità immobiliare, stessa proprietà, censita con il sub. 27 e con via Matino; l'altezza interna utile è di m. 3,75. Il locale commerciale, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di discreta qualità: sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 410,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 385,00 compreso dei vani wc oltre al vano deposito con una superficie lorda totale di circa mq. 50,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 43,00. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 252/89, per lavori di ampliamento del fabbricato di proprietà mediante la costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio, un ampliamento al primo piano per uso esposizione e la costruzione al secondo piano di un locale ad uso deposito, rilasciata il 12/09/1989, la Concessione Edilizia N. 252/2000, per lavori di Costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio in rinnovo alla concessione edilizia n° 252 del 12/09/1989, rilasciata il 01/03/2000 (Agibilità del 21/11/2003) e la Denuncia di Inizio Attività N. 34, per lavori di Variante con opere interne per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale per esposizione mobili a officina auto con esposizione, presentata il 21/03/2000, rilasciata il 27/03/2000. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica, Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Casarano si rileva che l'intero fabbricato è stato oggetto anche delle Concessioni Edilizie n° 224/1973 del 12/01/1973, n° 41/1970, n° 233/1975, n° 38/1976, n° 176/1976, n° 414/1983, n° 13/1989, n° 79/1998, n° 53/89 in sanatoria, n° 66/90 del 9/04/1990, n° 158/2000 e n° 49/1993. Le anzidette pratiche edilizie, seppur riportate in atti, non sono attualmente reperibili, così come certificato dal Responsabile del Servizio di Pianificazione del Territorio con attestazione del 12/04/2018, ed inoltre risulta mancante tutta l'ulteriore documentazione relativa alla conformità tecnica, sismica, impiantistica, energetica ecc. Rispetto ai progetti approvati disponibili si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso e la costruzione di una porzione di fabbricato in ampliamento non autorizzato, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 8,00, con destinazione d'uso deposito. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Casarano, l'immobile ricade in zona Zona B2.1 Sub-sistema L2. L'intero fabbricato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 714 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 421 mq, rendita 9.305,94 Euro, indirizzo catastale: via matino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	440,00 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:	€ 477.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 405.450,00
Data della valutazione:	29/10/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/03/2017, registrato il 03/04/2017 a Casarano ai nn. 1046 serie 3T, con l'importo dichiarato di € 33.000,00 annui +iva se dovuta

## 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: Nessuno.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 2433 del 12/06/2003 - a favore [REDACTED] - atto Notaio [REDACTED] del 09/06/2003 - somma garantita € 1.200.000.000 - sorte capitale € 600.000,00 - durata anni 10 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Ipoteca volontaria n. 747 del 18/02/2004 - a favore [REDACTED] - atto [REDACTED] del 13/02/2004 - somma garantita € 3.300.000.000 - sorte capitale € 1.200.000,00 - durata anni 8 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Ipoteca legale n. 9578 del 27/11/2007 - a favore [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] del 31/10/2007 - somma garantita € 99.382,32 - sorte capitale € 49.691,16 - grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Ipoteca legale n. 3507 del 16/05/2008 - a favore [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] - contro [REDACTED] del 01/04/2008 -

somma garantita € 126.908,50 - sorte capitale € 63.454,25 – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Ipoteca giudiziale n. 8097 del 31/12/2009 - a favore [REDACTED] - D.I. emesso dal Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Gallipoli, in data 21/12/2009 - somma garantita € 175.000,00 - sorte capitale € 151.180,58 – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Ipoteca giudiziale n. 6099 del 10/08/2010 - a favore [REDACTED] elettivamente domiciliati [REDACTED], presso lo studio dell' [REDACTED] - contro [REDACTED] e [REDACTED] - D.I. emesso dal Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Casarano, in data 22/07/2010 - somma garantita € 600.000,00 - sorte capitale € 342.900,41 – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata di proprietà di [REDACTED] per 1/3 ciascuno.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 9854 del 21/04/2017 – a favore [REDACTED] - notificato il 09/02/2017, per il credito di € 4.105,56, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa della [REDACTED] per l'intera piena proprietà

Pignoramento immobiliare n. 14307 del 15/06/2017 – a favore [REDACTED] - notificato il 08/05/2017, per il credito di € 692.943,07, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Pignoramento immobiliare n. 17123 del 07/07/2017 – a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] - notificato il 08/06/2017, per il credito di € 208.917,15, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

#### 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:

Al ventennio il fabbricato in Casarano, censito al foglio 18, particella 714/1 - piani T - IS - S - via Matino - categ. C/2 - classe 2<sup>a</sup> - mq 294, era riportato nel N.C.E.U. in ditta [REDACTED] - per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Con variazione, per ampliamento n. 13253.1/2003 del 05/06/2003, protocollo n. 152281 in atti dal 05/06/2003, la particella 714/1, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, viene soppressa e sostituita, tra l'altro, dalla seguente unità immobiliare: particella 714/9 - via Matino s.n.c. - piano terra - categ. C/2 - classe 3<sup>a</sup> - consistenza: mq 861 - R.C. € 2.534,61.

Con variazione, da classamento proposto a classamento d'Ufficio, n. 152281.1/2003 del 05/06/2003, protocollo n. 247960 in atti dal 07/10/2003, alla particella 714/9, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: via Matino s.n.c. - piano terra - categ. C/1 - classe 3<sup>a</sup> - consistenza: mq 754 - R.C. € 16.666,69.

Con variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni, n. 22690.1/2005 del 13/10/2005,

protocollo n. LE0206665 in atti dal 13/10/2005, dalla particella 714/9, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, scaturisce, tra l'altro, la seguente unità immobiliare: particella 714/13 - via Matino s.n.c. - piano terra - categ. C/1 - classe 1<sup>a</sup> - consistenza: mq 324 - R.C. € 5.287,69.

Con variazione, da classamento proposto a classamento d'Ufficio, n. 6262.1/2006 del 20/03/2006, protocollo n. LE0066308 in atti dal 20/03/2006, alla particella 714/13, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: via Matino s.n.c. - piano terra - categ. C/1 - classe 3<sup>a</sup> - consistenza: mq 324 - R.C. € 7.161,81.

In virtù di conferimento in società, atto [REDACTED] del 30/12/2009, trascritto il 29/01/2010 al n. 2317 di particolare, l'intera piena proprietà del fabbricato in Casarano, censito nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 714/13, da [REDACTED], viene conferita a favore della [REDACTED]

Con voltura presentata con Modello Unico n. 2317.1/2010, in atti dal 29/01/2010, relativa al suddetto atto di conferimento in società per [REDACTED] del 30/12/2009, si riporta il fabbricato in Casarano, censito nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 714/13, in ditta [REDACTED] - per l'intera proprietà.

Con variazione del 09/11/2015 all'unità in premessa viene attribuita la seguente superficie catastale totale: mq 366.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica, Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Casarano si rileva che l'intero fabbricato è stato oggetto anche delle Concessioni Edilizie n° 224/1973 del 12/01/1973, n° 41/1970, n° 233/1975, n° 38/1976, n° 176/1976, n° 414/1983, n° 13/1989, n° 79/1998, n° 53/89 in sanatoria, n° 66/90 del 9/04/1990, n° 158/2000 e n° 49/1993. Le anzidette pratiche edilizie, seppur riportate in atti, non sono attualmente reperibili, così come certificato dal Responsabile del Servizio di Pianificazione del Territorio con attestazione del 12/04/2018, ed inoltre risulta mancante tutta l'ulteriore documentazione relativa alla conformità tecnica, sismica, impiantistica, energetica ecc. Si evidenzia che il giudizio di conformità urbanistica espresso dal CTU è basato sulle risultanze documentali attualmente presenti in atti, pertanto, allo stato attuale, non si può esprimere un giudizio definitivo in merito alle ulteriori ed eventuali difformità urbanistiche presenti, stante la irreperibilità degli anzidetti titoli edilizi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 252/89, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento del fabbricato di proprietà mediante la costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio, un ampliamento al primo piano per uso esposizione e la costruzione al secondo piano di un locale ad uso deposito, presentata il 20/02/1989, rilasciata il 12/09/1989

Concessione Edilizia N. 252/2000, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio in rinnovo alla concessione edilizia n° 252 del 12/09/1989, presentata il 03/02/2000, rilasciata il 01/03/2000.  
Agibilità del 21/11/2003

Denuncia di Inizio Attività N. 34, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante con opere interne per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale per esposizione mobili a officina auto con esposizione, presentata il 21/03/2000, rilasciata il 27/03/2000

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regione Puglia n° 2470 del 16/12/2008, l'immobile ricade in zona Zona B2.1 Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti interventi di: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione; Numero massimo di piani 4; indice di edificabilità (Ef) massimo pari a 1,4 mq/mq; Sub-sistema L2: luoghi centrali a scala urbana Il sub-



sistema comprende parti di città, singole vie e piazze nelle quali è presente e viene proposta un'elevata concentrazione di attività commerciali, direzionali e di servizi e di attrezzature d'uso pubblico come le aree che si affacciano sulla via Bari, la via Poerio, la via Cistemella, il viale della stazione, via Casaranello, Via Ombrone, la circonvallazione est, via Umbria, la circonvallazione nord. Gli interventi in queste parti della città dovranno interessare gli spazi aperti, i parcheggi, le strade, i lotti di pertinenza, ricomponendoli entro un disegno complessivo che valorizzi il ruolo di luoghi dello stare ed aumenti lo spazio dedicato al pedone; il Piano indica anche una ragionevole riduzione delle superfici totalmente impermeabilizzate. Gli interventi sugli edifici sono di manutenzione, adeguamento e riqualificazione. Sono previsti interventi di trasformazione d'uso dei piani terreno da attività residenziali ad attività commerciale, di servizio e terziaria che interessano gli edifici residenziali della via Bari, di via Poerio, della Circonvallazione Nord. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (ad esclusione di Tc - attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 6000. mq. e di Tr - campeggi -) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali - Casarano Piano Regolatore generale 201 MI- strade di collegamento)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto ai progetti approvati disponibili si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, una differente destinazione d'uso e la costruzione di una porzione di fabbricato in ampliamento non autorizzato, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 8,00, con destinazione d'uso come deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria, compreso onorario del tecnico abilitato, oneri da corrispondere, sanzioni e spese (importo stimato indicativo): € 7.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASARANO VIA MATINO  
**LOCALE COMMERCIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

Locale Commerciale a CASARANO via matino, della superficie commerciale di 440,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, composto da un corpo di fabbrica disposto su tre livelli fuori terra e due piani interrati, del tipo indipendente, situato in posizione periferica. Il locale commerciale, con accesso diretto da Via Matino, è attualmente composto da un ampio vano destinato alla vendita, due wc ed un deposito. Confina con l'unità immobiliare, stessa proprietà, censita con il sub. 27 e con via Matino; l'altezza interna utile è di m. 3,75. Il locale commerciale, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di discreta qualità: sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 410,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 385,00 compreso dei vani wc oltre al vano deposito con una superficie lorda totale di circa mq. 50,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 43,00. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 252/89, per lavori di ampliamento del fabbricato di proprietà mediante la costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio, un ampliamento al primo piano per uso esposizione e la costruzione al secondo piano di un locale ad uso deposito, rilasciata il 12/09/1989, la Concessione Edilizia N. 252/2000, per lavori di Costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio in rinnovo alla concessione edilizia n° 252 del 12/09/1989, rilasciata il 01/03/2000 (Agibilità del 21/11/2003) e la Denuncia di Inizio Attività N. 34, per lavori di Variante con opere interne per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale per esposizione mobili a officina auto con esposizione, presentata il 21/03/2000, rilasciata il 27/03/2000. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica, Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Casarano si rileva che l'intero fabbricato è stato oggetto anche delle Concessioni Edilizie n° 224/1973 del 12/01/1973, n° 41/1970, n° 233/1975, n° 38/1976, n° 176/1976, n° 414/1983, n° 13/1989, n° 79/1998, n° 53/89 in sanatoria, n° 66/90 del 9/04/1990, n° 158/2000 e n° 49/1993. Le anzidette pratiche edilizie, seppur riportate in atti, non sono attualmente reperibili, così come certificato dal Responsabile del Servizio di Pianificazione del Territorio con attestazione del 12/04/2018, ed inoltre risulta mancante tutta l'ulteriore documentazione relativa alla conformità tecnica, sismica, impiantistica, energetica ecc. Rispetto ai progetti approvati disponibili si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso e la costruzione di una porzione di fabbricato in ampliamento non autorizzato, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 8,00, con destinazione d'uso deposito. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Casarano, l'immobile ricade in zona Zona B2.1 Sub-sistema L2. L'intero fabbricato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 714 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 421 mq, rendita 9.305,94 Euro, indirizzo catastale: via matino snc, piano: T, intestato a [REDACTED]



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Matino, Melissano, Supersano, Taviano Taurisano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Croce, Parco Astronomico San Lorenzo.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 8 km

Agibilità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

Ecologia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

Design: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

Ergonomia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

Barocco: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

Enologia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:


Enologia: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, posta al piano terra, è parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, composto da un corpo di fabbrica disposto su tre livelli fuori terra e due piani interrati, del tipo indipendente, situato in posizione periferica. Il locale commerciale, con accesso diretto da Via Matino, è attualmente composto da un ampio vano destinato alla vendita, due wc ed un deposito. Confina con l'unità immobiliare, stessa proprietà, censita con il sub. 27 e con via Matino; l'altezza interna utile è di m. 3,75. Il locale commerciale, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di discreta qualità: sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 410,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 385,00 compreso dei vani wc oltre al vano deposito con una superficie lorda totale di circa mq. 50,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 43,00. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 252/89, per lavori di ampliamento del fabbricato di proprietà mediante la costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio, un ampliamento al primo piano per uso esposizione e la costruzione al secondo piano di un locale ad uso deposito, rilasciata il 12/09/1989, la Concessione Edilizia N. 252/2000, per lavori di Costruzione di un locale al piano terra per uso parcheggio in rinnovo alla concessione edilizia n° 252 del 12/09/1989, rilasciata il 01/03/2000 (Agibilità del 21/11/2003) e la Denuncia di Inizio Attività N. 34, per lavori di Variante con opere interne per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale per esposizione mobili a officina auto con esposizione, presentata il 21/03/2000, rilasciata il 27/03/2000. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica, Pianificazione ed Assetto del Territorio del Comune di Casarano si rileva che l'intero fabbricato è stato oggetto anche delle Concessioni Edilizie n° 224/1973 del 12/01/1973, n° 41/1970, n° 233/1975, n° 38/1976, n° 176/1976, n° 414/1983, n° 13/1989, n° 79/1998, n° 53/89 in sanatoria, n° 66/90 del 9/04/1990, n° 158/2000 e n° 49/1993. Le anzidette pratiche edilizie, seppur riportate in atti, non sono attualmente reperibili, così come certificato dal Responsabile del Servizio di Pianificazione del Territorio con attestazione del 12/04/2018, ed inoltre risulta mancante tutta l'ulteriore documentazione relativa alla conformità tecnica, sismica, impiantistica, energetica ecc. Rispetto ai progetti approvati disponibili si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso e la costruzione di una porzione di fabbricato in ampliamento non autorizzato, quantificabile in un aumento della superficie utile residenziale di circa mq. 8,00, con destinazione d'uso deposito. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato, per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti oppure ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa,


con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza inizialmente autorizzata. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Casarano, l'immobile ricade in zona Zona B2.1 Sub-sistema L2. L'intero fabbricato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.


Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* anta a battente realizzati in alluminio 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento 

Degli Impianti:

*fognatura:* separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare e collaudare 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare e collaudare 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da verificare e collaudare 

Delle Strutture:

*solai:* latero cementizi 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Commerciale	410,00	x	100 %	=	410,00
Deposito	50,00	x	60 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>460,00</b>				<b>440,00</b>





### Planimetria di rilievo

**VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Comparativo.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche simili.

E' stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza).

Il patrimonio edilizio, all'interno di una stessa zona omogenea, si presenta fortemente differenziato sia nei caratteri quantitativi ma anche e soprattutto in quelli qualitativi. Il CTU ha ritenuto quindi opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro anche con l'utilizzo di coefficienti correttivi che permettono di includere nella valutazione le caratteristiche peculiari dell'immobile, dandone un peso diverso a seconda della loro influenza sul valore di vendita.

Le caratteristiche influenti sul valore dell'immobile sono classificabili in:

Posizionali estrinseche:

Qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base);

Qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Posizionali intrinseche:

Panoramicità o visibilità;

Orientamento;

Soleggiamento;

Luminosità;

Ventilazione;

Salubrità dei vani.

Tecnologiche (qualità edilizia):

Oggetto dell'analisi (Fabbricato, unità immobiliare);

Aspetti da considerare (Dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti).

Produttive (capacità di produrre reddito)

Esenzioni fiscali;

Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione;

Limiti alla locazione;

Vincoli conseguenti alla locazione;

Presenza di diritti di terzi;

Condizioni manutentive delle parti comuni;

Tipologia di impianti e consumi energetici.

Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari a €/mq 1.100,00

Il criterio di misurazione della consistenza reale delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL), mentre per il calcolo della consistenza commerciale sono stati presi come riferimento i coefficienti indicati sia nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che nel SIM (Sistema italiano di misurazione), apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 440,00 x 1.100,00 = 484.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 484.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 484.000,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, agenzie: Casarano

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale Commerciale	440,00	0,00	484.000,00	484.000,00

484.000,00 €

484.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 477.000,00

**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: € 71.550,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 405.450,00