



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Procedura

374/2024 R.G. Esec.

Promossa da
Nei confronti di

Giudice: A. Barbetta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Maria Rosaria Bruno

CF: BRNMRS68R46E815G

73100 Lecce (LE) Via Boccaccio, 27

Tel. +39 347 1852306 email: iba.studio@libero.it

email (pec): mariarosaria.bruno@archiworldpec.it



Il sottoscritto Arch. Maria Rosaria Bruno, con studio professionale in Lecce (LE) alla Via G. Boccaccio 27/A ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Lecce con il numero di anzianità 1138, in data 30/01/2025 veniva nominato CTU nella procedura in epigrafe. In data 31/01/2025 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito.

In data 11/02/2025 depositavo, tramite PEC, richiesta di certificazioni anagrafiche contestuali, al Comune di Nardò (prot. 008979/2025) relative ai debitori esegutati.

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il **24/02/2025** alle ore **10:00**, ne davo comunicazione ai debitori esegutati mediante raccomandata AR (nn. 200926495291 – 200926495304) e al Custode Giudiziario, Avv. Ilaria Marzo, tramite PEC.

Alla data indicata, come stabilito, in compagnia del mio collaboratore, Arch. Vitantonio De Giorgi, e del Custode Giudiziario, Avv. Ilaria Marzo, mi recavo in Nardò (Le), alla Via S. Caterina da Siena n. 17. Sul posto era presente la Sig.ra, debitrice esegutata e comproprietaria dell'immobile insieme al coniuge, che permetteva l'accesso all'immobile staggito.

Espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico, constatato lo stato di conservazione ed occupazione dell'immobile, rimandavo le operazioni peritali a data da destinarsi.

In data 05/03/2025 depositavo, tramite PEC, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comuni di Nardò, relativamente agli atti amministrativo dell'immobile oggetto di pignoramento.



Lotto 1: Beni in Via S. Caterina da Siena, 17 Nardò (73048) LE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ubicato in Nardò (LE) alla Via S. Caterina da Siena, n. 17 (già Via Pila Nuova) (40.1761041, 18.0392202), intestato a

- (Nardò) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007 (allegati catastali)
- (Nardò) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007 (allegati catastali)

Il corpo è posto ai piani terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 125,00.

Identificazione catastale

NCEU Comune di Nardò (LE)

Fg. 109 P.IIa 959 sub 6 cat. A3 3a 6,5 v sup 123/116 rend. € 453,19

Intestato a:

- (Nardò) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007 (allegati catastali)
- (Nardò) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007 (All. catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* C5 semicentrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri turistici:* Santa Maria al Bagno (Le), Santa Caterina (LE), Gallipoli (LE)
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile ricade in zona semicentrale (40.1761041, 18.0392202) in area OMI classificata come C5 (semicentrale), distante circa km 1,50 dal centro cittadino e circa km 22,00 dal capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante servizio di ferrovia e bus extra urbani.



STATO DI POSSESSO

Atto del 30/10/2006 Pubblico ufficiale DE NUNZIO ANDREINA Sede GALATONE (LE) Repertorio n. 2222 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31626.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 13/11/2006

Per informazioni più approfondite si rimanda all'allegata relazione notarile (all. ipocatastali).



I Signori

- (Nardò) (allegati anagrafici)
- (Nardò) (allegati anagrafici)
- Hanno contratto matrimonio in data 11/07/98 optando per il regime di comunione dei beni. Occupano l'immobile insieme con i loro due figli:
 - (Copertino)
 - (Busto Arsizio)



PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Proprietari precedenti:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 44482/31626 in data 09 novembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Nunzio Andreina di Galatone (LE) del 30 ottobre 2006, numero di repertorio 2222/1481, a favore di, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con, contro, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile in relazione.
- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 4083/3282 in data 07 febbraio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carnicelli Fulvio di Maglie (LE) del 01 febbraio 2002, numero di repertorio 57622, a favore di, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale

Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



con, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

FORMALITA' (all. tecnico-amministrativi)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.1269/1101 in data 15 gennaio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Lecce del 11 dicembre 2024, numero di repertorio 7174, a favore di, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.44483/7450 in data 09 novembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Nunzio Andreina di Galatone (LE) del 30 ottobre 2006, numero di repertorio 2223/1482 - Importo totale € 280.000,00 – Importo Capitale € 140.000,00 - durata 30 anni, a favore di, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro nata a Nardò (LE), codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale,, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE (all. tecnico-amministrativi)

il fabbricato oggetto di valutazione ricade in un'area tipizzata come - *Zona B.11 - Residenziali Urbane Di Completamento*

Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.
- edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo).

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la

Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno

residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima; H max = 14,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra

- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Per le aree residenziali del I°P.E.E.P. vigente classificate come zone B.11, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti nel relativo Piano di Zona approvato.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 177 del 30/04/1979 e successiva variante del 23/11/81** rilasciata a per *"Costruzione di una palazzina, n. 3 appartamenti al piano terra, n. 3 appartamenti al piano primo, n. 3 lavatoi/stenditoi sulle terrazze annessi agli appartamenti a primo piano"* (all. tecnico-amministrativi).

Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno

A seguito dei suddetti lavori è stato rilasciato:

- **Dichiarazione di Abitabilità del 20/10/83** (all. tecnico-amministrativi)
- **C.E. in sanatoria n. 3700 rilasciata in data 01/06/2006** a Floriani Aldo per “*Ampliamento di una civile abitazione a piano primo...*” (all. tecnico-amministrativi))
- **CILA n. 667 del 13/07/18** Per “*Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria lastricato solare* (all. tecnico-amministrativi)

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Allo stato attuale l'immobile coincide quasi totalmente con gli elaborati di progetto relativi ai titoli abilitativi.

Per quanto riguarda l'appartamento si rilevano:

- a. avvenuta eliminazione di un tramezzo tra la cucina ed il soggiorno che, attualmente, risultano comunicanti;
- b. avvenuta chiusura di un balcone con struttura in alluminio e vetro;
- c. lo stenditoio al piano secondo è stato attrezzato con una cucina (all. tecnico-amministrativi e fotografici) e quella che, probabilmente, doveva essere una lavanderia, risulta attrezzata come “bagno” (all. tecnico-amministrativi e fotografici). Si rileva, altresì, che L'altezza del locale non prevede un utilizzo abitativo e, pertanto, occorre ripristinare lo stato di fatto.

Il punto “a” non costituisce un abuso grave e può essere sanato con pratica amministrativa e successivo aggiornamento catastale; Si preventiva una spesa di **€ 2000,00**.

I punti “b” e “c” non sono sanabili e, pertanto si preventiva una spesa di **€ 1500,00** come costo di ripristino.

Giudizio di conformità catastale

Occorre aggiornare la planimetria catastale con le modifiche apportate tra cucina e soggiorno.

Si preventiva una spesa di **€ 500,00** per l'aggiornamento catastale.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente (*Zona B.11 - Residenziali Urbane Di Completamento*) è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona di riferimento, indica, le seguenti valutazioni:

“abitazioni di tipo economico” €/mq 490,00 ed €/mq 620,00 (all. comparativi)

Mentre per le **agenzie immobiliari** operanti in zona il prezzo di immobili analoghi è compreso tra **€/mq 813,00 ed €/mq 1600,00** (allegati-comparativi).

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 1150,00**.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998

“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662”.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

- Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;*
- Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;*
- Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.*

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, *“i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00”.*

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico del Comune di Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Nardò Lecce e provincia



Giudice Dott. A. Barbetta

Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno



Lotto 1: Beni in Via S. Caterina da Siena, 17 Nardò 73048) LE**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ubicato in Nardò (LE) alla Via S. Caterina da Siena, n. 17 (già Via Pila Nuova) (40.1761041, 18.0392202), intestato a

- (Nardò) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007
- (Nardò) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007

Il corpo è posto ai piani terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 125,00.

Identificazione catastale

NCEU Comune di Nardò (LE)

Fg. 109 P.IIa 959 sub 6 cat. A3 3a 6,5 v sup 123/116 rend. € 453,19

Intestato a:

- (Nardò) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007
- (Nardò) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al 11/01/2007 (All. catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il corpo è posto ai piani terra, primo e secondo di un edificio a n. 3 piani fuori terra, è identificato al numero 17.

L'altezza utile interna è di mt 2.90 per l'appartamento e di mt 2,25 per il lavatoio/stenditoio.

L'intero fabbricato è stato edificato tra il 1979 ed il 1983 e ristrutturato negli anni dal 2006 al 2018.

L'immobile oggetto della presente valutazione è caratterizzato dalla seguente destinazione:

Zona B.11 - Residenziali Urbane Di Completamento

L'immobile ricade in zona semicentrale (40.1761041, 18.0392202) in area OMI classificata come C5 (semicentrale), distante circa km 1,50 dal centro cittadino e circa km 22,00 dal capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante servizio di ferrovia e bus extra urbani.

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato conservativo

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306

e-mail mariarosariabruno@virgilio.it

P.I. 03515800757 - C.F. BRNMRS68R46E815G

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione (all. fotografici).

In sede di sopralluogo sono stati segnalati alcuni fenomeni di infiltrazioni d'acqua che, dall'aspetto, parevano essere in fase di risoluzione.

Il sottoscritto CTU, da una indagine meramente visiva, non ha riscontrato indizi forieri di un pregiudizio statico delle strutture.

Tuttavia un parere più particolareggiato si potrebbe esprimere, su espressa richiesta del Sig. Giudice, solo in seguito ad indagini invasive.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Il fabbricato oggetto di valutazione ricade in un'area tipizzata dal vigente PRG come - Zona B.11 - Residenziali Urbane Di Completamento

Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.
- edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo).

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.

- Altezza massima; H max = 14,00 m.
 - Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

Il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Per le aree residenziali del I°P.E.E.P. vigente classificate come zone B.11, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti nel relativo Piano di Zona approvato.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente (*Zona B.11 - Residenziali Urbane Di Completamento*) è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona di riferimento, indica, le seguenti valutazioni:

“abitazioni di tipo economico” €/mq 490,00 ed €/mq 620,00 (all. comparativi)

Mentre per le **agenzie immobiliari** operanti in zona il prezzo di immobili analoghi è compreso tra **€/mq 813,00** ed **€/mq 1600,00** (allegati-comparativi).

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 1150,00**.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

- e) *Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- f) *Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;*
- g) *Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nell'ammisura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;*
- h) *Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.*

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico del Comune di Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Nardò Lecce e provincia

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata di mq 99,00, a questa vanno aggiunti mq 21,50 di balconi e verande, mq 61,00 di pertinenze scoperte, mq 26,00 di lavatoio/stenditoio e mq 13,00 di pertinenza scoperta al piano terra opportunamente parametrate secondo le indicazioni del DPR 138/98.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:

Superficie	mq	Coeff. Ponder.	Sup. commerciale
<i>Abitazione di tipo popolare</i>	<i>mq 99,00</i>	<i>100%</i>	<i>mq 99,00</i>
<i>Balconi e verande</i>	<i>mq 21,50</i>	<i>30%</i>	<i>mq 06,45</i>
<i>Pertinenza scoperta PT</i>	<i>mq 13,00</i>	<i>10%</i>	<i>mq 18,30</i>
<i>Lavatoio/stenditoio</i>	<i>mq 26,00</i>	<i>50%</i>	<i>mq 13,00</i>
<i>Lastrico solare</i>	<i>mq 61,00</i>	<i>10%</i>	<i>mq 6,10</i>
TOTALE	mq 220,50		mq 142,85
TOTALE ARROTONDATO			mq 143,00

Valutazione metodo bench – marking:

$V \text{ Corpo } 1 = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore al metro quadrato}$

$V \text{ Corpo } 1 = \text{mq } 143,00 \times \text{€}/\text{mq } 1150,00 \rightarrow \text{€ } 164.450,00$



Consistenza	Valore	Coeff.	Commerciale
Abitazione di tipo popolare	mq 220,50	1	mq 220,50
Valore al mq adottato	€ 1150,00		
Valore medio ponderale intero			€ 164.450,00
Valore Quota di diritto			€ 164.450,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%			€ 139.782,50
Valore complessivo a corpo degli oneri			€ 4.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni			€ 135.782,50
Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti			€ 135.800,00

Arch. Maria Rosaria Bruno

