

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2017

## LOTTO 12

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

**A** Locale Commerciale a CASARANO via matino, della superficie commerciale di 2.800,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare, posta ai piani terra, primo, secondo, primo e secondo interrato, è parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, composto da un corpo di fabbrica disposti su tre livelli fuori terra e due piani interrati per depositi, del tipo semi indipendente, situato in posizione periferica. Il locale commerciale, con accesso diretto da Via Firenze, è attualmente composto, al piano terra da un ampio vano destinato ad esposizione e vendita oltre a due ripostigli posti nella parte laterale il fabbricato, al primo piano da una sala esposizione oltre a due wc, un anti wc, un balcone semiperimetrale e due vani ripostiglio, al secondo piano da un unico ampio vano esposizione con un ripostiglio, un balcone semiperimetrale e due terrazzi a livello, mentre il primo ed il secondo piano interrato sono interamente destinati a deposito; i vari piani sono collegati da un vano scale interno. Confina con le unità immobiliari, stessa proprietà, censita con i sub. 23 e 27, con via Matino e con via Firenze; l'altezza interna utile attuale è di mt. 3,75 al piano terra, di mt. 3,35 al piano primo, di altezza variabile tra mt. 2,45 e mt. 2,95 al secondo piano, di mt. 2,15 al primo piano interrato e di mt. 2,30 al secondo piano interrato. Il locale commerciale, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di buona qualità; al secondo piano interrato sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 628,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 540,00, al primo piano interrato sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 920,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 820,00, al piano terra sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 139,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 102,00, al primo piano sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 560,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 520,00 oltre al balcone con superficie lorda di circa mq. 58,00, al secondo piano sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 565,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 530,00 oltre a due balconi e due terrazzi a livello con superficie lorda totale di circa mq. 225,00. 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. 11/92 per lavori di costruzione di un porticato da realizzarsi al fabbricato di proprietà rilasciata il 28/07/1992, la Denuncia di Inizio Attività N. 65/04, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da esposizione a locale commerciale (parziale) ed al piano secondo da deposito a locali per esposizione (parziale), rilasciata il 27/05/2004, il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 01/2013, per lavori di Frazionamento di un'unità immobiliare (opificio commerciale), rilasciata il 19/06/2013, il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 11/2006, per lavori di Ristrutturazione relativa ad opere interne in un locale commerciale per la vendita di mobili, rilasciata il 16/11/2006 (Opere di progetto di cui al Permesso di costruire n° 259/2006 del 14/11/2006), il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 02/2013, per lavori di Attività di commercio al dettaglio media struttura di vendita ex l. 114/98, rilasciata il 06/08/2013 (agibilità del 25/07/2013). 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. In base alle risultanze documentali attualmente presenti in atti, ed allo stato attuale dei luoghi, l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra, primo e secondo, ed inoltre appare una serie di ampliamenti non autorizzati ai vari piani consistenti in un ampliamento di superficie al primo piano di circa mq. 250,00 (di cui circa mq. 60,00 vennero autorizzati come portico nella concessione edilizia n° 11/92), al secondo piano per ulteriori mq. 150,00 circa ed al primo piano interrato per altri mq. 300,00 circa. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire 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.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 714 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.048,10 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.800,00 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:	€. 1.832.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.557.200,00
Data della valutazione:	29/10/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]. Contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto il 07/11/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Casarano il 07/11/2017 al n° 2424 serie 3; tale contratto è stato stipulato in data successiva alla data di notifica del pignoramento.

## 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 giudiziale n. 6099 del 10/08/2010 - a favore [REDACTED] e [REDACTED] elettivamente [REDACTED]

[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 indicato di proprietà di [REDACTED], per 1/3 ciascuno.

Ipoteca volontaria n. 2433 del 12/06/2003 - a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] - atto [REDACTED] del 09/06/2003 - somma garantita € 1.200.000,00 - 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] - contro [REDACTED] - atto [REDACTED] del 13/02/2004 - somma garantita € 3.300.000,00 - 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] - atto [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] - atto [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.

##### 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 - 1S - S - via Martino - categ. C/2 - classe 2<sup>^</sup> - mq 294, era riportato nel N.C.E.U. in [REDACTED] - per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Con costituzione in atti dal 17/09/1990 vengono censite nel N.C.E.U. di Casarano le seguenti unità immobiliari: foglio 18, particella 714/3 - via Martino - piano IIN; foglio 18, particella 714/4 - via Martino - piano 2UNT; In [REDACTED] - per l'intera proprietà.

Con variazione n. 36144/1986 del 15/03/1986, in atti dal 17/09/1990, alle unità in Casarano, censite nel N.C.E.U. al foglio 18, particelle 714/3 - 714/4, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 714/3 - via Martino - piano IIN - categ. C/2 - classe 1<sup>^</sup> - consistenza: mq 416; particella 714/4 - via Martino - piano 2UNT - categ. C/2 - classe 1<sup>^</sup> - consistenza: mq 416.

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, dalle seguenti unità immobiliari: particella 714/9 - via Martino s.n.c. - piano terra - categ. C/2 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 861 - R.C. € 2.534,61; particella 714/10 - via Martino s.n.c. - piano primo - categ. C/2 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 477 - R.C. € 1.404,19; particella 714/11 - via Martino s.n.c. - piano secondo - categ. C/2 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 148 - R.C. € 435,68.

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, alle particelle 714/9 - 714/10 - 714/11, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: particella 714/9 - via Martino s.n.c. - piano terra - categ. C/1 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 754 - R.C. € 16.666,69; particella 714/10 - via Martino s.n.c. - piano primo - categ. C/1 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 437 - R.C. € 9.659,61; particella 714/11 - via Martino s.n.c. - piano secondo - categ. C/1 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 512 - R.C. € 11.317,43.

Con variazione, per divisione e 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 714/12 - via Martino s.n.c. - piano terra - categ. C/1 - classe 1<sup>^</sup> - consistenza: mq 430 - R.C. € 7.017,62.

Con variazione, per fusione, n. 22692.1/2005 del 13/10/2005, protocollo n. LE0206702 in atti dal 13/10/2005, le particelle 714/3 e 714/4, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono soppresse e sostituite dalla seguente unità immobiliare: particella 714/14 - via Martino s.n.c. - piani S1 - S2 - categ. C/2 - classe 1<sup>^</sup> - consistenza: mq 832 - R.C. € 1.804,71.

Con variazione, per fusione, n. 22693.1/2005 del 13/10/2005, protocollo n. LE0206706 in atti dal 13/10/2005, le particelle 714/10 - 714/11 e 714/12, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono soppresse e sostituite dalla seguente unità immobiliare: particella 714/15 - via Martino - piani T - 1<sup>°</sup> - 2<sup>°</sup> - categ. C/1 - classe 1<sup>^</sup> - mq 1600 - R.C. € 26.112,06.

Con variazione della destinazione, da locale deposito a locale commerciale, n.22694.1/2005 del 13/10/2005, protocollo n. LE0206710 in atti dal 13/10/2005, la particella 714/14, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, viene soppressa e sostituita dalla seguente unità immobiliare: particella 714/16 - via Martino s.n.c. - piani S1 - S2 - categ. C/1 - classe 1<sup>^</sup> - mq 832 - R.C. € 13.578,27.

Con variazione, per fusione, n. 22695.1/2005 del 13/10/2005, protocollo n. LE0206719 in atti dal 13/10/2005, le particelle 714/15 e 714/16, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono soppresse e sostituite dalla seguente unità immobiliare: particella 714/17 - via Martino s.n.c. - piani S1 - S2 - T - 1<sup>°</sup> - 2<sup>°</sup> - categ. D/8 - R.C. € 16.044,00.

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 714/17, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: via Martino s.n.c. - piani S1 - S2 - T - 1<sup>°</sup> -

2° - categ. D/8 - R.C. € 18.450,00.

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 714/17, 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 714/17, in ditta [REDACTED] - per l'intera proprietà.

Con variazione, per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, n. 23283.1/2013 del 25/07/2013, protocollo n. LE0180014 in atti dal 25/07/2013, dalla particella 714/17, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, scaturiscono, tra l'altro, le seguenti unità immobiliari: particella 714/18 - via Matino s.n.c. - piano terra - categ. C/1 - classe 3<sup>^</sup> - consistenza: mq 486 - R.C. € 10.742,72; particella 714/19 - via Firenze s.n.c. - piani S2 - S1 - T - 1° - 2° - categ. D/8 - R.C. € 11.850,00.

Con variazione n. 51975.1/2014 del 10/04/2014, protocollo n. LE0118813 in atti dal 10/04/2014, viene confermato il classamento proposto per le unità in Casarano, censite nel N.C.E.U. al foglio 18, particelle 714/18 - 714/19.

Con variazione, per divisione con cambio d'uso, n. 43617.1/2015 del 14/08/2015, protocollo n. LE0157956 in atti dal 14/08/2015, dalla particella 714/19, del foglio 18 del N.C.E.U. di Casarano, scaturiscono, tra l'altro, le seguenti unità immobiliari: particella 714/20 - via Matino s.n.c. - piani 1° - 2° - S1 - S2 - categ. D/8 - R.C. € 7.846,00; particella 714/21 - via Matino s.n.c. - piano terra e piano primo - categ. C/1 - classe 1<sup>^</sup> - consistenza: mq 319 - R.C. € 5.206,09.

Con variazione del 09/11/2015 alle unità in Casarano, censite nel N.C.E.U. al foglio 18, particelle 714/18 e 714/21, vengono attribuite le seguenti superfici: particella 714/18: superficie catastale totale: mq 544; particella 714/21: superficie catastale totale: mq 386.

## 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° 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

Denuncia di Inizio Attività N. 65/04, intestata a [REDACTED] per lavori di Cambio di destinazione d'uso da esposizione a locale commerciale (parziale) ed al piano secondo da deposito a locali per esposizione (parziale), presentata il 27/05/2004 con il n. 11967 di protocollo, rilasciata il 27/05/2004

Provvedimento Autorizzativo Unico N. 01/2013, intestata a [REDACTED] per lavori di Frazionamento di un'unità immobiliare (opificio commerciale), presentata il 16/05/2013 con il n. 12641 di protocollo, rilasciata il 19/06/2013, agibilità del 21/11/2003

Provvedimento Autorizzativo Unico N. 11/2006, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione relativa ad opere interne in un locale commerciale per la vendita di mobili, presentata il 29/06/2006 con il n. 20549 di protocollo, rilasciata il 16/11/2006.

Opere di progetto di cui al Permesso di costruire n° 259/2006 del 14/11/2006. Tali opere e lavorazioni non sono state successivamente realizzate per cui il permesso di costruire è da intendersi formalmente decaduto.

Concessione Edilizia N. 11/92, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di un porticato da realizzarsi al fabbricato di proprietà, presentata il 15/11/1991 con il n. 16958 di protocollo, rilasciata il 28/07/1992

Provvedimento Autorizzativo Unico N. 5/2015, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere interne per il frazionamento di un locale ad uso commerciale e deposito, presentata il 05/05/2015 con il n. 10242 di protocollo, rilasciata il 23/07/2015, agibilità del 26/08/2015.

Opere di progetto di cui alla segnalazione Certificata di Inizio Attività del 05/05/2015 n° 10242

## 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: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra, primo e secondo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità riscontrate possono 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.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria a firma di un tecnico abilitato compreso di oneri e spese: €.3.000,00

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In base alle risultanze documentali attualmente presenti in atti, ed allo stato attuale dei luoghi, appare una serie di ampliamenti non autorizzati ai vari piani consistenti in un ampliamento di superficie al primo piano di circa mq. 250,00 (di cui circa mq. 60,00 vennero autorizzati però come portico nella concessione edilizia n° 11/92), al secondo piano per ulteriori mq. 150,00 circa ed al primo piano interrato per altri mq. 300,00 circa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire 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 a firma di un tecnico abilitato compreso di oneri e sanzioni: €.165.000,00

Si ribadisce che, al momento, non si può esprimere un giudizio definitivo in merito alle complessive ed ulteriori o eventuali difformità urbanistiche presenti, stante la irreperibilità dei suddetti titoli edilizi.

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 2.800,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare, posta ai piani terra, primo, secondo, primo e secondo interrato, è parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, composto da un corpo di fabbrica disposti su tre livelli fuori terra e due piani interrati per depositi, del tipo semi indipendente, situato in posizione periferica. Il locale commerciale, con accesso diretto da Via Firenze, è attualmente composto, al piano terra da un ampio vano destinato ad esposizione e vendita oltre a due ripostigli posti nella parte laterale il fabbricato, al primo piano da una sala esposizione oltre a due wc, un anti wc, un balcone semiperimetrale e due vani ripostiglio, al secondo piano da un unico ampio vano esposizione con un ripostiglio, un balcone semiperimetrale e due terrazzi a livello, mentre il primo ed il secondo piano interrato sono interamente destinati a deposito; i vari piani sono collegati da un vano scale interno. Confina con le unità immobiliari, stessa proprietà, censita con i sub. 23 e 27, con via Matino e con via Firenze; l'altezza interna utile attuale è di mt. 3,75 al piano terra, di mt. 3,35 al piano primo, di altezza variabile tra mt. 2,45 e mt. 2,95 al secondo piano, di mt. 2,15 al primo piano interrato e di mt. 2,30 al secondo piano interrato. Il locale commerciale, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di buona qualità; al secondo piano interrato sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 628,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 540,00, al primo piano interrato sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 920,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 820,00, al piano terra sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 139,00 ed una superficie coperta utile netta di

circa mq. 102,00, al primo piano sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 560,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 520,00 oltre al balcone con superficie lorda di circa mq. 58,00, al secondo piano sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 565,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 530,00 oltre a due balconi e due terrazzi a livello con superficie lorda totale di circa mq. 225,00. 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. 11/92 per lavori di costruzione di un porticato da realizzarsi al fabbricato di proprietà rilasciata il 28/07/1992, la Denuncia di Inizio Attività N. 65/04, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da esposizione a locale commerciale (parziale) ed al piano secondo da deposito a locali per esposizione (parziale), rilasciata il 27/05/2004, il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 01/2013, per lavori di Frazionamento di un'unità immobiliare (opificio commerciale), rilasciato il 19/06/2013, il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 11/2006, per lavori di Ristrutturazione relativa ad opere interne in un locale commerciale per la vendita di mobili, rilasciato il 16/11/2006 (Opere di progetto di cui al Permesso di costruire n° 259/2006 del 14/11/2006), il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 02/2013, per lavori di Attività di commercio al dettaglio media struttura di vendita ex l. 114/98, rilasciato il 06/08/2013 (agibilità del 25/07/2013). 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. In base alle risultanze documentali attualmente presenti in atti, ed allo stato attuale dei luoghi, l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra, primo e secondo, ed inoltre appare una serie di ampliamenti non autorizzati ai vari piani consistenti in un ampliamento di superficie al primo piano di circa mq. 250,00 (di cui circa mq. 60,00 vennero autorizzati come portico nella concessione edilizia n° 11/92), al secondo piano per ulteriori mq. 150,00 circa ed al primo piano interrato per altri mq. 300,00 circa. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire 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.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 714 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.048,10 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a [REDACTED] s.r.l.



#### 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

collegamenti: ★★★★★ ★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	terreno	★★★★★	★★★★★★★
esposizione:	terreno	★★★★★	★★★★★★★
luminosità:	terreno	★★★★★	★★★★★★★
panoramicità:	terreno	★★★★★	★★★★★★★
impianti tecnici:	utilità netta	★★★★★	★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	terreno	★★★★★	★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, posta ai piani terra, primo, secondo, primo e secondo interrato, è parte di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, composto da un corpo di fabbrica disposti su tre livelli fuori terra e due piani interrati per depositi, del tipo semi indipendente, situato in posizione periferica. Il locale commerciale, con accesso diretto da Via Firenze, è attualmente composto, al piano terra da un ampio vano destinato ad esposizione e vendita oltre a due riposigli posti nella parte laterale il fabbricato, al primo piano da una sala esposizione oltre a due wc, un anti wc, un balcone semiperimetrale e due vani ripostiglio, al secondo piano da un unico ampio vano esposizione con un ripostiglio, un balcone semiperimetrale e due terrazzi a livello, mentre il primo ed il secondo piano interrato sono interamente destinati a deposito; i vari piani sono collegati da un vano scale interno. Confina con le unità immobiliari, stessa proprietà, censita con i sub. 23 e 27, con via Matino e con via Firenze; l'altezza interna utile attuale è di mt. 3,75 al piano terra, di mt. 3,35 al piano primo, di altezza variabile tra mt. 2,45 e mt. 2,95 al secondo piano, di mt. 2,15 al primo piano interrato e di mt. 2,30 al secondo piano interrato. Il locale commerciale, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di buona qualità; al secondo piano interrato sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 628,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 540,00, al primo piano interrato sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 920,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 820,00, al piano terra sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 139,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 102,00, al primo piano sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 560,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 520,00 oltre al balcone con superficie lorda di circa mq. 58,00, al secondo piano sviluppa una superficie lorda totale di circa mq. 565,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 530,00 oltre a due balconi e due terrazzi a livello con superficie lorda totale di circa mq. 225,00. 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. 11/92 per lavori di costruzione di un porticato da realizzarsi al fabbricato di proprietà rilasciata il 28/07/1992, la Denuncia di Inizio Attività N. 65/04, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da esposizione a locale commerciale (parziale) ed al piano secondo da deposito a locali per esposizione (parziale), rilasciata il 27/05/2004, il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 01/2013, per lavori di Frazionamento di un'unità immobiliare (opificio commerciale), rilasciato il 19/06/2013, il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 11/2006, per lavori di Ristrutturazione relativa ad opere

interne in un locale commerciale per la vendita di mobili, rilasciato il 16/11/2006 (Opere di progetto di cui al Permesso di costruire n° 259/2006 del 14/11/2006), il Provvedimento Autorizzativo Unico N. 02/2013, per lavori di Attività di commercio al dettaglio media struttura di vendita ex l. 114/98, rilasciato il 06/08/2013 (agibilità del 25/07/2013). 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. In base alle risultanze documentali attualmente presenti in atti, ed allo stato attuale dei luoghi, l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra, primo e secondo, ed inoltre appare una serie di ampliamenti non autorizzati ai vari piani consistenti in un ampliamento di superficie al primo piano di circa mq. 250,00 (di cui circa mq. 60,00 vennero autorizzati come portico nella concessione edilizia n° 11/92), al secondo piano per ulteriori mq. 150,00 circa ed al primo piano interrato per altri mq. 300,00 circa. Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un Permesso di Costruire 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.

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V ai fini della media ★★★★★★  
conformità: da verificare e collaudare

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

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

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** anta a battente realizzati in ai fini della media ★★★★★★  
alluminio

**rivestimento esterno:** realizzato in intonaco di ai fini della media ★★★★★★  
cemento

Delle Strutture:

**solai:** latero cementizi ai fini della media ★★★★★★

**scale interne:** a rampe parallele realizzate in ai fini della media ★★★★★★  
cemento armato; il servoscala è assente

CONSISTENZA:

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

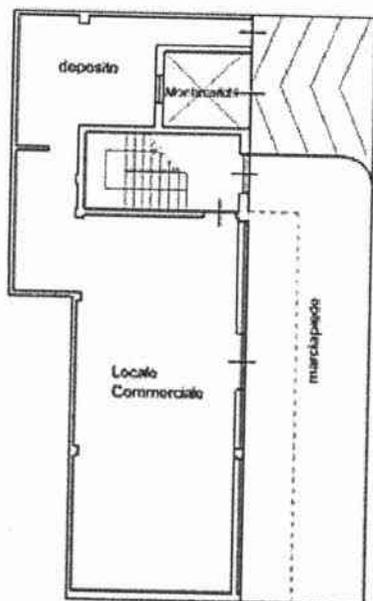
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale e depositi	2.800,00	x	100 %	=	2.800,00

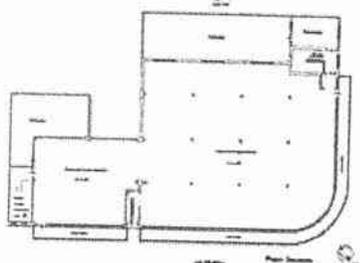
Totale:

2.800,00

2.800,00



Planimetria di rilievo Piano terra



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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 similari.

È 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). 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 a corpo pari a € 2.000.000,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.000.000,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 2.000.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 2.000.000,00

## 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	2.800,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00
	Commerciale				
				<b>2.000.000,00 €</b>	<b>2.000.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 168.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.832.000,00

### 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: €. 274.800,00

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: €. 1.557.200,00