



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Procedura

17/2019

**Giudice: G. Maggiore**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 27/07/2022**

*Tecnico incaricato: Maria Rosaria Bruno*  
*CF: BRNMRS68R46E815G*  
*con studio in Lecce (Lecce) Via Boccaccio, 27*  
*telefono: 3471852306*  
*email: iba.studio@libero.it*  
*email (pec): mariarosaria.bruno@archiworldpec.it*

---

## **Lotto 1: Beni in Via Vittorio Veneto, 51 angolo via canonico Bray a Martignano (73020) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile destinato ad uffici, ubicato in Martignano (LE) alla Via Vittorio Veneto, n. 51, angolo via Canonico Bray, di proprietà della " Unipersonale (P.I./C.F.

Il corpo è posto al piano terra, identificato al numero 51, e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 300.00.

#### **Identificazione catastale**

NCEU Comune di Martignano (LE)

*Fg. 8 P.III 271 sub 9 cat. A/10 cl. U cons. 8.5 vani sup. cat. 208,00 mq rend. €1.316,97*

Intestato a

con sede in Martignano (LE)

(all. catastali)

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:* Calimera (Le), Martano (LE), Lecce (LE)
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria La

zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

L'immobile ricade in zona centrale (40.235861, 18.2596981) in area OMI classificata come B2 (centrale), distante circa mt 400,00 dal centro cittadino e circa km 15,00 dal capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante servizio di bus extra urbani.

### **STATO DI POSSESSO**

Si rimanda all'allegata relazione notarile (all. ipocatastali).

---

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **ISCRIZIONE DI IPOTECA**

---

Giudice Dott. G. Maggiore  
Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno

---

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) del 18/09/2017, a favore di **Maglie**  
contro e derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce  
Importo ipoteca: 250.000,00 euro  
Importo capitale: 190.000,00 euro  
Registrato a Maglie il 18/09/2017 ai nn n.

---

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

### **Proprietari precedenti:**

unipersonale proprietario ante ventennio al 07/03/2022, in forza di:

Si rimanda all'allegata relazione notarile (all. ipocatastali).

---

## **PRATICHE EDILIZIE**

- Concessione per esecuzione di opere edili n.4/1983 intestata a con sede in Martignano, per la di uno scantinato ed un locale a piano terra da adibire alla riparazione di impianti Termo-Idro-Sanitari  
Pratica presentata il 10/01/1983 al numero di protocollo 2 Rilasciata il 11/02/1983
  - Agibilità/Abitabilità del 29/01/1985 al numero di protocollo 4
  - Permesso di Costruire n.12 del 10/05/2016 intestato a con sede in Martignano per la sopraelevazione di un fabbricato, adibito alla riparazione di Impianti termo-idrico-sanitari, per la costruzione di una civile abitazione.  
Pratica presentata il 05/04/2012 al numero di protocollo 1246 Rilasciata il 11/05/2016
  - S.C.I.A. del 02/02/2012 intestata a per manutenzione straordinaria, modifica delle tramezzature interne, sistemazione della recinzione e delle piazzette antistanti il fabbricato  
Pratica presentata il 02/02/2012 al numero di protocollo 445
- 

## **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 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 distribuiscono gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica, per gli immobili con destinazione "Uffici" e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i €/mq 385,00 ed €/mq 530,00.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di immobili analoghi è compreso tra €/mq 385,00 ed €/mq 688,00

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 550,00**

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:

- a) *Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *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;*
- c) *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;*
- d) *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 distribuiscono gli spazi interni.

#### **Dettaglio delle fonti**

- Catasto di Lecce

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

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 107.250,00
Spese di ripristino stato dei luoghi e catastali	€ 5000,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 86.912,50
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 86.912,50</b>

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### LOTTO 1: UFFICI E STUDI PRIVATI

#### Definizione quote e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile destinato ad uffici, ubicato in Martignano (LE) alla Via Vittorio Veneto, n. 51, angolo via Canonico Bray, di proprietà della " Unipersonale (P.I./C.F.

#### Identificazione catastale

NCEU Comune di Martignano (LE)

*Fg. 8 P.lla 271 sub 9 cat. A/10 cl. U cons. 8.5 vani sup. cat. 208,00 mq rend. €1.316,97*

Intestato a con sede in Martignano (LE)  
(all. catastali)

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 51. L'altezza utile interna è di 3.00.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1983

I piani complessivi sono n. 3 di cui n. 2 fuori terra e n. 1 interrato.

La proprietà oggetto della seguente valutazione è costituita da unità immobiliare avente destinazione ufficio, disposta al piano rialzato, ubicata nel comune di Martignano (LE) alla via Vittorio Veneto angolo via Canonico Bray, in una zona classificata OMI B/2 Centrale/Centro abitato, distante circa mt 400,00 dal centro cittadino e circa km 15,00 dal Capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante servizio di bus extra urbani.

Dotato di uno spazio esterno di pertinenza, risulta composto da numero. 5 uffici, disimpegno e bagno realizzati con regolari autorizzazioni, mentre un'area, da titolo abilitativo indicata come veranda, è stata chiusa e vi è stato realizzato un piccolo bagno. La chiusura, realizzata in parte con una vetrata ed in parte con muratura, non è suffragata da alcun titolo abilitativo, mentre viene riportata nella planimetria catastale.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si preventiva la spesa di € 5000,00 comprensiva dell'aggiornamento catastale.

#### Destinazione urbanistica

##### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B11**

**Completamento edilizio**, in forza di delibera del 2 aprile 1999 prot.4265.

Norme tecniche ed indici:

Art. 10 - Zona B11 - Completamento edilizio.

Nella zona B11 sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- sopraelevazione;
- ampliamento edifici preesistenti e costruzione di nuovi edifici su aree inedificate

Negli interventi su edifici preesistenti è vietata la demolizione c/o rimozione di eventuali elementi di notevole

*Giudice Dott. G. Maggiore*

*Tecnico Incaricato Arch. Maria Rosaria Bruno*

interesse architettonico, anche se isolati e presenti negli edifici stessi.

In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso previste nel precedente art.9.

I tipi di edifici ammessi devono essere conformi a quelli esistenti nella zona ed inoltre sono consentite le case isolate,

Gli interventi edilizi diretti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mg-
- Rapporto di copertura 70 %
- Altezza massima 12 mt.
- Numero dei piani fuori terra 2 + piano terra

Distacco dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti ed in mancanza di riferimenti ad allineamenti esistenti è prescritto l'arretramento minimo di m. 4,00. In caso di non unico allineamento il distacco dal filo stradale sarà valutato caso per caso. Sono consentiti, nel rispetto dei parametri ed indici innanzi prescritti gli interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione, anche parziale, estesi a più edifici di una stessa maglia allo scopo di migliorarne la disposizione plano-volumetrica, anche con modificazioni degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde.

In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Nelle zone classificate dal P.R.G. B10 e B11, per le sopraelevazioni di piano terreno con copertura a volta, con realizzazione del solo primo piano, il volume preesistente al piano terreno viene conteggiato convenzionalmente con altezza virtuale di m.3,80; in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria riferito al totale non deve essere superiore a 5 mc/mq.

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Uffici</b>			
- Superficie reale lorda	173.00 mq	1.00	173.00 mq
<b>verande</b>			
- Superficie reale lorda	25.00 mq	0.30	7.50 mq
<b>verande</b>	42.00 mq	0.10	4,20 mq
- Superficie reale lorda			
<b>area antistante</b>			
- Superficie reale lorda	107.00 mq	0.10	10.70 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	300.00 mq		195.40 mq
			<b>195,00 mq</b>

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 107.250,00
Spese di ripristino e catastali	€ 5000,00
Valore complessivo intero	€ 102.250,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 86.912,50
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 86.912,50</b>