



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Procedura

**374/2024 R.G. Esec.**

Promossa da .....  
Nei confronti di .....

**Giudice: A. Barbeta**

**ELABORATO PERITALE  
SOSTITUTIVO DEFINITIVO**

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Rosaria Bruno*

*CF: BRNMRS68R46E815G*

*73100 Lecce (LE) Via T.Tasso, 30*

*Tel.347 1852306      email (pec): mariarosaria.bruno@archiworldpec.it*

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Maria Rosaria Bruno, con studio professionale in Lecce (LE) alla Via T. Tasso 30 ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Lecce con il numero di anzianità 1138, già CTU nominato nella procedura in epigrafe, redige il presente **Elaborato Peritale Sostitutivo Definitivo** che integra e sostituisce quelli depositati in precedenza alle seguenti date:

- 05/06/2025 “Elaborato Peritale”;
- 13/10/2025 “Elaborato Peritale Integrativo e Sostitutivo” resosi necessario a seguito di un refuso rilevato nella sezione “**VALUTAZIONE DEL LOTTO – Calcolo della superficie commerciale**”
- 23/12/2025 “Elaborato peritale Integrativo e Sostitutivo” resosi necessario a seguito di un refuso nella prima “**identificazione dei beni oggetto della vendita**” la **superficie reale lorda** è stata erroneamente indicata di mq 125,00 in luogo dei corretti mq 220,50.

## 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 lotto è posto ai piani terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 220,50.

## 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*:

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 ..... Pubblico ufficiale ..... Sede ..... Repertorio n. .... -  
 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31626.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti  
 dal .....

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 ..... optando per il regime di comunione  
 dei beni. Occupano l'immobile insieme con i loro .....

---

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

## Proprietari precedenti:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. .... in data ....., a seguito di atto notarile pubblico per  
 Notaio ..... di Galatone (LE) del ....., numero di repertorio ....., a favore di .....  
 nato a Nardo' (LE) ....., codice fiscale ....., *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime  
 di comunione legale con* ..... nata a Nardo' (LE) il ....., codice fiscale ....., *per  
 la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con* ....., contro  
 ..... nato a ..... il ....., codice fiscale ....., *per la quota di  
 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile in relazione.*
- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. .... in data ....., a seguito di atto notarile pubblico per  
 Notaio ..... di Maglie (LE) del ....., numero di repertorio ....., a favore di .....  
 nato a ..... il ....., codice fiscale ....., *per la quota di 1/1  
 del diritto di proprietà, contro* ..... nata a Nardò (LE) il ....., codice fiscale  
 ....., *per la quota di 1/2 del diritto di* Firmato Da: ..... Emesso Da: CONSIGLIO  
 NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial: 5726 *proprietà, in  
 regime di comunione legale con* ..... nato a Pianella (PE) il ....., codice fiscale  
 ....., *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in in regime di comunione legale con* ..... nato

a Pianella (PE) il ....., codice fiscale ....., 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..... in data 15 gennaio 2025, a seguito di
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn..... in data 09 novembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ..... di Galatone (LE) del ....., numero di repertorio ..... - Importo totale € ..... - Importo Capitale € ..... - durata 30 anni, a favore di ..... sede Milano (MI), codice fiscale ....., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ..... nata a Nardo' ..... il ....., codice fiscale ....., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, ..... nato a Nardo' (LE) il ....., codice fiscale ....., 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 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 é 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 é 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. .... del ..... e successiva variante del .....** 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).

A seguito dei suddetti lavori è stato rilasciato:

- **Dichiarazione di Abitabilità del .....** (all. tecnico-amministrativi)
- **C.E. in sanatoria n. .... rilasciata in data ..... a .....** per *“Ampliamento di una civile abitazione a piano primo...”* (all. tecnico-amministrativi)
- **CILA n. .... del .....** 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.

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:

- 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 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 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

### 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 lotto è posto ai piani terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 220,50.

### Identificazione catastale

NCEU Comune di Nardò (LE)

**Fg. 109 P.IIa 959 sub 6 cat. A3, 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 lotto è posto ai piani terra, primo e secondo di un edificio a n. 3 piani fuori terra, è identificato al numero .....

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**

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

- 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 distribuiscono 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 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;*
- 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 distribuiscono 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:

<b>Superficie</b>	<b>mq effettivi</b>	<b>Coeff. Ponder.</b>	<b>Sup. commerciale</b>
<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 01,30</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>
<b>TOTALE</b>	<i>mq 220,50</i>		<i>mq 125,85</i>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>mq 126,00</b>

**Valutazione metodo bench – marking:**

*V Lotto 1 = Superficie commerciale x valore al metro quadrato*

*V Lotto 1 = mq 126,00 x €/mq 1150,00 → € 144.900,00*

<b>Consistenza</b>	<b>Valore</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Commerciale</b>
<i>Abitazione di tipo economico</i>	<i>mq 126,00</i>	<i>1</i>	<i>mq 126,00</i>
<i>Valore al mq adottato</i>	<i>€ 1150,00</i>		
<i>Valore medio ponderale intero</i>			<b>€ 144.900,00</b>
<i>Valore Quota di diritto</i>			<i>€ 144.900,00</i>
<i>Valore medio ponderale ridotto del 15%</i>			<i>€ 123.165,00</i>
<i>Valore complessivo a lotto degli oneri</i>			<i>€ 4.000,00</i>
<i>Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni</i>			<i>€ 119.165,00</i>
<b>Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti</b>			<b>€ 119.165,00</b>

M.R.B.

Maria Rosaria Bruno

Studio

ARCHITETTO

---

Nel rassegnare il presente **Elaborato Peritale Sostitutivo Definitivo** si porgono le più sincere e sentite scuse per l'inconveniente e per gli effetti da esso scaturiti.

Lecce, 16 febbraio 2026

Arch. Maria Rosaria Bruno