



STIMA INDENNIZZO FABBRICATI EX ISCERI VALENTINO



DEI MANUFATTI

Trattasi di n. 2 corpi di fabbrica e un muro di cinta che delimita i fabbricati e l'area pertinenziale, che insistono sulla particella 27 del Foglio 42 oggi trasferita al Comune di Trepuzzi per effetto della DGR n. 1924 del 29/11/2021, riveniente dalla Regione Puglia – Servizio Demanio e Patrimonio (ex Ente di Riforma Fondiaria – ERSAP), per la quale lo stesso Ente regionale aveva in passato rilasciato delle concessioni amministrative.

Il **blocco 1** è costituito da un fabbricato a due piani, delle dimensioni di circa 21,2 x 9,6 m per 8,5 m di altezza, posizionato parallelamente alla linea di costa, suddiviso in n. 10 unità immobiliari di circa 40 mq di superficie lorda, costituite da due ambienti più i servizi. Le singole unità immobiliari si trovano attualmente in uno stato conservativo non omogeneo, alcune si presentano in pessimo stato conservativo a tal punto da costituire pericolo per la pubblica incolumità, tanto che questa Amministrazione Comunale è dovuta intervenire per interdire il transito nell'area interessata. Nello specifico nel blocco 1 si rileva la presenza di n. 1 unità immobiliare in pessimo stato di conservazione (u. 13), n. 4 in stato di conservazione scadente e le restanti n. 5 unità in stato di conservazione normale.

Il **blocco 2** è costituito da un fabbricato a due piani, delle dimensioni di circa 9,6 x 11,5 m per 8,5 m di altezza posizionato trasversalmente alla linea di costa, suddiviso in n. 6 unità immobiliari di circa 40 mq di



Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE

superficie lorda, costituite da due ambienti più i servizi. Anche in questo fabbricato le singole unità immobiliari si trovano attualmente in uno stato conservativo non omogeneo, alcune si presentano in pessimo stato conservativo a tal punto da costituire pericolo per la pubblica incolumità, tanto che questa Amministrazione Comunale è dovuta intervenire per interdire il transito nell'area interessata. Nello specifico nel blocco 2 si rileva la presenza di n. 2 unità immobiliare in pessimo stato di conservazione (u. 14 e 15), n. 3 in stato di conservazione scadente.

Il **muro perimetrale**, della lunghezza di circa 55 metri lineari per 2 metri di altezza, è costituito da mattoni in cemento, parzialmente intonacato.

DELLA NATURA DELL'INDENNIZZO

Gli odierni occupanti detengono i beni in questione, pervenuti da Isceri Valentino, che furono realizzati sulla scorta di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lecce (*Concessione Edilizia n. 2153 del 1966 con relativo parere favorevole della Capitaneria di Porto di Brindisi del 30/09/1966 e Parere favorevole della Commissione Edilizia comunale del 23/11/1966 n. 55, Nulla osta in sanatoria del 28/02/1967 ex art. 220 TULS*) rilasciati allo stesso Isceri Valentino, titolare di una concessione amministrativa del terreno da parte dell'ex Ente Riforma fondiaria della Regione Puglia (ex ERSAP).

A ciò si aggiunga che in data 12/12/2018, con nota prot. 27432, la Sezione Demanio e Patrimonio della Regione Puglia, allora proprietaria del terreno censito in catasto al Fg. 42 P.III 27, nelle more della procedura di dismissione dello stesso poi avvenuta con DGR n. 1924 del 29/11/2021, provvedeva alla consegna anticipata del terreno al Comune di Trepuzzi, demandando lo stesso Ente ad eventualmente indennizzare i soggetti detentori dei soprassuoli che su di esso insistevano.

DELLA DETERMINAZIONE DEGLI INDENNIZZI

Per la quantificazione dell'indennizzo da riconoscere ai detentori dei manufatti in oggetto si è partiti dalla determinazione del valore da attribuire ai singoli manufatti (unità immobiliari e muro di recinzione), secondo il loro stato di conservazione; al valore dei fabbricati è stata poi applicata una decurtazione per tener conto della mancata effettiva titolarità del terreno ed una ulteriore decurtazione per tenere conto che le somme da riconoscere rappresentano non già il valore immobiliare dei beni, bensì il loro indennizzo.

Unità immobiliari

Ai fini della determinazione del valore delle singole **unità immobiliari** si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati ufficiali della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dove sono presenti i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**valori OMI**) del 1° semestre 2022 per il territorio del Comune di Trepuzzi, fascia suburbana della Marina di Casalabate (vedi Allegato); in particolare sono stati presi come riferimento i *valori OMI minimi* di fabbricati con "*destinazione residenziale*" per "*abitazioni civili*", con stato conservativo "*normale*".

Per la determinazione della decurtazione da applicare al valore immobiliare a causa della mancanza di proprietà del terreno si è fatto riferimento alla documentazione disponibile in atti dove sono indicate le somme richieste all'epoca dall'ex Ersap a titolo di canone annuale per la concessione amministrativa delle aree su cui insistono i fabbricati in oggetto. Tale canone era determinato nella misura del 3% del valore attribuito all'area.

Area: 900 mq

Canone 1994-1995: Lire 1.764.000, pari al 3% del valore dell'area



Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE

Valore dell'area: Lire 58.800.000 pari a circa € 30.000,00

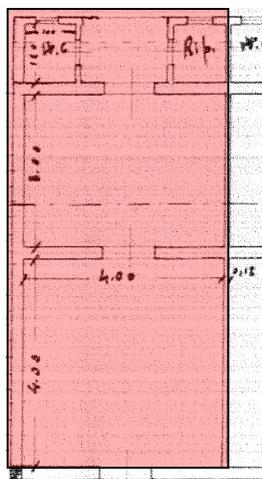
Valore unitario: 33,33 €/mq

Incidenza su Valore OMI [375 €/mq]: 8,89 % → arrotondato al 10%

Per quanto sopra, ai valori immobiliare base determinati sono state applicate le seguenti decurtazioni:

- ❖ *riduzione generale* del 10% per tenere conto dell'assenza della proprietà del terreno;
- ❖ *riduzione per stato conservativo*:
 - 20% nei casi di fabbricati con stato conservativo ritenuto scadente;
 - 100% nei casi di fabbricati con stato conservativo pessimo;

Per la determinazione delle somme da riconoscere a titolo di indennizzo, come già espresso, è stata poi applicata una riduzione lineare del 15% al valore delle singole unità immobiliari come sopra determinati.



Determinazione superficie singola unità immobiliare

$9,6 \times 21,2 = 203,52$ mq (intero blocco di 5 cabine)

$203,52 : 5 = 40,7$ mq ca → 40,0 mq superficie lorda della singola cabina

Determinazione valore immobiliare BASE per singola unità immobiliare

valore OMI 440 €/mq → $440 \times 40 = € 17.600$

riduzione per mancanza terreno → 10% di € 17.600

Valore immobiliare base → € 15.840,00 (per stato conservativo normale)

Riduzione per stato conservativo

- per stato conservativo scadente: 20 %
- per stato conservativo pessimo: 100 %

Determinazione indennizzi BLOCCO 1 e BLOCCO 2

Stato conservativo	Valore immob.	Indennizzo	numero	corrispettivo
NORMALE	€ 15.840,00	€ 13.464,00	5	€ 67.320,00
SCADENTE	€ 12.672,00	€ 10.771,20	7	€ 75.398,40
PESSIMO	€ 0,00	€ 0,00	3	€ 0,00
SOMMANO			15	€ 142.718,40 €

Muro di recinzione

Ai fini della determinazione del valore della muratura di recinzione, della lunghezza di circa 65 metri lineari ed un'altezza di metri 2, è stato stimato in € 90 per metro lineare il costo per la realizzazione di una muratura in mattoni (45 €/mq), al quale si deve aggiungere il costo per la realizzazione delle opere di fondazione, stimato in ulteriori € 37 per metro lineare (130 €/mc), per un totale di **€ 127,00 al metro**.

Anche in questo caso è stata poi applicata una decurtazione del 15% per la determinazione delle somme da riconoscere a titolo di indennizzo.

Lunghezza: 65 metri lineari circa

Determinazione valore manufatto: $65 \text{ m} \times 127 \text{ €/m} = € 8.255,00$

Determinazione INDENNIZZO: € 8.255 x 85% = € 7.016,75



Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE

DELLA PROPOSTA DI INDENNIZZO

In data 30/12/2022 è pervenuta all'Ente una richiesta da parte dell'Avv. Gaetano Vissicchio, in nome e per conto degli eredi Isceri Valentino, contenente una proposta di cessione delle unità immobiliari a fronte della corresponsione della somma complessiva di € 300.000,00, determinata dall'attribuzione di un valore di € 25.000,00 per singola unità immobiliare.

Per le determinazioni dell'Ufficio, come riportate nel presente documento, un indennizzo congruo allo stato di fatto e di diritto dei manufatti per cui è stata avanzata richiesta è stato determinato in € 142.718,40 per i fabbricati indicati come Blocco A e Blocco B e in € 7.016,75 per la muratura di recinzione, per complessivi € 149.735,15, **arrotondabile ad € 150.000,00 omnicomprensivi.**

Trepuzzi, 10 febbraio 2023



Il Responsabile di Settore e RUP

Ing. Giancarlo FLORIO

Allegati:

- Tabella Valori OMI
- Report fotografico