

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Forzata**

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 001020/2013 RGE
(Riunita alla 000268/2021 RGE)

ASTE
GIUDIZIARIE® **Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE**
Custode Giudiziaro Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE
LOTTO 001
(di cui all'Ordinanza del 11/11/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R18 E566A - P.Iva 02870330751

con studio in Lecce (LE):
telefono: +39 0832 411111
cellulare: +39 339 211111
fax: +39 0832 411111
email: paolo.de.masi@studioprogetti-srl.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdal Studio - www.heimdalstudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**6. PREMESSA:**

La presente relazione di stima è compilata in adempimento a quanto richiesto dall'Ilmo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annafrancesca CAPONE con Ordinanza del 11/11/2024: *".....ritenuto opportuno richiamare il CTU nominato ing. Paolo De Masi al fine di effettuare una nuova stima del compendio pignorato, con l'esclusione del vano accatastato come sub 4, fornendo anche una descrizione del bene da porre in vendita (che non comprende il vano sub 4), al fine di fornire una chiara informazione agli interessati alla vendita....."*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile abitazione in Lizzanella (Lecce) Corso della Repubblica civ.17, Piano Primo + Lustrico solare.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, un soggiorno/letto, un tinello, una cucina, un servizio igienico ed un balcone con affaccio su Corso della Repubblica. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, il lastrico solare ed il vano scala coperto.

La superficie coperta complessiva è pari a circa 82 mq (di cui 70 l'abitazione e circa 12 mq il vano scala). Il balcone, che consente l'affaccio su Corso della Repubblica, sviluppa una superficie pari a circa 11,00 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 25, particella 807 sub.8 (ex sub.5 - unità soppressa), categoria A/4, classe 3°, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 103 mq.

Coerenze: a nord con Corso della Repubblica, a sud con p.lla 506, ad est con p.lla 508 e ad ovest con p.lla 505.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una Civile abitazione che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato costituito da due piani fuori terra.

Rappresenta pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare anche il lastricato solare soprastante ed il vano scala che, a partire da Corso della Repubblica, conduce al predetto appartamento ed al piano terrazza.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un soggiorno/letto, un tinello, una piccola cucina ed un bagno, oltre ad un disimpegno, un ripostiglio ed un piccolo "pozzo luce" interno all'abitazione.

La superficie coperta complessiva è pari a circa 82 mq (di cui 70 l'abitazione e circa 12 mq il vano scala). Il balcone, che consente l'affaccio su Corso della Repubblica, sviluppa una superficie pari a circa 11,00 mq.

Caratteristiche zona: centrale, con parcheggi pertinenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (Km): Aeroporto - Brindisi (41), Città di Lecce (7,3); Ferrovie dello Stato - città di Lecce (8,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (come da Certificazione motivata in atti del 16/02/2022 - per nota Taresa DI GIROLAMO):

- Fondo patrimoniale costituito con atto per Notaio Cesare Franco di Lecce in data 14/05/2003, rep.n.8179, trascritto a Lecce il 20 maggio 2003 al n° 70233/15863 a favore e contro.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Cantatore/Custode: Esecutato
Perito: Ing. Paolo De Masi

- **Domanda giudiziale** trascritta a Lecce il 22/10/2003 al nn.40267/3/387 contro ed a favore di con sede in Cavano (LE), presentata al Tribunale di Lecce al fine di far accertare l'inefficienza relativa del sopra citato fondo patrimoniale nei confronti di seguita da sentenza di accoglimento a favore della annotata a margine della trascrizione dell'atto costitutivo di fondo patrimoniale in data 4 novembre 2013 al nn.32622/4402.

- Oltre alle trascrizioni riportate nella Certificazione notarile di cui sopra, è doveroso evidenziare anche la **Sentenza n.2543/2020 del 10/11/2020**, emessa dal Tribunale di Lecce - 1^a Sezione Civile - in persona del Giudice Onorario avv. Giovanni Tommasi (pubblicata il 10/11/2020 e munita di formula esecutiva in data 29/04/2021) - in accoglimento della domanda proposta dalla sig.ra nel giudizio iscritto al n.2580/2011 del Ruolo Generale - Tribunale di Lecce. La sentenza è riferita al rilascio (a danno dei sigg. del vano posto al piano primo (attualmente occupato da una camera da letto matrimoniale, con bagno interno), meglio identificato nel catasto fabbricati al fg.25 p.la 807 sub.4. Il predetto vano è da ritenersi escluso nella presente valutazione di stima, in adempimento a quanto richiesto dall'Ilmo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annafrancesca CAPONE con Ordinanza del 11/11/2024 (come citata in premessa).

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:**

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. **Trascrizioni ed iscrizioni:**

4.2.2. **Pignoramenti** (come da Certificazione notarile in atti del 16/02/2022 - per notar Teresa DI GIROLAMO):

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce il 14/01/2014 RG n.1162 RP n.1033 a favore della con sede in l
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce il 21/09/2015 RG n.26788 RP n.21215 a favore della con sede in Lizzanello (LE) e contro
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce il 10/09/2021 RG n.31919 RP n.25382 a favore di con sede in Lizzanello (LE) e contro

4.2.3. **Altre trascrizioni:** Nessuna.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Pratiche edilizie:**

A seguito di ricerca svolta presso gli archivi comunali, l'Ufficio Tecnico (nella figura del Responsabile di Sezione arch in data 14/10/2024 ha fornito copia della seguente documentazione:

- **NT^{LA} OSTA** rilasciato in data 29/07/1971 ai sigg. i a per lavori di "ampliamento di una casa per civile abitazione, al c.so della Repubblica".

Gli allegati al predetto "Nulla osta" sono rappresentati da:

- **Scheda di controllo** sull'esame preventivo del progetto ad opera dell'Ufficio Tecnico comunale (nella figura del geom.
- **Elaborato grafico** in cui è riportato uno stralcio planimetrico in merito all'ubicazione del fabbricato, nonché piante dell'esistente e di progetto.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Custode/Custode: Esecutore
Perito: ing. Paolo De Masi

- DIA del 18/07/2001 prot.n.6106 per "Lavori di manutenzione straordinaria rivolti alla sostituzione dei solai in legno massiccio".

Denuncia a firma di:

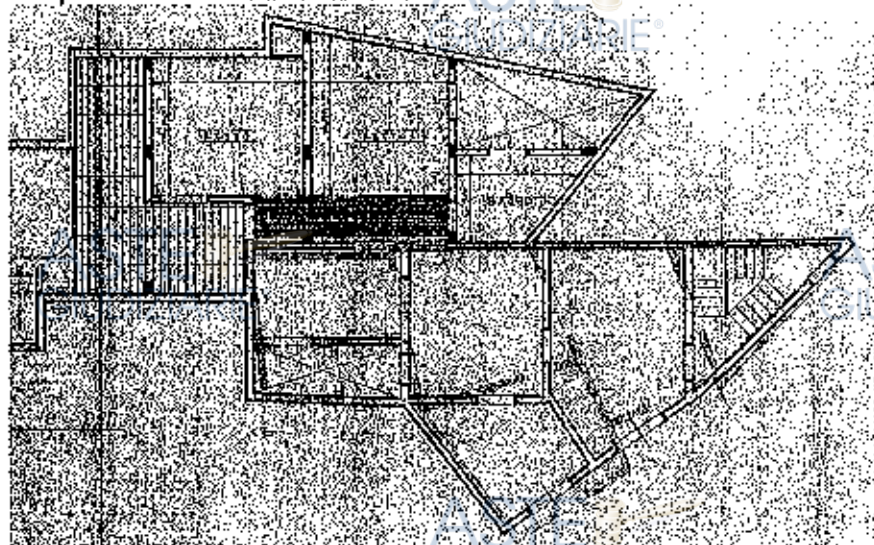
ed asseverata dal tecnico geom. R

A

4.3.2. Conformità urbanistico-edilizia:

Costituisce parte integrante della presente relazione di stima la precedente "Relazione integrativa" compilata dallo scrivente in data 17/10/2024, a seguito di Ordinanza emessa in data 16/02/2024 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annafrancesca CAPONE.

Ebbene, con esclusione del vano sub.4 (attualmente occupato da una camera matrimoniale, dotata all'interno di un piccolo servizio igienico), ed a seguito di sovrapposizione grafica dell'attuale consistenza immobiliare sulla planimetria assentita al "Nulla Osta" del 29/07/1971 (per lavori di "ampliamento di una casa per civile abitazione, al c.so della Repubblica"), si rileva una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle ipotesi di progetto. L'unica difformità riscontrata è rappresentata dal piccolo servizio igienico che occupa parte del "pozzo luce" interno all'abitazione.



Tale vano può trovare una sua attuale regolarizzazione alla luce delle nuove parametrizzazioni introdotte dal Decreto "Salva Casa" (Decreto Legge 69/2024, che ha trovato concreta applicazione con la conversione nella Legge n.105/2024 - pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024) -- cfr. art.34-bis comma 1-bis.

Trattasi di tolleranze costruttive che, nel caso specifico, sono pari al 6% della Su come autorizzata.

Per la predetta regolarizzazione si stima un costo complessivo pari a € 4.500,00, il quale, oltre a considerare i costi di oblazione, spese tecniche, diritti, ecc, comprende anche i costi necessari per chiudere l'attuale vano porta che conduce alla camera da letto matrimoniale (sub.4 oggetto di esclusione), nonché i costi per l'installazione degli impianti elettrico e idro/termo/sanitario di cui è dotato il vano stesso.

4.3.3. Conformità catastale:

Il nuovo assetto planimetrico, che prevede l'esclusione della camera da letto matrimoniale (identificata al sub.4), richiede la presentazione di un nuovo modello "DOCFA" presso l'Agenzia delle Entrate locale (ex Agenzia del Territorio).

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Custode/Custode: Esecutore
Perito: Ing. Paolo De Masi

Inoltre, come già rappresentato nella precedente "Relazione integrativa" del 17/10/2024, esiste un "disallineamento" nella mappa catastale, in quanto sono ancora rappresentate le due p.lle catastali 246 e 249 che hanno generato l'attuale particella 307:



Per tutta l'attività catastale di cui sopra, si stima un costo complessivo pari a € 1.750,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sposo ordinario annuo di gestione dell'immobile:

€ 0.00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

È il V.

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze: nessuno

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

€ 0.00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Actual proprietors

in virtù di compravendita, atto Notaio Cesare FRANCO del 05/09/2001, rep.n. 5381 e
racc.n.2428.

Descrizione Civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile abitazione in Lizzanello (Lecce) - Corso della Repubblica civ.17, Piano Primo + Lastrico solare.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, un soggiorno/letto, un tinello, una cucina, un servizio igienico ed un balcone con affaccio su Corso della Repubblica. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare il lastrico solare ed il vano scala coperto.

L'altezza interna all'intradosso solaio è pari a circa 3,50 mt.

Note:

L'unità immobiliare si presenta ben distribuita. Le rifiniture sono di livello sufficiente.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è sufficiente.

Il bene immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Consistenza immobiliare:

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode/Esecutore
Perito Ing. Paolo De Masi

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia - Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- Norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI.

Criteri di misurazione:

a) Vani principali ed accessori diretti

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime sono da considerare fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione od altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25,00 mq;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25,00 mq.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale:				
Piano Primo:	Sup. reale lorda			
abitazione	"	70,00	1,00	70,00
Vano scala	"	12,00	0,50	6,00
Balcone	"	11,00	0,30	3,30
Superficie omogeneizzata:				79,30

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Custore/Custode: Esecuzione
Perito: Ing. Paolo De Masi

Strutture:*Strutture verticali:* materiale: struttura portante muratura/c.a., condizioni: buone.*Solai:* tipologia: piana - solaio in latero-cemento, condizioni: buone.**Componenti Edilizie e costruttive:***Portoncino di ingresso:* - Ubicazione: vano scala; tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: assente, condizioni: sufficienti.

- Ubicazione: ingresso; tipologia: anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro, con profilo a taglio termico, protezione: tapparelle in PVC, condizioni: ottime;*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello e vetro, condizioni: ottime.*Pareti esterne:* materiale: muratura di tamponamento, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.*Pavimentazione interna:* - Ubicazione: letto matrimoniale; materiale: piastrella in ceramica; condizioni: buone

- Ubicazione: per il resto dell'abitazione; materiale: piastrelle in cemento con scaglie di marmo; condizioni: buone;

Pavimentazione esterna: ubicazione: balcone; materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.*Rivestimento servizi interni:* - Ubicazione: WC in camera da letto matrimoniale; materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone;

- Ubicazione: Servizio igienico; materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone;

Caratteristiche impianti:*TV:* tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti; conformità: n.v.*Condizionamento:* tipologia: "split" con unità ventilante interna ed unità motocondensante esterna; ubicazione: soggiorno/tinello, condizioni: sufficienti, conformità: n.v.*Termico:* tipologia: termoautonomo con caldaia a metano cittadino; terminali: radiatori in alluminio, condizioni: mediocri, conformità: non funzionante.*Gas:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: funzionante.*Diffusione:* assente.*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti, conformità: n.v.*Fognatura:* tipologia: allaccio alla rete cittadina, condizioni: n.v., conformità: n.v.*Idrica:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: n.v.*Solare termico:* assente.*Fotovoltaico:* assente.**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza.

Esso infatti non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stata presa in considerazione l'attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel Comune di Lizzanello, adibiti ad abitazione (in contesto condominiale di nuova edificazione).

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Cursore/Custode: Esculato
Perito: Ing. Paolo De Masi

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecce, Ufficio del Registro di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Aradeo, Agenzie, Osservatori del Mercato Immobiliare locale, nonché Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.2. Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

8.3. Valutazione corpi

Civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Peso ponderato: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Civile abitazione	79,30	600,00	47.580,00
Valore corpo			€ 47.580,00
Valore complessivo intero			€ 47.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.580,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie omogeneizzata	Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione	79,30	€ 47.580,00	€ 47.580,00
Totale:				€ 47.580,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

	€	- 7.137,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (calcolate sul valore di diritto e quota).	€	- 6.250,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	-----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	-----

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 34.193,00
Arrotondato a: € 34.200,00

Relazione lotto 001 creata in data 20/12/2024
Codice documento: E067-13-001020-001

il perito
Ing. Paolo De Masi

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Custode/Custode: Esentato
Perito: Ing. Paolo De Masi

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Forzata**

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 001020/2013

ASTE
GIUDIZIARIE® Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Custode Giudiziario **Esecutato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE INTEGRATIVA
(di cui all'Ordinanza del 16/02/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R16 E506A - P.Iva 02870630751

con studio in Lecce (LE) via Saffo 13
telefono:
computer:
fax:
email: paolo.demasi@euronogalib.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Hatmatell Studio - www.hatmatell.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

0. PREMESSA

Con Ordinanza del 16/02/2024 l'Ilmo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annafrancesca CAPONE ha così disposto: "Il CTU già nominato verificò la situazione di regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, acquisendo presso il Comune di Lizzanello la licenza edilizia inizialmente concessa per la costruzione dell'immobile o, in mancanza, attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di assenza della licenza edilizia".

1. ATTIVITA' DI INDAGINE SVOLTA DALLO SCRIVENTE

Con nota PEC del 28/02/2024 (cfr. allegato), lo scrivente ha inviato formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzanello in merito al titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione della "Civile abitazione" sita in Lizzanello Corso della Repubblica, 13 - Piano Primo.

Dopo una intensa ricerca svolta presso gli archivi comunali, l'Ufficio Tecnico (nella figura del Responsabile di Sezione Arch. IV), in data 14/10/2024 ha fornito copia della seguente documentazione (cfr. allegati):

- **NULLA OSTA** rilasciato in data 29/07/1971 al sig. _____ per lavori di "ampliamento di una casa per civile abitazione, al c.so della Repubblica". Gli allegati al predetto "Nulla osta" (che presenta il "timbro comunale", ma risulta privo della firma del Sindaco, quale soggetto deputato al rilascio del titolo stesso), sono rappresentati da:
 - Scheda di controllo sull'esame preventivo del progetto ad opera dell'Ufficio Tecnico comunale (nella figura del geom.
 - Elaborato grafico in cui è riportato uno stralcio planimetrico in merito all'ubicazione del fabbricato, nonché piante dell'esistente e di progetto.
- **Denuncia di Inizio Attività "DIA"** del 18/07/2001 relativa a "lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla sostituzione dei solai di copertura (in quanto ammassorati). La predetta pratica è su istanza del sig. _____ ed il progetto è a firma del geom. _____.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Traffasi di una Civile abitazione che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato costituito da due piani fuori terra.

Rappresenta pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare anche il lastricato solare soprastante ed il vano scala che, a partire da Corso della Repubblica, consente l'accesso al predetto appartamento ed al piano terrazza.

L'unità immobiliare è composta da quattro vani principali, oltre ad un vano cucina e due servizi igienici.

La superficie coperta complessiva è pari a circa 111 mq (di cui 99 l'abitazione e circa 12 mq il vano scala). Il balcone, che consente l'affaccio su Corso della Repubblica, sviluppa una superficie pari a circa 11,00 mq.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**3.1 Attuali proprietari**

- sig. _____ nato a _____ il _____ (CF: _____) e
 - nata a _____ il _____ (CF: _____)
 per la quota di 1/2 ciascuno,
 in virtù di "Compravendita", atto Notaio Cesare FRANCO del 05/09/2001, rep.n. 5381 e racc.n.2428.

3.2 Precedenti proprietari

- sig.ra _____ nata a _____ il _____ (CF: _____) per
 l'intera proprietà,
 in virtù di "Atto di divisione" a rogito del Notaio Rocco Mancuso del 07/02/1956, trascritto in Lecce il 18/02/1956 al nn. 77576/7346.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

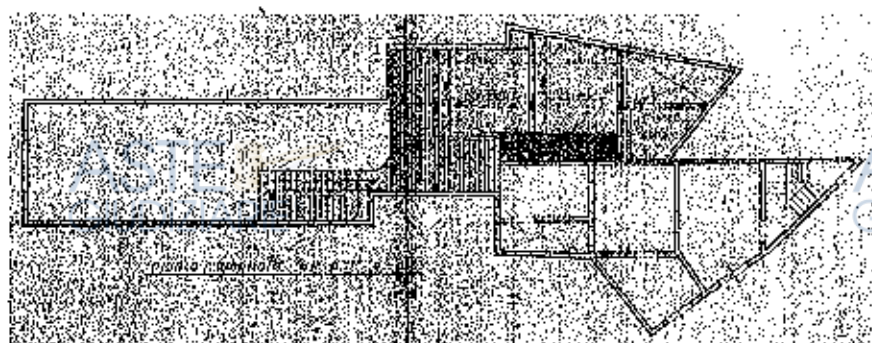
Al fine di poter comprendere l'attuale situazione urbanistico-edilizia-catastale, è necessario ripercorrere l'iter tecnico-amministrativo seguito dall'unità immobiliare in esame, anche con riferimento alla "Relazione notarile" già allegata alla precedente Relazione di stima del 18/07/2022.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
 Curatore/Custode: Esecutato
 Porto: Ing. Paolo De Masi

Come già anticipato in premessa, dall'indagine svolta presso gli archivi comunali è emersa l'esistenza di una pratica edilizia (NULLA OSTA del 29/07/1971) che ha consentito ai vecchi proprietari (sigg. _____ e _____) di ampliare un fabbricato esistente già costituito da due piani fuori terra:



Piano terra e Piano primo - ESISTENTI



Piano terra e Piano primo - in AMPLIAMENTO

Tale ampliamento ha generato n.4 suballemi:
AL PIANO TERRA

Sub.1
In proprietàSub.3
In proprietà

Giudice Dr.ssa Annaraffa CAPONE
Curatore/Custode: Esecutore
Perito: Ing. Paolo De Masi

AL PIANO PRIMO

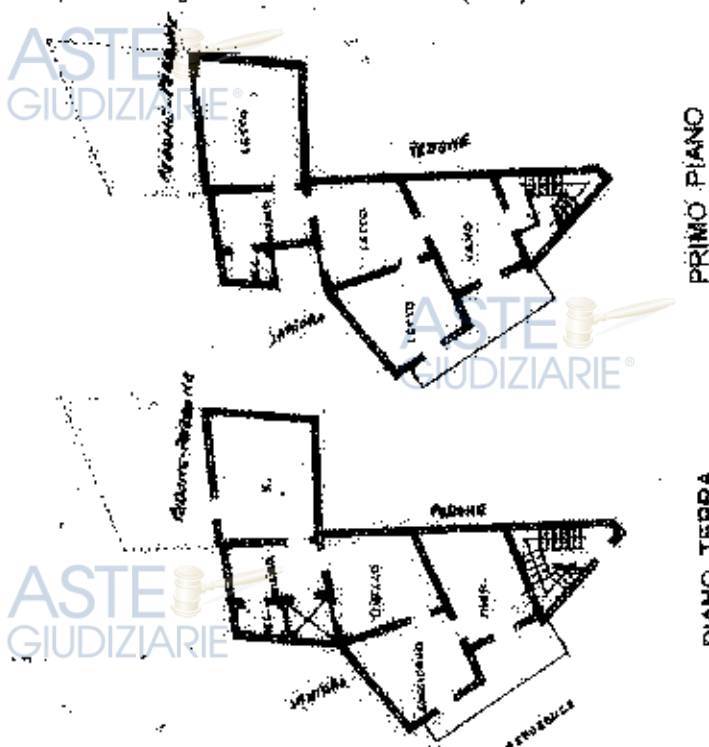


Sub. 5
in proprietà
cat. A/4 cl. 3 4,5 vani



Sub. 4
in proprietà

In data 27/05/2000 le unità immobiliare di cui sopra (subb. 1, 3, 4 e 5) hanno subito una "FUSIONE" a seguito della quale è stato generato un unico sub-alterno (sub.6):



Sub. 6
in proprietà
cat. A/3 cl. 3 9 vani

In data 31/03/2001 l'unità suddetta ha subito un ulteriore frazionamento catastale, a seguito del quale sono derivati i seguenti subalterni:

Giudice Dr.ssa Annaraffa CAPONE
Custode/Esecutore: Esecutore
Perito: Ing. Paolo De Masi

AL PIANO TERRA



Sub.7

cat. A/4 cl.3 5,5 vani

AL PIANO PRIMO



Sub.8

cat. A/4 cl.3 5,5 vani

Con atto di compravendita del 05/09/2001, a rogito del notaio Cesare FRANCO (ren.5381, n. ranc.2428), la sig.ra a venduto al sigg.

L'unità immobiliare posta al Piano primo con la seguente descrizione: "CASA DI CIVILE ABITAZIONE posta in Comune di LIZZANELLO (Lecce), avente accesso autonomo ed esclusivo dal vano portone distinto col numero civico 15 (quindici) di Corso Repubblica (ex via Roma), al piano primo, composta di quattro vani catastali oltre accessori, compreso in particolare un balcone annesso in affaccio su Corso della Repubblica e la proprietà esclusiva della corrispondente area solare di copertura e del vano portone e vano scala di ingresso per tutta la sua altezza. L'intero descritto immobile confina con Corso della Repubblica, con proprietà e con proprietà salvo altri ed è soprastante ad immobile che rimane di proprietà della Sig.ra

..... Nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune l'abitazione in oggetto è riportata in ditta ed essa venditrice, foglio 25, particella 807 sub.8, Corso della Repubblica n.17 piano T-1, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, superficie catastale mq.103, R.G.L. 265.500....."

.....

Tralasciando momentaneamente le problematiche riferite alla regolarità dell'unità immobiliare dal punto di vista edilizio-urbanistico, è doveroso evidenziare che esistono - di fatto - delle incongruenze dal punto di vista catastale, considerato che dal frazionamento del 31/03/2001 è scaturita l'unità del piano primo "sub.8" avente una consistenza di 5,5 vani ed una Rendita di L.324.500 (€ 167,59), mentre con il successivo atto di compravendita del 05/09/2011 è stata trasferita una unità immobiliare individuata sempre con il "sub.8" ma con una consistenza di 4,5 vani ed una Rendita di L.265.500.

Tutto ciò ha generato un giudizio promosso dalla sig.ra (Proc.n.2580/2011 RG - Trib.LE) la quale rivendica il vano posto al piano primo (attualmente camera da letto matrimoniale, con bagno interno), meglio identificato come sub.4, pur esistendo ancora oggi una compresenza del vano "sub.4" sulla consistenza del "sub.8".

Tale giudizio si è concluso con Sentenza n.2543/2020 del 10/11/2020 omessa dal Tribunale di Lecce - 1ª Sezione Civile - in persona del Giudice Onorario avv. Giovanni Tommasi (pubblicata il 10/11/2020 e munita di formula esecutiva in data 29/04/2021) - in accoglimento della domanda proposta dalla sig.ra a danno del sigg.

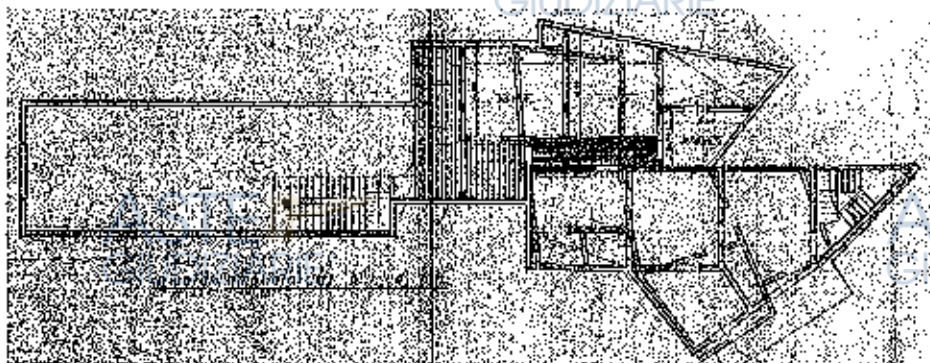
..... - attuali proprietari.

Ritornando alla regolarità dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico-edilizio, lo scrivente, dopo aver acquisito copia del "NULLA OSTA del 29/07/1971", sulla scorta delle planimetrie ad esso assentite, ha proceduto ad una sovrapposizione dell'attuale stato dei luoghi al fine di verificare la compatibilità con il titolo edilizio autorizzativo.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE

Custode/Esattore

Perito: Ing. Paolo De Masi



Dalla suddetta sovrapposizione si evincono, chiaramente, delle parziali corrispondenze con il progetto assentito al "NULLA OSTA del 29/07/1971", che richiederebbero una valutazione più approfondita sul suo "STATO LEGITTIMO".

In altri termini, previo rilievo "strumentale" dell'attuale stato dei luoghi, si dovrà verificare se esistono le condizioni per la sanabilità delle attuali consistenze in relazione all'applicabilità dell'art.36 o 36bis del DPR 380/01, anche alla luce della nuova Legge 105/2024 (Decreto "Salva Casa").

Peraltro, comunque, le problematiche relative al vano "Camera da letto" - sub.4, considerato che su di esso esiste una sentenza di "rilascio" in favore della sig.ra:

è a danno dei sigg. (attuali soggetti esecutati).

4.1 Allineamento in mappa della p.lta 807

Oltre all'attività di cui sopra, sarà necessario procedere anche ad un allineamento della mappa catastale:



considerato che l'attuale p.lta 807 è derivata dalla più ampia consistenza espressa dalle p.lle 246 o 249.

Lecco, 17 ottobre 2024

Il perito
Ing. Paolo De Masi

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Custode/Custode: Esecutore
Perito: Ing. Paolo De Masi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega:

- Istanza di acquisizione atti del 28/02/2024;
- NULLA OSTA del 29/07/1971;
- Denuncia di inizio Attività "DIA" del 18/07/2001;
- Visure, mappa e Planimetrie catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Annaraffa CAPONE
Curatore/Custode: Esecutore
Perito: Ing. Paolo De Masi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®