

23 DICEMBRE 2024

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO. SIG. G. E.: **DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE: **N. 113/2024**

PROMOSSO DA

CONTRC

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U. ARCH. STEFANIA ANCORA



INDICE

1. PREMESSA.....	pag.2
2. OPERAZIONI.....	pag.5
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	pag.11
MODULO DI CONTROLLO.....	pag.11
3.1 QUESITO 1.....	pag.19
3.2 QUESITO 2	pag.24
3.3 QUESITO 3	pag.26
3.4 QUESITO 4	pag.28
3.5 QUESITO 5	pag.29
3.6 QUESITO 6	pag.30
CONCLUSIONI.....	pag.44
ELENCO ALLEGATI	pag.45



1. PREMESSA

Con ordinanza del 05.05.2024, la sottoscritta Arch. Stefania Ancora, nata a Lecce (LE) il 18.01.1980 e residente in Calimera (LE) alla via Lazio n. 1, codice fiscale: NCRSFN80A58E506U, iscritta all'Albo degli Architetti di Lecce al n. 2118 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Lecce il 19/04/2021 veniva nominata estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 113/2024 ed invitata a comparire per prestare il prescritto giuramento.

Il giorno 19.05.2024 la sottoscritta accetta l'incarico conferitole, prestando il giuramento di rito telematico e ritirando il verbale contenente l'elenco dei quesiti trascritti di seguito:

PRELIMINARMENTE

1) *procedere al controllo della completezza della **documentazione di cui all'art.567, co.2, c.p.c.**, segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare si deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della **Conservatoria dei RR.II: sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.***

In particolare precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei registri immobiliari) per il periodo considerato.*



- ***se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.***

In particolare precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalgia fino ad un atto di acquisto, derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In ogni caso al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, bisogna seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

- *Precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *Precisare nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *Precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, bisogna procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante da certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio bisogna acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con*



indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, bisogna segnalare tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

LA RELAZIONE dovrà contenere il contenuto minimo previsto dall'art. 173bis disp. att. c.p.c., tra cui:

- 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f..) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;*
- 2) Descrizione sommaria del bene;*
- 3) Lo stato di possesso del bene con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è abitato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;*
- 4) Per i fabbricati l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

- 5) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa.*

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato bisogna procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- Verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- Verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento ai beni oggetto di pignoramento),
- Verifica stato dei luoghi,
- Rilievo dell'immobile,
- Stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio pertanto si riassumono di seguito:

- **In data 21.05.2024** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite **visura** catastale terreni e fabbricati, elaborato planimetrico, elenco immobili fabbricati, visura storica fabbricato ed estratto di mappa (allegato 3-4-5).
- **in data 22.05.2024** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite **planimetria catastale** Comune di Cavallino foglio 9 p.lla 869 sub2 e sub 3 per la conformità dell'immobile oggetto di interesse (allegato 6).
- **in data 22.05.2024** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite **visura storica per immobile** Comune di Cavallino foglio 9 p.lla 869 sub2 e sub 3 (allegato 7).
- **in data 20.06.2024** **RICHIESTA** tramite e-mail (bpetrachi@notariato.it) presso lo studio Notarile - Notaio DOTT. BENEDETTO PETRACHI sede Brindisi (BR) per acquisizione Atto di Compravendita del 29.03.2018 Repertorio n. 89050 Raccolta n. 31259 registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683 (allegato 18).

Con ottenimento della copia conforme con allegati il **24.06.2024** (allegato 2):

- planimetria catastale foglio 9 particella 869 sub 2.
- planimetria catastale foglio 9 particella 869 sub 3.
- Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.- Geom. Ricchiuto Erica.
- **in data 25.06.2024** estratto dal Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia - inquadramento geografico dei beni in oggetto (allegato 8):

carta tecnica regionale _scala 1.4000

ortofoto _scala 1.4000-1.2000

carta catastale _scala 1.2000 (indicazione dei fogli fabbricati e particelle)

sovrapposizione catasto con ortofoto _scala 1.2000

- In data **25.06.2024** richiesta a mezzo pec, Comune di CAVALLINO (LE) – Ufficio Anagrafe (allegato18):

- certificato di residenza dell'esecutato
- stato di famiglia dell'esecutato con rapporti di parentela
- Stato civile e regime patrimoniale.

Con ottenimento della copia conformi il 26.06.2024 prot. N. 0014288 (allegato 9).

- In data **25.06.2024** richiesta a mezzo pec, Comune di LIZZANELLO (LE) – Ufficio STATO CIVILE (allegato 18)
 - certificato di matrimonio dell'esecutato

Con ottenimento della copia conforme il 26.06.2024 (allegato 10).

- In data **25.06.2024** indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di CAVALLINO (LE) – Ufficio Tecnico settore Urbanistica, attraverso richiesta a mezzo pec (allegato 18)
- in data **03.07.2024** non avendo avuto nessun riscontro, dopo l'invio della suddetta pec, la sottoscritta C.T.U. si presenta di persona presso l'Ufficio Tecnico di Cavallino per richiedere copia conforme di tutta la documentazione in loro possesso riguardante la legittimità dei beni oggetto di interesse.

Con ottenimento delle copie **conformi** il 04.07.2024 relative ai seguenti documenti (allegato 12):

- **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594** intestata alla Sig.ra (progetto di ampliamento nella casa di abitazione della sig.ra).

- Copia Concessione - Copia degli elaborati grafici.
- Nota di Trascrizione di acquisto terreno a favore della sig.ra
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051** intestata alla Sig.ra
(costruzione di una casa di civile abitazione al p.terra via
N. Sauro ang. Via Gramsci).
 - Copia Concessione - Copia degli elaborati grafici.
 - Denuncia di inizio lavori del 04.02.1984 protocollo n. 651.
 - Atto di Asservimento - Notaio Mancuso del 24.11.1982.
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/1985 protocollo n. 737** intestata alla Sig.ra
(costruzione di una casa di civile abitazione al p.primo -
sopraelevazione - via Via Gramsci ang. Via N. Sauro).
 - Copia Concessione - Copia degli elaborati grafici.
- **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo
n. 2598** intestata alla Sig.ra (Concessione Edilizia in
sanatoria per opere abusive di: Ampliamento casa di civile abitazione
ubicato in Cavallino alla via Gramsci ed eseguite in assenza di concessione
edilizia).
 - Copia di Concessione - Copia degli elaborati grafici.
 - Copia di Relazione Tecnica
 - N. 3 Copie della Domanda di sanatoria MOD.47/85A
 - Certificato di idoneità statica – Collaudo.
- **in data 09.07.2024** invio PRIMA lettera per sopralluogo, a mezzo pec da
tenersi il 19.07.2024, all'avvocato (legale difensore
della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.) e a mezzo di raccomandata
alla Sig.ra (allegato18).

- **in data 19.07.2024 alle ore 10.00** sopralluogo a Cavallino (LE) presso l'immobile oggetto di pignoramento, per inizio delle operazioni richieste. All'invito, sul luogo oggetto di causa, non si è presentato nessuno.
- **in data 19.07.2024** invio SECONDA lettera per sopralluogo, a mezzo pec da tenersi il 29.07.2024, all'avvocato (legale difensore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.) e a mezzo di raccomandata alla Sig.ra (allegato18).
- **in data 29.07.2024 alle ore 10.00** sopralluogo a Cavallino (LE) presso l'immobile oggetto di pignoramento, per inizio delle operazioni richieste. All'invito, sul luogo oggetto di causa, non si è presentato nessuno.
- **in data 05.08.2024 E SUCCESSIVAMENTE in data 16.08.2024** la corrispondenza con raccomandate inviate alla sig.ra è ritornata al mittente perché mai ritirate (allegato18).

Dopo questi n. 2 tentativi formali la sottoscritta C.T.U. ha tentato svariate volte di presentarsi alla residenza della sig.ra suonando anche ai vicini di casa chiedendo informazioni su di essa per riuscire a rintracciarla e fissare un appuntamento. Solo una volta la sottoscritta presentandosi alle 12.30 ha trovato il figlio il quale faceva presente che la sig.ra sarebbe rientrata dal lavoro alle 18.30, pertanto la sottoscritta si ripresenta nel pomeriggio all'orario indicato dal ragazzo, e anche nei pomeriggi a seguire senza risultato.

- **in data 23.09.2024** invio lettera tramite pec all'Ill.mo Giudice Capone Anna Francesca per proroga di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico chiedendo disposizioni in merito all'impossibilità di accedere ai luoghi di perizia per le dovute operazioni peritali il tutto dettato dall'irreperibilità della sig.ra proprietaria dell'immobile (allegato 18).
- **in data 02.10.2024** con lettera tramite pec l'Ill.mo Giudice Capone Anna Francesca concede alla sottoscritta proroga di 90 giorni per l'espletamento

dell'incarico ricevuto rinviando l'udienza al 21.02.2025, inoltre nomina un custode - l'Avv. Piera Palumbo il quale provveda agli adempimenti volti ad accedere all'immobile con un fabbro e a sostituire la serratura, lasciando una copia delle chiavi all'occupante e richiedendo se necessario l'intervento della forza pubblica.

Il Giudice dispone inoltre che L'avv. Piera Palumbo dia comunicazione del presente provvedimento a mezzo raccomandata all'esecutato e mediante consegna in loco (allegato18).

in data 07.10.2024 dopo accordi intercorsi tra la sottoscritta e l'avv. Pira Palumbo si è deciso di far un sopralluogo insieme alle ore 19.00 alla residenza della sig.ra _____ senza alcun risultato.

Dopo svariate ricerche l'Avv. Piera Palumbo è riuscita a mettersi in contatto con l'ex marito della sig.ra _____ con il quale si è accordata di effettuare il sopralluogo e accedere ai luoghi di perizia richiesti senza ricorrere al fabbro aprendo tranquillamente la casa di abitazione e il garage e mettendosi a disposizione per qualunque evenienza come da verbale (allegato13).

- **in data 21.10.2024** sopralluogo a Cavallino (LE) presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del Sig. _____ (ex marito della Sig.ra _____, assente per motivi di lavoro) (allegato13).
- **in data 24.11.2024** visita presso le agenzie di zona – Lecce e Cavallino - per ulteriori informazioni sulle quotazioni immobiliari di case simili situati nel Comune di Cavallino (allegato17).



3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

MODULO DI CONTROLLO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 cod. proc. civ., segnalando immediatamente al G.E., quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:

1) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

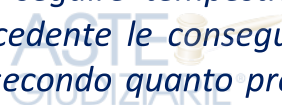
- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

OPPURE

2) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascun degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.



La documentazione allegata agli atti relativa all'art.567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per il bene pignorato. Nella documentazione è presente il **CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI** della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal **Notaio dott. CASARINI FRANCESCO** (allegato in atti), Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del catasto e del Territorio, relativamente ai beni descritti nel pignoramento in esame:

- Bene in Cavallino, **foglio 9 particella 869 sub 2**, Rendita € 97,61, zona censuaria 1, categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie totale 137mq, Piano Terra, via Antonio Gramsci n. 15.
- Bene in Cavallino, **foglio 9 particella 869 sub 3**, Rendita € 61,36, zona censuaria 1, categoria C/6 – Autorimessa o rimessa, classe 2, consistenza mq 99, superficie totale 92mq, Piano terra, via Antonio Gramsci n. 15/A.

risultano di **PIENA PROPRIETA'** (proprietà 1/1) della Sig.ra

, pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.03.2018 numero di Repertorio 89050, numero di Raccolta 31259 Notaio Dott. Benedetto Petrachi, Notaio in Brindisi (BR) ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brindisi, registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 03.04.2018 al n. 12126 del registro generale e al n. 9685 del registro particolare. (allegato 2)

Si conferma il fatto che l'atto di compravendita trascritto in data 03.04.2018 è ANTECEDENTE la data del pignoramento 09.04.2024.

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce in data 09.04.2024 al n. 13453 del registro generale e n. 11299 del registro particolare, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma cf. 09339391006,



contro

(allegato1)

Nella suddetta Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati in ordine i titoli di provenienza in favore dell'esecutato, nel corso dei 20 anni, di seguito elencati:

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a



per **ATTO DI**

COMPRAVENDITA del 29.03.2018 numero di Repertorio 89050, numero di Raccolta 31259 Notaio Dott. Benedetto Petrachi, Notaio in Brindisi (BR) ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brindisi, registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 03.04.2018 al n. 12126 del registro generale e al n. 9685 del registro particolare (allegato n.7 visura storica p.lla 869).

Tali immobili erano pervenuti a

titolare della quota di 2/18 di piena proprietà,



titolare della quota di 2/18 di piena proprietà



pag. 13



titolare della quota di 2/18 di piena proprietà, per **SUCCESSIONE**

registrata

presso l'Ufficio del Registro di Lecce il 26.03.2014, den. N. 925 vol 9990/14 trascritta presso l'ufficio del territorio di Lecce il 10.06.2014 al n.18798 del registro generale e al n. 15453 del registro particolare (allegato n. 7 visura storica p.lla 869).

Nel quadro di detta formalità testualmente: soggetti a favore n. 3 figli, figlio rinunciante con atto Notaio Colletti registrato a Lecce il 15.10.2013 n. 8101 S.1T.

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore

con Atto Notaio Petrachi Benedetto del 29.03.2018 numero di Repertorio 89050, numero di Raccolta 31259 registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 03.04.2018 al n. 12126 del registro generale e al n. 9685 del registro particolare. (allegato 2)

Quanto in oggetto era pervenuto a

, titolare della quota 1/6 di piena

proprietà,

, titolare della quota di 1/6 di piena proprietà,

titolare della

quota di 1/6 di piena proprietà,

titolare della quota di 1/6 di piena proprietà,



titolare della quota di 2/6 di piena proprietà, per **SUCCESSIONE**

titolare della piena proprietà 1/1, deceduta il 16.05.2009, registrata presso l'Ufficio del registro di Lecce il 05.05.2010, den. N. 1163 vol.9990/10 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 19.08.2010 al n. 33588 del Registro Generale ed al n. 22932 del Registro particolare (allegato n.7 visura storica p.lla 869).



Quanto in oggetto in diversa consistenza era pervenuto a

titolare della piena proprietà 1/1, in parte da



DONAZIONE, (allegato 7 visura storica p.lla 461), Notaio Coppola Luigi Maria del 31.03.1972, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 05.05.1972 al n. 24274 del registro generale e al n. 22025 del registro particolare e in parte da



titolare della piena proprietà, **per ATTO di COMPRAVENDITA** Notaio Rescio Antonio del 22.12.1972 trascritto presso l'Ufficio del territorio di Lecce il 12.01.1973 al n. 4465 del registro generale e al n. 4306 del registro particolare (nota di trascr. allegato n.12 p.lla 460/c e p.lla 419/b già p.lla 869). (allegato n.7 visura storica p.lla 460).



Sulla base della documentazione presente in atti, sull'immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**:



IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta il 03.04.2018 al n. 12127 registro generale e al n. 1271 del registro particolare, di euro 216.000,00, Notaio Petrachi Benedetto del 29.03.2018 rep.89051/31260, a favore di



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede in Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di euro 108.000,00, durata 25 anni a carico di

_____, titolare della piena proprietà (allegato2).

Grava sui beni in Cavallino, **foglio 9 particella 869 sub 2 e sub 3.**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO

trascritto il 09.04.2024 al n. 13453 del registro generale e al n. 11299 del registro

particolare, Corte di Appello di Lecce – Unep di Lecce del 14.03.2024, rep. 1555, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede in Roma cf. 0933939100, a carico di .

_____, titolare della piena proprietà (allegato1).

Grava sui beni in Cavallino, **foglio 9 particella 869 sub 2 e sub 3.**

L'esperto deve precisare nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

Dalla Certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. CASARINI FRANCESCO (allegato in atti), Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Ufficio del catasto e del Territorio, relativamente ai beni descritti nel pignoramento in esame alla data 11.04.2024 gli immobili risultano in catasto:

- Bene in Cavallino, **foglio 9 particella 869 sub 2**, Rendita € 97,61, zona censuaria 1, categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie totale 137mq, Piano Terra, via Antonio Gramsci n. 15 (allegato 3)

– Bene in Cavallino, **foglio 9 particella 869 sub 3**, Rendita € 61,36, zona censuaria 1, categoria C/6 – Autorimessa o rimessa, classe 2, consistenza mq 99, superficie totale 92mq, Piano terra, via Antonio Gramsci n. 15/A (allegato 3).

risultano di **PIENA PROPRIETA'** (proprietà 1/1) della Sig.ra

., pervenuta per ATTO

DI COMPRAVENDITA del 29.03.2018 numero di Repertorio 89050, numero di Raccolta 31259 Notaio Dott. Benedetto Petrachi, Notaio in Brindisi (BR) ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brindisi, registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 03.04.2018 al n. 12126 del registro generale e al n. 9685 del registro particolare (allegato 2).

Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Acquisizione il 26.06.2024 del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia si evince che la

Risulta coniugata con il Sig.

Risulta iscritta alla famiglia anagrafica così composta:

Risulta iscritta all'indirizzo. Via Gramsci n. 23 Comune di Cavallino (LE) (allegato 9).

Acquisizione, il 26.06.2024 dell'atto di matrimonio del Comune di Lizzanello: **Anno 1999, numero 24 parte II serie A ufficio 1** si certifica che la Sig.ra

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **REGIME DELLA SEPARZIONE DEI BENI.**

Con decreto del TRIBUNALE DI LECCE in data 07.06.2022 n. 8196/2022 è stata omologata la SEPARAZIONE FRA I CONIUGI di cui all'atto di matrimonio controscritto (allegato 10).

ASTE GIUDIZIARIE® 3.1 QUESITO 1

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili di condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (comune, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote;

.....

Con formale richiesta presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Lecce - Territorio Servizi Catastali e ricerche sul web, in riferimento ai beni oggetto della presente procedura, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito i seguenti documenti:

- Visura attuale Catasto Terreni (fg.9 p.lla 869 - allegato 3).
- Visura attuale Catasto Fabbricati (fg.9 p.lla 869 sub 2 e sub 3 - allegato 3).
- Elaborato planimetrico – Elenco immobili (fg.9 p.lla 869 – allegato 4).
- Estratto di Mappa (fg.9 p.lla 869 - allegato 5)
- Planimetria Catastale (casa: fg.9 p.lla 869 sub 2, garage: fg.9 p.lla 869 sub 3- allegato 6).
- Visure attuali confinanti (allegato 11).
- Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1.4000, Stralcio Ortofoto scala 1.4000 e scala 1.2000 (CTR Puglia – www.sit.puglia.it - allegato 8).
- Stralcio inquadramento catastale scala 1.2000, sovrapposizione catasto - foto aerea scala 1.2000 (PPTR Puglia-www.sit.puglia.it allegato 8).

Dalla documentazione acquisita i beni oggetto della suddetta esecuzione immobiliare sono distinti in Catasto Terreni del Comune di Cavallino (C377) (LE) al **foglio 9 particella 869 – ENTE URBANO** - superficie 603 mq - e in Catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 9 particella 869 sub 2 casa di abitazione** - Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4.5 vani, Rendita Euro 97.61, Superficie Catastale 137 mq, Piano Terra, indirizzo via Antonio Gramsci n. 15 e al **foglio 9 particella 869 sub 3**

garage Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 99mq, Rendita Euro 61.36, Superficie Catastale 92 mq, Piano Terra, indirizzo via Antonio Gramsci n. 15/A (allegato 3).

Le suddette unità oggetto di pignoramento sono situate nel Comune di Cavallino (LE), **via Antonio Gramsci n.13a (casa) e n. 15 (il garage attiguo), si fa presente che nelle visure sono errati i numeri civici di entrambe le unità;** risultano essere di proprietà esclusiva (proprietà 1/1) della Sig.ra

pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.03.2018 numero di Repertorio 89050, numero di Raccolta 31259 Notaio Dott. Benedetto Petrachi, Notaio in Brindisi (BR) ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brindisi, registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 03.04.2018 al n. 12126 del registro generale e al n. 9685 del registro particolare (allegato 2).



Immagine 1 – foto aerea tratta da Google - www.sit.puglia.it - con indicazione di massima del fabbricato

Per maggiore dettaglio, ai fini dell'individuazione **urbanistico-catastale** del bene sopra descritto, si riporta di seguito la sovrapposizione cartografica tra l'ortofoto e l'estratto di mappa con indicazione della particella oggetto di pignoramento.

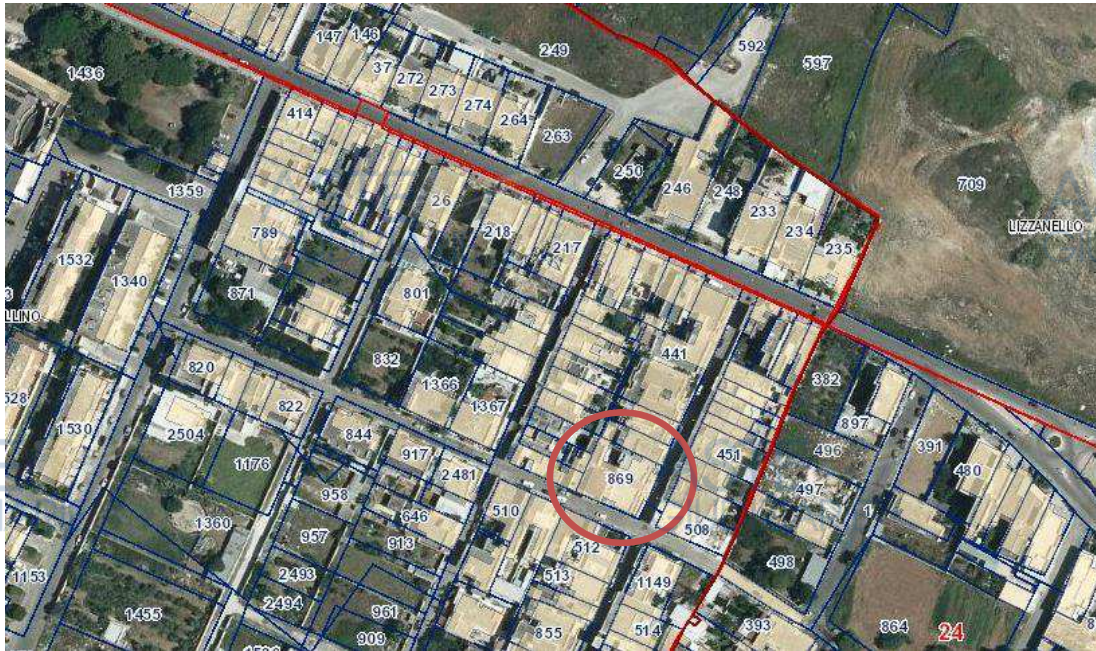


Immagine 2 – Sovrapposizione catasto -foto aerea - tratta da Google - www.sit.puglia.it.

Dall'elaborato planimetrico (allegato 4) sono chiari i subalterni interessati della
p.lla 869: sub 2 - Casa e sub 3 - Garage



Immagine 3 – Stralcio Elaborato Planimetrico.

- Particella 869 piano terra
- Sub 2 - casa p.terra e sub 3 - garage p.terra
- Sub 4 – bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.lla 869

La casa di abitazione è situata a piano terra - foglio 9 particella 869 sub 2 – via A. Gramsci n 13°:

Confina a **NORD** con **particella 455 sub 2 e sub 3** di proprietà del sig. proprietà 1/1.

Confina a **EST** in parte con **particella 869 sub. 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE** – e in parte con **particella 869 sub 3** (garage proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento).

Confina a **OVEST** in parte con **particella 461 sub 4** di proprietà per la quota di 3/18, per la quota di 5/18, per la quota di 5/18 e per la quota di 5/18, in parte con **particella 2414** di proprietà per la quota di 51/432, per la quota di 127/432, per la quota di 127/432 e per la quota di 127/432 e in parte con **zona libera particella 1458** di proprietà per la quota 6/72, per la quota di 24/72 per una quota di 12/72 e una quota di 6/72, per una quota di 12/72 e una quota di 6/72 per una quota di 6/72.

Confina a **SUD** con la via principale via Antonio Gramsci.

Il Garage attiguo alla casa è situato a piano terra- foglio 9 particella 869 sub 3 – via A. Gramsci n.15:

Confina a **NORD** con **particella 869 sub. 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE.**

Confina a **EST** con **particella 869 sub. 7**, piano terra, di proprietà Rizzo donato diritto di abitazione e Rizzo Ludovica quota 1/1.

Confina a **OVEST** con **particella 869 sub 2** (casa di proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento).

Confina a **SUD** con la via principale via Antonio Gramsci.

(in allegato 11 sono state riportate le visure dei confinanti con le rispettive quote)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio Mappa Catastale – Comune di Cavallino foglio 9 particella 869, con indicazione delle particelle confinanti

Indicazione della porzione interessata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.2 QUESITO 2

Sommatoria descrizione del bene;

.....
Alla casa di abitazione, come detto precedentemente si accede da via Antonio Gramsci n. 13a (si evidenzia l'errato numero civico in visura fabbricati che riporta il n.15 alla suddetta unità), l'abitazione si compone da ingresso, lungo corridoio che collega, ampio salone con veranda attigua all'ingresso principale, una camera da letto, un bagno e una cucina-pranzo.

Quest'ultimo spazio, cucina – pranzo, bagno e una porzione di camera da letto risultano in DIFFORMITÀ rispetto all'ultimo stato di progetto approvato (vedi sovrapposizione (allegato 16)): **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594** intestata alla Sig.ra [redacted] (progetto di ampliamento nella casa di abitazione della sig.ra [redacted] (allegato 12).

Dalla cucina - pranzo, un'ampia vetrata in alluminio e vetro conduce allo scoperto Retrostante, comune a tutti i subalterni della p.lla 869, dal quale si accede al garage attiguo (anch'esso oggetto di perizia).

Il suddetto scoperto retrostante, comune ai subalterni della p.lla 869, è stato perimetrato per una larghezza pari a m 3.48 con muretto di h 2.10 compreso il livellino di coronamento inoltre è stata realizzata una tettoia in ferro e coibentati a riparo dell'ampia vetrata misure 2.50 m x 5.00 m circa.

Sempre nello scoperto comune, a ridosso con il confine con l'altra proprietà p.lla 455, è stata realizzata una scala che conduce alla terrazza terminale, è evidente il primo tratto della scala in ferro per un'altezza pari circa h 2.40 che ha permesso di ricavare nel sottoscala un ampio ripostiglio (vedi foto allegate).



Queste ultime sopracitate realizzazioni, nello spazio comune, risultano in DIFFORMITÀ rispetto all'ultimo stato di progetto approvato **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594** intestata alla Sig.ra [REDACTED] progetto di ampliamento nella casa di abitazione della sig.ra [REDACTED] e successiva **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051** intestata alla Sig.ra [REDACTED] (costruzione di una casa di civile abitazione al p.terra via N. Sauro ang. Via Gramsci), e **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598** intestata alla Sig.ra [REDACTED]. (Concessione Edilizia in sanatoria per opere abusive di: Ampliamento casa di civile abitazione ubicato in Cavallino alla via Gramsci ed eseguite in assenza di concessione edilizia). (allegato 12).

La struttura è costituita in muratura portante e solaio latero cementizio piano per un'altezza interna = h 3.55, unico tramezzo interno che conduce al lungo corridoio è realizzato in blocchi di tufo dello spessore di 10 cm.

Le superfici esterne sono intonacate di colore bianco e quelle interne intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad eccezione delle pareti della veranda che sono rivestite con piastrelle in ceramica verdi 10cm x 18cm con superficie in basso rilievo. Anche le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle bianche 25cm x 30cm di ceramica lavabili fino al solaio. I pavimenti interni, compresa anche la veranda, sono in piastrelle di ceramica 20cmx20cm maioliche, mentre la cucina - pranzo e garage sono in piastrelle di ceramica 20cmx20cm colore ocra entrambe ben mantenute, tutti i vani sono dotati di battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio con chiusure a persiana la parte interna in legno e vetro ordinario.

L'impianto termico è autonomo dotato di corpi scaldanti in alluminio e caldaia alimentata a gas (situata nello spazio comune), ad oggi il servizio risulta sospeso con sigilli dell'08 luglio 2024 (vedi foto).

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e l'utenza risulta allacciata n. di contatore 4374 funzionante.

L'impianto idrico sanitario sono realizzati sottotraccia (collegati AQP).

Utenza funzionante contatore lettura n. 11289

Nel bagno sono installati lavabo, water, bidet vasca in buono stato di conservazione.

Al garage attiguo alla casa si accede da via A. Gramsci n.15 (si evidenzia l'errato numero civico in visura fabbricati che riporta il n.15A alla suddetta unità).

Il basculante del garage è manuale a due ante scorrevoli in ferro ed il vano ha un'altezza interna = h 3.50 mt pavimento in ceramica color ocra 20cmx20cm (uguale a quello del vano cucina – pranzo) e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Unico collegamento interno con porta che conduce allo scoperto comune retrostante e alla cucina -pranzo della casa oggetto di perizia.

(Vedi foto allegate n. 14)

3.3 QUESITO 3

Lo stato di possesso del bene, con indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, e del titolo in

base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;

.....

i beni oggetto della suddetta esecuzione immobiliare sono distinti in Catasto Terreni del Comune di Cavallino (C377) (LE) al **foglio 9 particella 869 – ENTE URBANO** - superficie 603 mq - e in Catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 9 particella 869 sub 2 casa di abitazione** - Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4.5 vani, Rendita Euro 97.61, Superficie Catastale 137 mq, Piano Terra, indirizzo via Antonio Gramsci n. 15 (oggi 13a) e al **foglio 9 particella 869 sub 3 garage** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 99mq, Rendita Euro 61.36, Superficie Catastale 92 mq, Piano Terra, indirizzo via Antonio Gramsci n. 15/A (oggi 15) (allegato 3).

Le suddette unità oggetto di pignoramento sono situate nel Comune di Cavallino (LE), via A. Gramsci n. 13a (casa) e n. 15 (il garage attiguo), risultano essere di proprietà esclusiva (proprietà 1/1) della Sig.ra

, pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.03.2018 numero di Repertorio 89050, numero di Raccolta 31259 Notaio Dott. Benedetto Petrachi, Notaio in Brindisi (BR) ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Brindisi, registrato a Brindisi il 03.04.2018 al n. 2683, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il 03.04.2018 al n. 12126 del registro generale e al n. 9685 del registro particolare (allegato 2).

I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO ESSERE PIENA PROPRIETA' 1/1 DEL DEBITORE ESECUTATO SIG.RA . E NON SI EVINCONO ALTRE QUOTE ATTRIBUIBILI A DIVERSI PROPRIETARI.

Dal sopralluogo effettuato in data 21.10.2024 la casa risulta libera non occupata, priva degli arredi principali con sospensione del servizio del gas il 08.07.2024 (vedi foto), mentre la luce contatore n. 4374 e acqua contatore con lettura n. 11289 ancora efficienti. Anche il garage a servizio dell'abitazione suddetta risulta vuoto non utilizzato.

Come da documentazione fotografica allegata si può notare che entrambi si trovano in buono stato di conservazione (allegato n. 14)

3.4 QUESITO 4

Per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

.....

RISULTA dalla documentazione rilasciata dal Comune di Cavallino - Ufficio Tecnico (allegato 12) e dal rilievo effettuato durante il sopralluogo (allegato 16) delle difformità urbanistiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato – **LICENZA EDILIZIA N.79/1973 protocollo 4594 (per quanto riguarda la casa) e CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 con successiva CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge 47/85) n. 265/85 protocollo 2598 (per quanto riguarda il garage)**, che gravano sul bene in esame in quanto opere **NON SANABILI** (per la casa) e opere **SANABILI** (per il garage) e pertanto restano a carico dell'acquirente:

CASA:

- Superficie coperta aumentata rispetto allo stato autorizzato.
- Tettoia esterna.
- Scala e sottoscala per terrazza terminale

- Muretto di perimetrazione

Le sopraelencate difformità verranno evidenziate in seguito mediante sovrapposizione grafica restano a carico dell'acquirente:

- PERMESSO DI COSTRUIRE per demolizione della parte abusiva, frazionamento con la p.lla 461 sub 4, e ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto autorizzato da parte di un tecnico abilitato.
- NUOVO DOCFA per correzione grafica della planimetria catastale.

GARAGE:

- SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per piccole modifiche interne ed esterne da parte di un tecnico abilitato.
- NUOVO DOCFA per correzione grafica della planimetria catastale.

Immobile è privo di dichiarazione di AGIBILITÀ.

NON risulta che sui beni gravino vincoli di natura storica - artistica.

NON sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

3.5 QUESITO 5

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO

trascritto il 09.04.2024 al n. 13453 del registro generale e al n. 11299 del registro

particolare, Corte di Appello di Lecce – Unep di Lecce del 14.03.2024, rep. 1555, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA sede in Roma cf. 0933939100, a carico di

(allegato1).

Grava sui beni in Cavallino (LE), **foglio 9 particella 869 sub 2 e sub 3.**

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art.568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'Esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

I beni in esame come detto precedentemente fanno parte di un fabbricato realizzato su di un lotto di superficie mq 603 (N.C.T. Comune di Cavallino - foglio 9 particella 869), ricadente nel **P.R.G.** del Comune di Cavallino – **Piano Regolatore Generale**, attuale strumento urbanistico, Legge Regionale 31.05.80 n. 56 – Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 563 del 31.03.2005, di approvazione definitiva del P.R.G., ed atti collegati (D.G.R. n. 572 del 20.04.2004, Delib.ni del Comm.ad acta n. 1 del 22.10.2004 e n. 2 del 30.10.2004 - come **zona "B1" art. 41 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature** con i seguenti indici (si allegano stralcio del P.R.G. e norme tecniche - allegato 15):

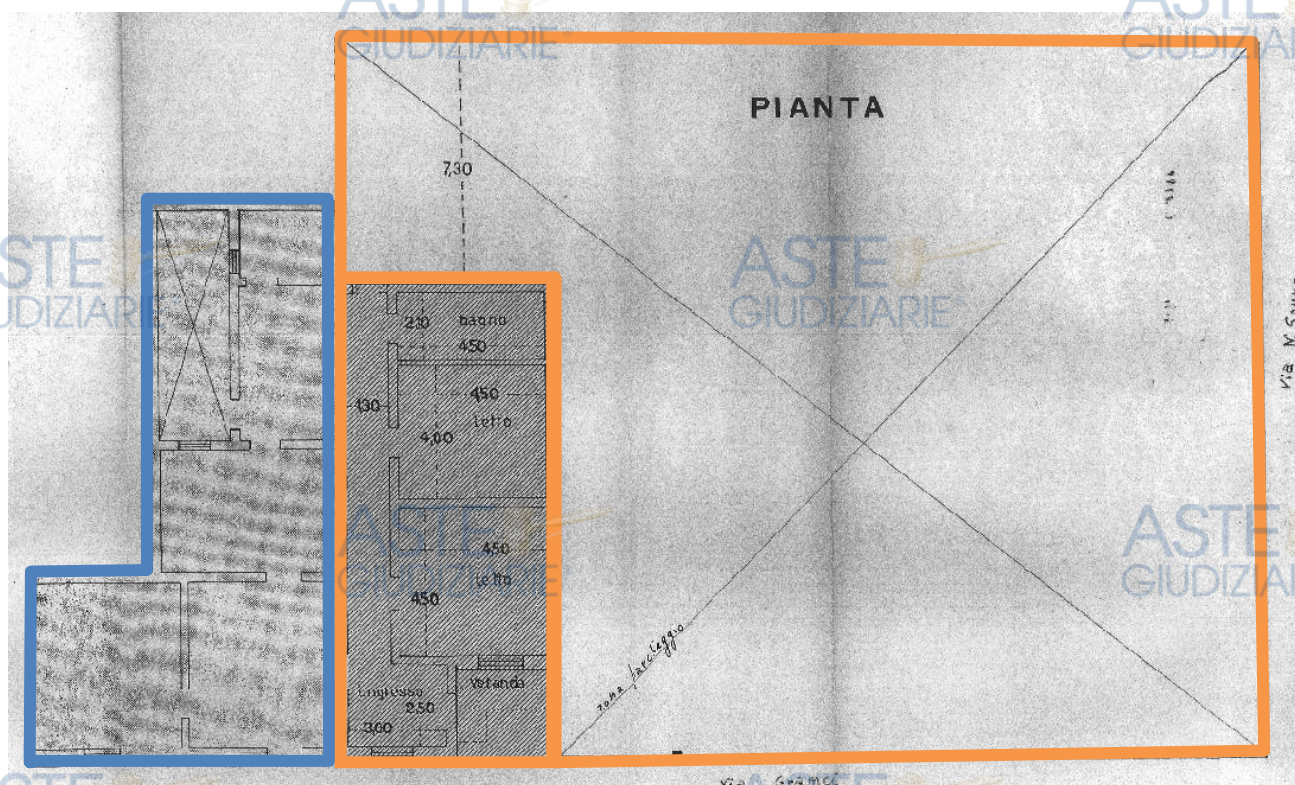
i.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria - = 4.00mc/mq

R.C. – rapporto di copertura - = 70%

H max = 11.00mt. **N. piani** = 2+piano terra

Lo stesso lotto, all'epoca della costruzione del fabbricato in oggetto, ricadeva nel **Piano Particolareggiato come zona "Ba1" (allegato 15 -norme tecniche).**

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallino si deduce che il fabbricato è stato approvato con **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594** intestata alla Sig.ra "progetto di ampliamento della casa di abitazione della sig.ra" - (attualmente la porzione di fabbricato ante ampliamento è censita in catasto al fg.9 p.lla 461 sub 4 e p.lla 2414 allegato 11 planimetria catastale). Con la suddetta Licenza e con l'acquisto del terreno attiguo alla casa è stato realizzato l'ampliamento alla casa già esistente (oggi p.lla 869 sub 2 oggetto di perizia) – esso era costituito da ingresso, veranda, lungo corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, ampio terreno prospiciente via Gramsci e via Sauro e parcheggio attiguo alla casa in oggetto (allegato 12):



PIANO TERRA – planimetria dell'immobile con ampliamento come da LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594

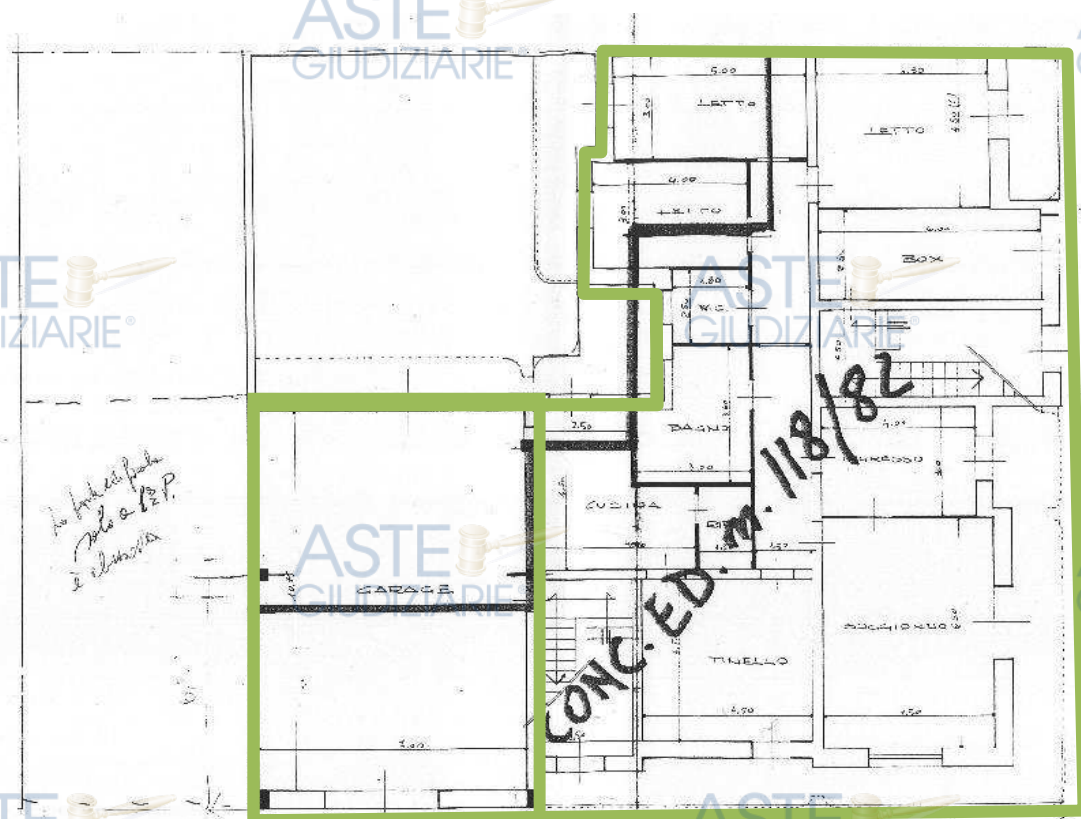
— CASA GIA' ESISTENTE - proprietà Greco Salvatora (oggi p.lla 461 sub 4 p.lla 2414)

— AMPLIAMENTO come LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliam. alla casa esistente oggi p.lla 869 sub 2)

Con successive **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051** “costruzione di una casa di civile abitazione a P. Terra con garage via N. Sauro ang. Via Gramsci”, e **CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/1985 protocollo n. 737** “costruzione di una casa di civile abitazione al P. Primo – sopraelevazione - via N. Sauro ang. Via Gramsci” intestate alla sig.ra _____, si autorizza la realizzazione del garage attiguo oltre ad un nuovo fabbricato composto da abitazione Piano T. e abitazione Piano P.

Successivamente con **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Legge 47/85) n. 265/85 protocollo 2598**, intestate alla sempre alla sig.ra _____, si ottiene la sanatoria delle opere abusive eseguite in assenza di concessione edilizia per l'ultimo sopracitato fabbricato costituito da piano terra e piano primo.

La concessione in sanatoria riguarda la porzione di garage oggetto di perizia (allegato 12):



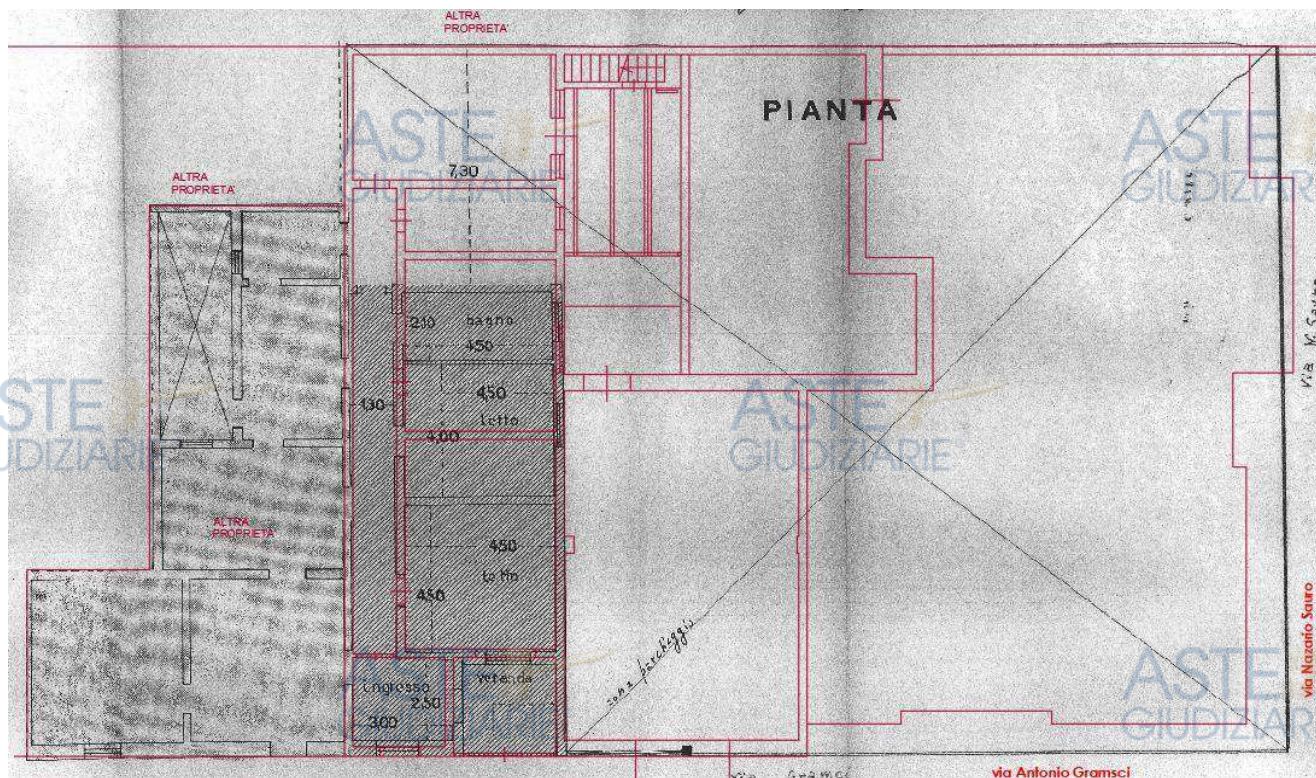
PIANO TERRA - CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598.

— GARAGE come da CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 e successiva CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598.

Il fabbricato oggetto di perizia non è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato - **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 per quanto riguarda la casa oggetto di pignoramento** e delle difformità rispetto alla successiva **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 e CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 per quanto riguarda il garage oggetto di pignoramento a piano terra (allegato16):**

CASA oggetto di perizia:



PIANO TERRA - CASA DI ABITAZIONE OGGETTO DI PERIZIA

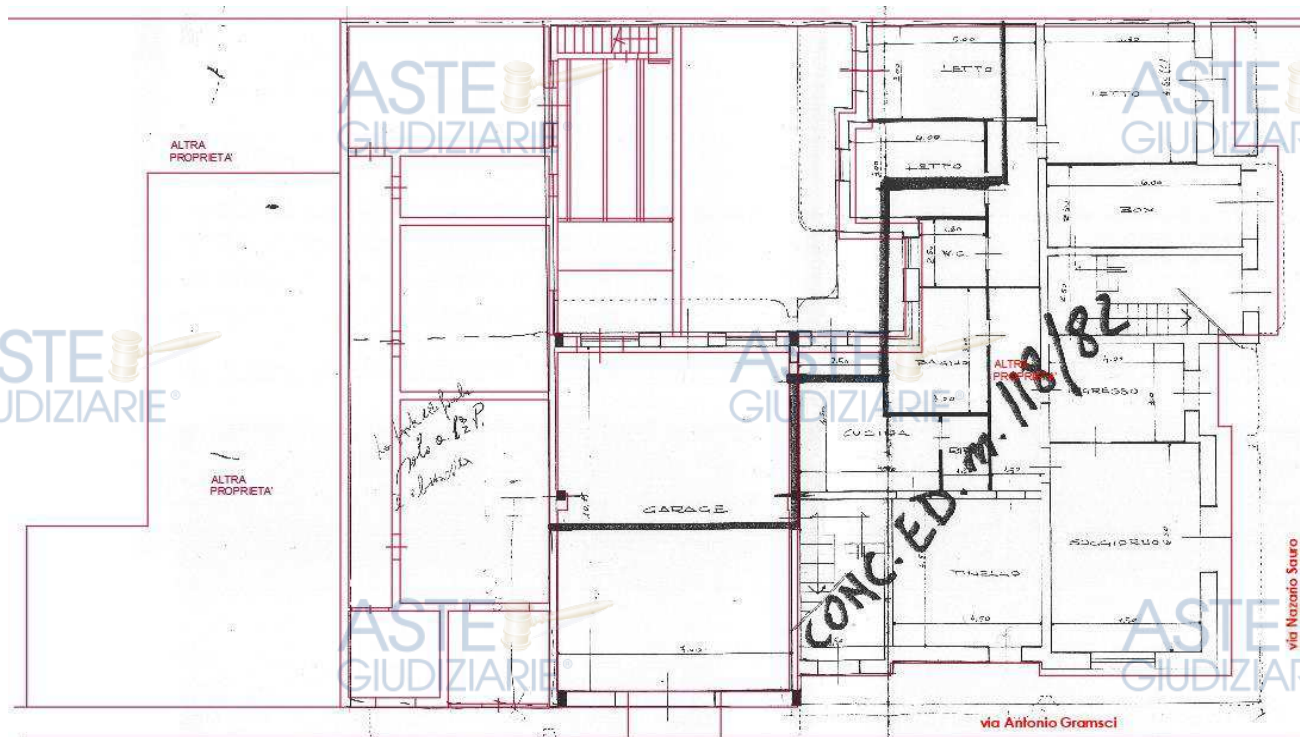
SOVRAPPOSIZIONE LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliamento alla casa esistente) E RILIEVO

— LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliamento alla casa esistente)

— RILIEVO



GARAGE oggetto di perizia:



PIANO TERRA - GARAGE OGGETTO DI PERIZIA

SOVRAPPOSIZIONE CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598 E RILIEVO

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051 e successiva CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598
- RILIEVO

DIFFORMITA' RISCONTRATE DALLA SOVRAPPOSIZIONE

PORZIONE CASA DI ABITAZIONE:

1. MODIFICHE INTERNE: rispetto all'ultimo progetto approvato **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliamento alla casa esistente)**; la casa oggetto di perizia non è stata frazionata in Comune (solo DOCFA per il Catasto-Planimetria Catastale presentata il 08.01.1987 dal Geom. Raffaele Arnesano),

La suddetta unità risulta ancora come ampliamento alla casa esistente (oggi p.lla 461 sub 4 e p.lla 2414) unita attraverso delle porte che sono state tamponate. È evidente che oggi sono due unità distinte.

2. MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE: maggiorazione nella superficie coperta portando la copertura del fabbricato fino al muro di confine con l'altra proprietà (p.lla 455), la sottoscritta ha constatato che il vano cucina-pranzo, il bagno attuale e una piccola porzione di corridoio e di camera da letto risultano NON AUTORIZZATE.
3. LO SPAZIO COMUNE ESTERNO ai subalterni della p.lla 869, è stato perimetrato per una larghezza pari a m 3.48 con muretto di h 2.10 compreso il livellino di coronamento.
4. SEMPRE NELLO SPAZIO ESTERNO COMUNE è stata realizzata una tettoia in ferro e coibentati a riparo dell'ampia vetrata misure 2.50 m x 5.00 m circa.
5. Inoltre a ridosso con il confine con l'altra proprietà p.lla 455, è stata realizzata una scala che conduce al lastricato solare della medesima casa, è evidente il primo tratto della scala in ferro per un'altezza pari circa h 2.40 che ha permesso di ricavare nel sottoscala un ampio ripostiglio (vedi foto allegate).

Da uno studio accurato, prendendo in esame la volumetria di tutta la particella interessata p.lla 869 la stessa utilizzata per la realizzazione di un altro fabbricato attiguo piano terra (Concessione Edilizia n. 118/1982 prot. 6051) e piano primo (Concessione Edilizia n. 24/1985 prot. 737) con successivo condono edilizio n. 265/1985 prot. 2598, la sottoscritta ha dedotto che le suddette difformità **NON POTRANNO ESSERE SANATE (volume e superficie coperta già utilizzate al massimo ammissibile).**

Pertanto per regolarizzare l'abitazione nel rispetto di quanto è stato autorizzato **come da Licenza edilizia 79/1973 protocollo n. 4594** le difformità sopraindicate dovranno essere **DEMOLITE** in quanto **NON SANABILI**.

Per quanto riguarda le opere realizzate nello spazio scoperto comune a tutti i subalterni della p.lla 869 elencato nei punti n.3, n.4, n.5., anche in questo caso la regolarizzazione dell'abitazione nel rispetto di quanto è stato autorizzato - muretto tettoia e scala con sottoscala - dovrà essere **DEMOLITO** in quanto **NON SANABILE**.

Per tali opere (sopraelencate n.1, n.2, n.3, n.4, n.5,) si potrà presentare al Comune di Cavallino- Ufficio Tecnico da parte di un tecnico abilitato un PERMESSO DI COSTRUIRE per demolizione delle opere abusive, frazionamento delle due unità abitative e ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato (con piccole modifiche di distribuzione interna per rendere agibile la suddetta unità), lasciando un'ampia zona scoperta di pertinenza.

Dopo aver effettuato le sopracitate opere con il conseguente ripristino degli impianti si potrà richiedere agibilità' dell'opera da parte di un tecnico abilitato .

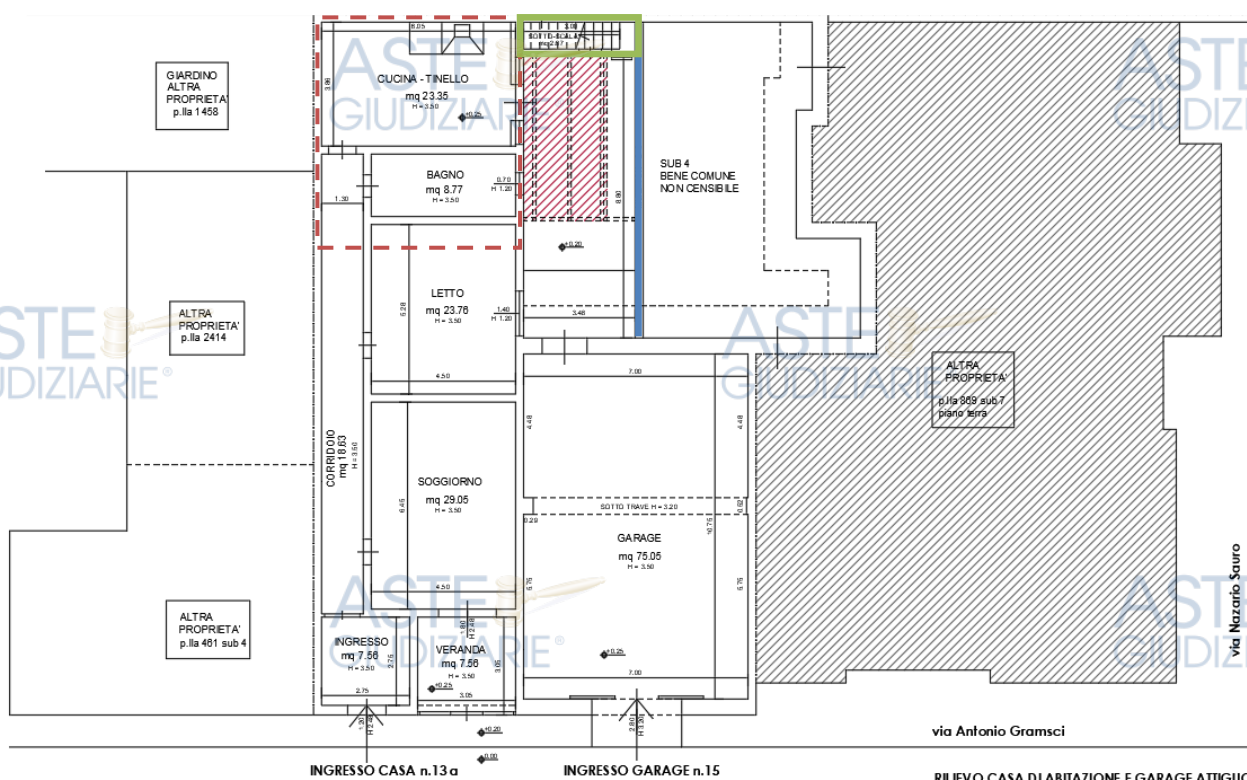
PORZIONE di GARAGE ATTIGUO:

1. Modifiche interne rispetto all'ultimo stato autorizzato - **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598** – modesto slittamento del basculante d'ingresso, chiusura delle due finestre alte e spostamento della porta che conduce allo spazio comune.

In questo caso le suddette difformità tra l'ultimo progetto approvato - **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n. 265/1985 protocollo n. 2598** – e lo stato dei luoghi potranno essere **SANATE** presentando al Comune di Cavallino- Ufficio Tecnico - una **SCIA IN SANATORIA** ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per piccole modifiche interne ed esterne da parte di un tecnico abilitato più i diritti di segreteria per **Comune di Cavallino.**

Sia per la **casa di abitazione** che per il **garage** tali modifiche dovranno essere regolarizzate presentando anche all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – **NUOVO DOCFA** per l’aggiornamento della Planimetria catastale, correggendo anche i numeri civici che risultano sbagliati in visura, sia per quanto riguarda la casa e sia per quanto riguarda il garage entrambe le unità oggetto di stima.

NELLA STIMA DELL’ABITAZIONE IN OGGETTO SI TERRA’ CONTO DELLA SPESA NECESSARIA PER LA DEMOLIZIONE DELL’INTERA OPERA ABUSIVA IN MANIERA TALE DA RIPRISTINARE LO STATO DI PROGETTO NONCHE’ DEGLI ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZARE (SANARE) QUANTO RIPORTATO PRECEDENTEMENTE SIA PER LA CASA CHE PER IL GARAGE OGGETTO ENTRAMBI DI PERIZIA (allegato 16):



IN DETTAGLIO RILIEVO CON INDICAZIONI DELLE OPERE NON AUTORIZZATE PER QUANTO RIGUARDA LA CASA.

- PARTE NON AUTORIZZATA
- TETTOIA NON AUTORIZZATA
- MURETTO NON AUTORIZZATO
- SCALA NON AUTORIZZATA



STIMA:

considerata la tipologia dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo di stima **SINTETICO-COMPARATIVO** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in recenti vendite di beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone più o meno limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima di detto metodo è il **Valore Medio Unitario** a metro quadro di **Superficie Commerciale**.

La **Superficie Commerciale** è pari alla somma tra la superficie calpestabile, superficie dei tramezzi, superficie dei muri perimetrali, metà della superficie dei muri di confine con la superficie delle pertinenze ragguagliate (balconi, scoperti di pertinenza, verande ecc.).

A DEMOLIZIONE ESEGUITA:

SUPERFICIE COMMERCIALE		
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO = 91.00 MQ		
SUPERFICIE LORDA CASA	100%	80.65 MQ
VERANDA	35% di 10.50 MQ	3.68 MQ
SCOPERTO DI PERTINENZA	15% di 46.50 MQ	6.98 MQ

Per la determinazione del **Valore Unitario di Superficie Commerciale** si sono effettuate le opportune ricerche presso gli operatori immobiliari della zona



analizzando tutti i dati utili di mercato, anche della stessa agenzia “IDEALISTA” che ha in vendita il bene interessato (allegato 17), oltre ad aver consultato le quotazioni riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall’Agenzia dell’Entrate di Lecce:

INTERROGAZIONE ANNO 2024- I SEMESTRE

Provincia: LECCE

Comune: CAVALLINO

Fascia/zona: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (OMI - Agenzia delle Entrate)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	750	L	2,4	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	315	400	L	1,6	2	L
Box	NORMALE	410	560	L	2,2	2,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	305	370	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,4	L

Inoltre si sono analizzati i dati dell’agenzia IMMOBILIARE.IT da cui viene riportato l’andamento dei prezzi di vendita in Cavallino e le quotazioni immobiliari per tipologia, nel quadro complessivo mostra che negli ultimi mesi i prezzi di vendita per gli appartamenti in Cavallino sono in aumento.

Ad ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.134 € a metro quadro.

Sulla base di queste considerazioni si ritiene di applicare un valore medio per quanto riguarda la CASA DI ABITAZIONE pari a 800,00 € a metro quadro.

Su detto valore saranno applicati dei coefficienti correttivi o coefficienti di merito (K) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che potrebbero aumentare o diminuire il valore. Nello specifico, si tratta di valori espressi in percentuale che moltiplicati per il valore medio unitario (V.mu) determineranno il più **PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITARIO** dell'immobile:

$$Vm = Sc \times Vmu \times K$$

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$$

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

K1= UBICAZIONE.

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - Location Scarso pregio. | coef. 0.90 |
| - Location Normale. | coef. 1.00 |
| - Location Di pregio. | coef. 1.10 |
| - Location di alto pregio. | coef. 1.20 |

K2= CLASSIFICAZIONE FABBRICATO.

- | | |
|---|-------------------|
| - Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra. | coef. 0.98 |
| - Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra. | coef. 1.00 |
| - Villino a schiera. | coef. 1.02 |
| - Villa unifamiliare. | coef. 1.04 |

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

K3= STATO DI CONSERVAZIONE.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| - Edificio da ristrutturare. | coef. 0.90 |
| - Edificio in condizioni normali. | coef. 1.00 |
| - Edificio in buone condizioni. | coef. 1.05 |

K4= QUALITA' DEGLI IMPIANTI (acqua calda, impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento).

- Privo di impianti.	coef. 0.95
- Impianto centralizzato.	coef. 1.00
- Impianto autonomo.	coef. 1.01

K5= ETA' DEL FABBRICATO

- Oltre i 55 anni.	coef. 0.85
- Età da 40 a 55 anni.	coef. 0.90
- Età da 20 a 40 anni.	coef. 0.95
- Età da 10 a 20 anni.	coef. 0.98
- Età da 0 a 10 anni.	coef. 1.00

K6= STATO LOCATIVO

- Abitazione libera.	coef. 1.00
- Abitazione locata a canone libero.	coef. 0.90
- Abitazione locata stagionalmente.	coef. 0.95
- Occupato dall'esecutato.	coef. 0.95

Da quanto sopra si prenderà in considerazione come coefficiente correttivo **K = 0.77**

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 = 0.77$$

PERTANTO

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE È PARI:

$$V_m = S_c \times V_{mu} \times k$$

$$V_m = 91,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ € a mq} \times 0.77 = \text{circa } 56.000,00 \text{ €}$$

V_m (abitazione) = circa 56.000,00 € (CINQUANTA SEIMILA/EURO)



IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL GARAGE E' PARI:

Dall'indagine di mercato i box auto sono venduti generalmente a corpo in modo variabile tra 18.000,00 € e i 20.000,00 € per circa 30mq /37mq di superficie.

Pertanto si ritiene di attribuire al garage in oggetto di superficie utile complessiva di 75,05 mq il valore medio a corpo pari a 40.000,00 €

Vm (garage) = 40.000,00 € (QUARANTAMILA/EURO)

Appartamento + Garage = 56.000,00 € + 40.000,00 € = 96.000,00€

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IN OGGETTO È PARI A 96.000,00 € (NOVANTA SEIMILA/00 EURO).

A tale valore, a parere della sottoscritta, andranno detratte le spese per rendere conforme LA CASA DI ABITAZIONE E IL GARAGE ai progetti autorizzati e che consistono nello specifico in:

PORZIONE CASA DI ABITAZIONE

MODIFICHE INTERNE ed ESTERNE rispetto all'ultimo progetto approvato- **LICENZA EDILIZIA n. 79/1973 protocollo n. 4594 (ampliamento alla casa esistente)**

- Dalla sovrapposizione si evince che il vano cucina-pranzo, bagno attuale e una piccola porzione di corridoio e di camera da letto risultano **NON AUTORIZZATE e non sanabili**.
- Muretto di perimetrazione dello scoperto comune di h 2.10 compreso il livellino di coronamento risulta **NON AUTORIZZATO e non sanabile**.
- Tettoia in ferro e coibentati a riparo dell'ampia vetrata misure 2.50 m x 5.00 m circa risulta **NON AUTORIZZATA e non sanabile**.



- Scala che conduce al lastricato solare della medesima casa, e ripostiglio-sottoscala risultano **NON AUTORIZZATI e non sanabili**.

1. COMPLETA DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DEI VANI E DELLE OPERE NON AUTORIZZATE e non sanabili.....15.000,00€

2. ONERI PER PRESENTAZIONE in Comune Cavallino – Ufficio Tecnico da parte di un tecnico abilitato di PERMESSO DI COSTRUIRE per demolizione delle opere abusive, frazionamento delle due unità abitative e ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato (considerando anche il progetto con piccole modifiche nell'attuale soggiorno - prima camera da letto - per realizzare di una cucina abitabile in modo da rendere agibile la casa di abitazione)**3.000,00€**

3. Oneri per presentare NUOVO DOCFA per aggiornare la planimetria catastale.....**1.000,00€**

4. S.C.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' - comprensiva di collaudo e di documentazione necessaria per il rilascio.....**2.000,00€**

COMPLESSIVAMENTE LE SPESE PER REGOLARIZZARE L'APPARTAMENTO IN OGGETTO SONO PARI A 21.000,00 € (ventunomila/00 euro).

PORZIONE di GARAGE ATTIGUO:

MODIFICHE INTERNE rispetto all'ultimo stato autorizzato - **CONCESSIONE EDILIZIA n. 118/1982 protocollo n. 6051, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (L. 47/85) n.**

265/1985 protocollo n. 2598 – leggero slittamento del basculante d'ingresso, chiusura delle due finestre alte e slittamento della porta che conduce allo spazio comune.

1. Oneri per presentazione - SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per piccole modifiche interne ed esterne da parte di un tecnico abilitato più i diritti di segreteria per Comune di Cavallino.....**1.000,00€**

2. Oneri per presentare NUOVO DOCFA per aggiornare la planimetria catastale.....**1.000,00€**

COMPLESSIVAMENTE LE SPESE PER REGOLARIZZARE IL GARAGE IN OGGETTO SONO PARI A 2.000,00 € (duemila/00 euro).

DA QUANTO SOPRADESCRITTO

COMPLESSIVAMENTE PER RENDERE CONFORME E AGIBILE LA CASA DI ABITAZIONE E CONFORME IL GARAGE ATTIGUO IN OGGETTO SI È STIMATO UN COSTO PARI A circa 23.000,00 € (ventitremila/00 euro).

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SITO IN CAVALLINO (LE) Piano Terra alla via Antonio Gramsci n. 13a, in catasto al foglio 9 particella 869 subalterno 2 compreso il GARAGE, piano terra attiguo via Antonio Gramsci n. 15, in catasto al foglio 9 particella 869 subalterno 3 ALLE CONDIZIONI ATTUALI è pari ad EURO 73.000,00€ (settanta tremila/00 EURO).

96.000,00€ – 23.000,00€ = 73.000,00€ (settanta tremila/00 EURO).

QUANTO IN ADEMPIMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO



ELENCO ALLEGATI:



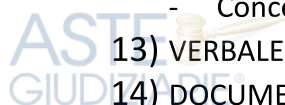
- 1) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, CERTIFICATO NOTARILE Dott. Francesco Casarini Notaio.
- 2) ATTO PUBBLICO – Contratto di mutuo - Notaio Dott. Benedetto Petrachi del 29.03.2018 Rep. N. 89051 Racc. n. 31260.
ATTO PUBBLICO – Vendita - Notaio Dott. Benedetto Petrachi del 29.03.2018 Rep. N. 89050 Racc. n. 31259.
- 3) VISURA ATTUALE TERRENO (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869).
VISURA ATTUALE IMMOBILE (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869 SUB 2 casa).
VISURA ATTUALE IMMOBILE (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869 SUB 3 garage).
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869).
ELENCO IMMOBILI FABBRICATI (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869 immobili 9).
- 5) ESTRATTO DI MAPPA - scala 1.2000 (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869).
- 6) PLANIMETRIA CATASTALE – scala 1.200 a firma del geom. Raffaele Arnesano
 - (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869 SUB 2 casa).
 - (Comune di Cavallino (LE) FG. 9 P.LLA 869 SUB 3 garage).
- 7) VISURA STORICA IMMOBILE
 - (Comune di Cavallino (LE) Catasto Terreni FG. 9 P.LLA 869).
 - (Comune di Cavallino (LE) Catasto Fabbricati FG. 9 P.LLA 869 SUB 2 casa).
 - (Comune di Cavallino (LE) Catasto Fabbricati FG. 9 P.LLA 869 SUB 3 garage).

VISURA STORICA IMMOBILE

 - (Comune di Cavallino (LE) Catasto Terreni FG. 9 P.LLA 461).

VISURA STORICA IMMOBILE

 - (Comune di Cavallino (LE) Catasto Terreni FG. 9 P.LLA 460).
- 8) INQUADRAMENTO_ Sistema informativo territoriale S.I.T. Regione Puglia:
 - STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO ATTUALE DELL'AREA scala 1.4000
 - STRALCIO ORTOFOTO ATTUALE DELL'AREA scala 1.4000 e scala 1.2000
 - STRALCIO CATASTALE ATTUALE DELL'AREA scala 1.2000
 - STRALCIO SOVRAPPOSIZIONE CATASTO -ORTOFOTO scala 1.2000
- 9) CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO CIVILE E DI STATO DI FAMIGLIA
- 10) ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 11) VISURE CATASTALI CONFINANTI E PLANIMETRIA CATASTALE DELLA CASA ADIACENTE (fg 9 p.la 461 sub 4 e fg.9 p.la 2414).
- 12) CONCESSIONI EDILIZIE:
 - Licenza Edilizia n. 79/1973
 - Concessione Edilizia n.118/1982
 - Concessione Edilizia n. 24/1985
 - Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85) n. 265/1985
- 13) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 14) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 15) - STRALCIO P.R.G. - COMUNE CAVALLINO E NORME TECNICHE DI ZONA ART. 41 ZONA B1.
- STRALCIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE RICADENTI NELLA ZONA "Ba" COMPRESA TRA LIZZANELLO E CAPRARICA. E NORME TECNICHE DI ZONA Ba1.
- 16) - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO





- SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON Licenza Edilizia n. 79/1973 (per la casa di abitazione)
- SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85) n. 265/1985 (per il garage)

17) RICERCHE DI MERCATO PER LE QUOTAZIONE IMMOBILIARI TIPO.

18) RICEVUTE DI ACCETTAZIONE E DI AVVENUTA CONSEGNA PER COMUNICAZIONI TRAMITE POSTA CERTIFICATA

Calimera, 23 dicembre 2024

Arch. Stefania Ancora

