

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro

R.G.E. 114/2022

Giudice: DOTT. MAGGIORE GIANCARLO

**ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO
del 009/08/20024**

Tecnico incaricato: Geom. Giampiero Lenti



PREMESSE

A seguito di incarico ricevuto dal Dott. Paolo Moroni, il sottoscritto geom. Giampiero Lenti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, ha redatto l'elaborato peritale per la descrizione e valutazione dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva n. 114/2022, promossa da [REDACTED]

Successivamente l'Avv. Roberta Micello, in qualità di ausiliario giudiziario, ha esposto le seguenti criticità:

Lotto n. 1

- *Mancanza della planimetria dello stato attuale dei luoghi;*
- *Indicazione delle partiche edilizie e della agibilità;*
- *Verificare l'esistente di un condominio e degli eventuali oneri condominiali, l'esistenza di eventuali impianti ad uso esclusivo e/o condominiale;*
- *L'indicazione errata della consistenza e rendita catastale;*

Lotto n. 2

- *Mancanza del verbale del sopralluogo, la planimetria dello stato attuale dei luoghi, l'indicazione delle pratiche edilizie e della agibilità, il riferimento all'esistenza di un condominio e degli oneri condominiali, l'esistenza di eventuali impianti ad uso esclusivo e/o condominiale;*
- *Non si comprende inoltre perché si preveda la necessità di regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'accorpamento del piano secondo e terzo, quando sembrerebbe più opportuna la divisione in due lotti per una divisione per una vendita più proficua.*

Per rispondere alle criticità sopra elencate lo scrivente ha eseguito ulteriori ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce, nonché un nuovo sopralluogo sugli immobili pignorati.



Elaborati tutti gli ulteriori elementi raccolti nel corso delle indagini preliminari viene di seguito redatta la consulenza tecnica integrativa che prende in esame ogni richiesta dell'ausiliario giudiziario.

LOTTO N. 1

- *Mancanza della planimetria dello stato attuale dei luoghi;*
- *Indicazione delle partiche edilizie e della agibilità;*
- *Verificare l'esistente di un condominio e degli eventuali oneri condominiali, l'esistenza di eventuali impianti ad uso esclusivo e/o condominiale;*
- *L'indicazione errata della consistenza e rendita catastale.*

In primo luogo lo scrivente allega alla presente l'esatto rilievo dello stato dei luoghi che nella prima perizia per mero errore è stato escluso.

Inoltre a seguito delle ulteriori ricerche presso l'Ufficio Urbanistico di Lecce ha potuto accertare con certezza che il complesso condominiale dove insiste il locale commerciale è stato edificato prima del 1960 – ante '60 - dalla sig.ra [REDACTED] e con inizio lavori del 15/09/1960 e fine degli stessi il 31/12/1961.

Risulta inesistente il certificato di agibilità, nonostante lo scrivente, per mero scrupolo, abbia anche esaminato tutta la documentazione presentata all'Ufficio Commercio dai vari affittuari che nel tempo si sono succeduti nella gestione dell'attività commerciale.

Inoltre è stato rintracciato l'Amministratore del Condominio, [REDACTED] il quale mi ha fatto presente che la situazione debitoria ad oggi [REDACTED] è di € 1.015,16, come anche si evince dall'estratto conto allegato alla presente.

Di conseguenza e solo nel caso in cui si volesse detrarre anche gli oneri condominiali sospesi, il calcolo del probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

Valore medio ponderale intero € 94.200,00

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 80.070,00

Valore complessivo a corpo degli oneri € 2.600,00

Oneri condominiali sospesi € 1.015,16

**Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti : €
76.454,84**

Con riferimento agli impianti si ribadisce che il locale commerciale è allacciato alla rete ENEL autonomamente e che risulta condominiale quello idrico e fognante.

In ultimo si riportato i seguenti dati catastali dell'immobile pignorato:

- FOGLIO 239, P.LLA 706, SUB 1, VIALE MARCHE N. 19/A, PIANO TERRA, CATEGORIA C/1, CLASSE 5, CONSISTENZA MQ 64, RENDITA € 1.325,43, INTESTATO A [REDACTED]

LOTTO 2

- *Mancanza del verbale del sopralluogo, la planimetria dello stato attuale dei luoghi, l'indicazione delle pratiche edilizie e della agibilità, il riferimento all'esistenza di un condominio e degli oneri condominiali, l'esistenza di eventuali impianti ad uso esclusivo e/o condominiale;*
- *Non si comprende inoltre perché si preveda la necessità di regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'accorpamento del piano secondo e terzo, quando sembrerebbe più opportuna la divisione in due lotti per una divisione per una vendita più proficua.*

In merito alla redazione del verbale di sopralluogo si fa presente che per l'accesso sui luoghi la [REDACTED] ha incaricato una persona di propria fiducia il quale ha provveduto solo ed esclusivamente a far accedere il sottoscritto all'interno degli immobili con l'obbligo di chiudere i vari accessi una volta terminate le operazioni di sopralluogo e rifiutandosi comunque di firmare qualsiasi verbale.

Inoltre si ribadisce che non è stato mai costituito un "condominio" per il fabbricato in oggetto, né tantomeno si è potuto accertare se i due immobili pignorati siano o meno allacciati alla rete pubblica cittadina in modo autonomo e indipendente, ovvero siano privi di qualsiasi allaccio alle pubbliche utenze.

Lo stesso dicasi per l'impianto termico e condizionamento, anche se sul terrazzo pertinenziale al secondo piano esistono pompe di calore e tubazioni che quasi sicuramente alimentano o alimentavano anche gli altri piani del fabbricato.

Tuttavia nell'atto di compravendita fra [REDACTED]

[REDACTED] si legge che *"La parte acquirente dichiara di essere al corrente che all'interno dell'immobile oggetto di compravendita dovrà essere realizzato a sua cura e spese, un impianto di riscaldamento autonomo ed un nuovo impianto elettrico, idrico e citofonico. A tale ultimo riguardo, la parte venditrice, per quanto di propria competenza, autorizza la parte acquirente ad installare quanto necessario per il funzionamento di detto impianto (citofonico) all'ingresso di Via Templari, ed eventualmente anche di impianto di video controllo sul cortile comune avente accesso di Via Templari".*

Ed inoltre sempre nello stesso atto viene chiarito in merito alle servitù, costituite anche dalla presenza degli impianti sul terrazzo del secondo piano, che *"Quanto sopra viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova ben noto e gradito dalla parte acquirente, anche in relazione agli impianti, con ogni azione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva e con la proporzionale comproprietà su tutte le parti e cose di uso comune dell'intero edificio, da ritenersi comuni in forza di legge e di contratto, tra cui l'androne d'ingresso, l'intero vano scala ed il cortile di accesso".*

In merito poi alla criticità indicata dall'ausiliario in merito alla mancata regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico dell'accorpamento *"del piano secondo e terzo, quando sembrerebbe più opportuna la divisione in due lotti per una divisione per una vendita più proficua"* lo scrivente allega nuovamente le planimetrie catastali dal quale si evince che il piano secondo e terzo risultano già accorpati in epoca precedente del pignoramento, anche se non collegati internamente tra di loro.

E tali planimetrie sono state già allegate e controfirmate nell'atto di compravendita del 20/02/2007 – trascritto il 06/03/2007 ai nn. 9493/6522 – con il quale [REDACTED] gli immobili oggetto di pignoramento, dove fra l'altro si accettano anche i seguenti patti e condizioni: *"L'acquirente prende atto ed accetto che l'impianto di ascensore esistente nell'edificio diventi di proprietà esclusiva del proprietario e/o proprietari delle unità immobiliari site al 3° e 4° piano, con completa esclusione della parte venditrice da ogni opera e spesa per la rimanente proprietà dell'edificio, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, sia per la ristrutturazione dell'impianto stesso, che viene accettato dalla parte acquirente nelle condizioni in cui si trova, con totale manleva per la parte venditrice da ogni responsabilità ed obbligo in merito al suo funzionamento. La parte venditrice rinuncia, in relazione a ciò definitivamente all'utilizzazione dello stesso impianto, anche per raggiungere i vani tecnici e le apparecchiature site al piano quarto e sul lastrico solare"*.

Alla luce di quanto sopra risulta altresì chiaro che gli immobili non possono essere suddivisi in due unità distinte e separate in quanto il vano ascensore è di esclusiva proprietà del piano 3° e una eventuale divisione e successiva vendita porterebbe solo all'utilizzo del vano scala da parte dell'acquirente del secondo piano, ovvero sarebbe fattibile solo preliminarmente alla



modifica ed accettazione da parte del proprietario del 4° piano delle condizioni stabile nell'atto di compravendita .

In ultimo con riferimento alla individuazione delle pratiche edilizie e relativa agibilità si premette e ribadisce che a seguito di sopralluoghi sono stati accertati delle modifiche sostanziale variazioni interne ancora in fase di costruzione, ma che modificano sostanzialmente la consistenza originale riportata sulla planimetrie catastali.

A tal fine ci si riporta quanto già scritto nel primo elaborato peritale nel paragrafo "conformità immobile":

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo è stato accertato che sia al piano secondo che al piano terzo sono state realizzate delle opere in cartongesso che hanno modificato la distribuzione originale degli ambienti, modificando, in parte anche le altezze interne per la presenza di controsoffitti.

Tali opere sono state parzialmente completate.

Per l'esecuzione di tali opere non è stato rintracciato alcun titolo edilizio e pertanto, necessita il ripristino dello stato dei luoghi, anche perchè le stesse hanno interessato anche la modifica degli accessi agli spazi condominiali (vano scala),, mediante la chiusura al terzo piano del secondo accesso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: ripristino dello stato dei luoghi

- *ripristino dello stato dei luoghi : € 15.000,00*

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un confronto fra le varie autorizzazione oggetto dell'atto di compravendita, nonchè lo stato dei luoghi, sono emerse anche queste ulteriori difformità:

- mancanza di qualsiasi pratica edilizia relativa all'accorpamento delle due unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano secondo e terzo;

- mancanza di qualsiasi pratica edilizia relativa alla chiusura del vano scala di collegamento diretto con il piano primo e del vano ascensore/montacarichi;

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica in sanatoria: a) per il tamponamento al 2° piano della scala interna di collegamento con i piani sottostanti; b) pratica edilizia per la divisione in 2 unità distinte, mancando il collegamento diretto fra i due piani

● sanatoria difformità edilizia : € 4.000,00

Alla luce di quanto sopra risulta necessario ottenere nuove autorizzazioni edilizie o Permessi di Costruire.

Tuttavia per maggiore chiarimento lo scrivente a seguito di indagini eseguite presso i pubblici uffici ha potuto verificare la presenza delle pratiche edilizie già presentate nella prima consulenza e che vengono così di seguito elencate:

- 1) approvazione progetto dalla Commissione del Piano Regolatore per la costruzione dell'intero edificio del 03/06/1950 e agibilità/abitabilità del 13/03/1953;
- 2) autorizzazione edilizia n. 43441/84 del 27/11/1984 per impianto ascensore;
- 3) Rilascio concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio del 29/04/1986 – pratica n. 23468), giusto avvenuto accoglimento della richiesta di avvenuto silenzio assenso dal Comune di Lecce con protocollo n. 09733/D001-D002-D003 del 26/05/1992;
- 4) Autorizzazione Edilizia del 16/11/1992 – prot. 40609/89 relativa, fra l'altro, anche all'esecuzione di opere edilizi al 3° Piano, oltre alle altre parti dell'edificio appartenente a terzi;

5) Proroga autorizzazione n. 40609/89 rilasciata dal Sindaco di Lecce il 08/11/1994 n. 39841/94 e ulteriore proroga per la quale non risulta rilasciata alcuna autorizzazione;

6) Autorizzazione Edilizia n. 3870/94 del 12/04/1995 per realizzazione scala fra 1° e 2° piano ed eliminazione gruppi igienici sempre al 2° piano;

7) Autorizzazione Edilizia n. 43119 del 19/02/1997 per dismissione 3° piano con chiusura vano ascensore interno e collegamento fra piano terra e primo con 2° piano.

Non è stata rintracciata la pratica edilizia consistente nella denuncia di inizio dei lavori per la realizzazione di opere interne del 24/04/2001 e la denuncia di inizio attività per opere interne del 18/11/2003 con protocollo n 103980, sempre che riguardino opere che abbiano interessato anche il 2° e 3° piano.

Tuttavia si può stabilire con certezza che non è stato mai rilasciato il certificato di agibilità per il piano secondo e terzo, oggetto di pignoramento.

Tanto si doveva.

IL C.T.U.

Geom. Giampiero Lenti

