



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 172/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:

Xxx Xxx



GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

CUSTODE:

Avv. Roberto Ricchiuto



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Valentina Galluccio**

CF: GLLVNT75C41E506X

con studio in LECCE (LE) Via Imperatore Adriano 46

telefono: 3495263092

email: vgLE@ymail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a LECCE via Bolzano 13, della superficie commerciale di **111,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxx xxx)

Abitazione sita in Lecce (LE) alla via Bolzano n.13, nel quartiere Leuca e nelle vicinanze del Poliambulatorio ex Vito Fazzi e del parco dell'ex-Galateo, al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra, con altra unità a piano primo non oggetto di pignoramento. L'unità ha duplice accesso (da pubblica via e da vano scala comune all'altra unità del fabbricato) e si compone di ingresso, soggiorno, pranzo, vano letto e due bagni, di cui uno con disimpegno - antibagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.72,50, oltre a superfici soppalcate per circa mq.10,50, aree esterne di pertinenza (veranda e cortile sul retro), e cantina a piano interrato, con accesso dal cortile tramite scala parzialmente esterna.

L'appartamento ha solai piani, murature intonacate e tinteggiate ed è privo di impianto di riscaldamento tradizionale, con pompe di calore (split), boiler per l'acs e bombola a gas per uso alimentare.

Si fa presente fin d'ora, come anche riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto al titolo autorizzativo (P.d.C. n.222/14 del 29/05/2014) e a quanto indicato nella successiva pratica S.C.I.A. prot. n.75790 del 17/05/2017, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, ed in particolare: maggiore estensione delle superfici soppalcate; un ulteriore vano, di circa m.1,38 di altezza, adibito a deposito e posto superiormente al bagno sul retro; mancata realizzazione dell'antibagno tra vano letto e bagno; chiusura della veranda con una vetrata; diverso ingombro della scala esterna di accesso alla cantina a piano interrato; rimozione infisso tra ingresso e veranda; due tettoie, nel cortile retrostante, rispettivamente a ridosso dell'abitazione ed adiacente al confine sud con la particella 555. Trattasi di difformità non sanabili per le quali è prevista la rimozione con ripristino dello stato assentito, ad eccezione del vano deposito posto superiormente al bagno sul retro, per il quale sarà necessario procedere alla chiusura del varco di accesso e della finestratura sul cortile con tamponature in muratura. Si segnala inoltre che la veranda, attualmente chiusa con vetrate, è stata adibita a cucina pertanto, in considerazione del ripristino della stessa a superficie non residenziale, con rimozione della vetrata, si rende necessario realizzare la cucina nel vano adiacente.

Infine, durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare accuratamente i vani della cantina in quanto entrambi gli ambienti (in particolar modo il secondo) risultavano colmi di materiale edile e di risulta che ne impediva l'ispezionabilità; da ciò che è stato possibile visionare, la cantina si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con murature faccia a vista parzialmente degradate e assenza di infissi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di m.4,50 (abitaz.), m.2,25 (sopp.), m.2,67 (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 240 particella 556 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Bolzano n.13, piano: S1-T, intestato a xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.8) confina ad est con via Bolzano, a sud con particella 555, ad ovest con particella 73, a nord con particella 1348 e particella 1349, a nord e ad est con vano scala comune (particella 556 sub.5).

Atto del 29/10/2009 Pubblico ufficiale De Nunzio Andreina Sede Galatone (LE) Repertorio



n.5289 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n.32878.1/2009 Reparto PI di Lecce in atti dal 04/11/2009, con cui l'unità censita nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 240 particella 556 sub.3 (dalla quale si originavano per divisione e cambio destinazione il sub.6 ed il sub.7, e successivamente, per cambio di destinazione e fusione, l'attuale sub.8) perveniva al debitore esecutato, sig. xxx xxx. Superficie Catastale Totale: 113 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq. Variazione del 22/07/2022 pratica n.LE0138217 in atti dal 25/07/2022 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5687360.22/07/2022 cambio di destinazione e fusione (n.138217.1/2022). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.8), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 22/07/2022 in ditta xxx nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, a firma geom. Francesco Carrozzo. Come innanzi esposto, l'attuale sub.8 si originava dalla soppressione del sub.6 (cat.A/10) e del sub.7 (cat.A/4), le cui planimetrie catastali risultano presentate in data 05/06/2014 in ditta xxx xxx, a firma geom. Francesco Carrozzo, con pratica di divisione e cambio di destinazione (n.79851.1/2014), variazione del 05/06/2014 pratica n.LE0175132 in atti dal 05/06/2014. La planimetria catastale del sub.3, dalla quale si sono originati i sub.6 e 7, risulta presentata in data 12/10/1994, in atti dal 18/10/1994, con pratica di frazionamento (n.6219.1/1994), in ditta xxx Francesco, a firma geom. Lorenzo Rugge, e in precedenza Foglio 240 particella 556 sub.1, tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 240 particella 556 di are 1 ca 47, area di enti urbani e promiscui dal 03/02/2016, variazione del 03/02/2016 pratica n.LE0020999 in atti dal 03/02/2016 bonifica identificativo catastale (n.614.1/2016), nella cui variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio 240 particella 348 di are 1 ca 47, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1977.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,64 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.003,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.802,55</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2025</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, e come riportato nell'allegato verbale (All.3), l'unità immobiliare del presente Lotto 1 (abitazione sita in Lecce alla via Bolzano 13, censita nel N.C.E.U. al Foglio 240 particella 556 sub.8), risulta occupata dal debitore esecutato, sig.ra xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx





#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/10/2009 a firma di Notaio A. De Nunzio ai nn. 5290/3749 di repertorio, registrata il 03/11/2009 a Gallipoli ai nn. 990 serie 1T, iscritta il 04/11/2009 a Lecce ai nn. 45355 rep. gen. e n.6723 rep. par., a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., sede Roma (RM), C.F. 09339391006, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 184.391,08.

Importo capitale: € 92.195,54.

Durata ipoteca: 25 anni.

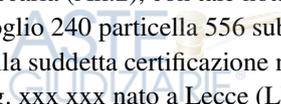
La formalità è riferita solamente a fabbricato in Lecce censito nel N.C.E.U. al Foglio 240 particella 556 sub.3, successivamente soppresso e dal quale si sono originati il sub.6 ed il sub.7, dalla cui soppressione, in seguito, si è originato l'attuale sub.8, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1. Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sul fabbricato in Lecce censito nel N.C.E.U. al Foglio 240 particella 556 sub.3, da cui si è originato il bene (sub.8) oggetto del presente Lotto 1. Nella suddetta certificazione notarile in atti è riportato inoltre come debitore non datore di ipoteca il sig. xxx xxx nato a Lecce (LE) il xxx. Si segnala infine che nella certificazione notarile, come data di nascita della sig.ra Xxx xxx, è indicata erroneamente il xxx anziché il xxx.

ipoteca conc. amministrativa / riscossione, stipulata il 11/04/2023 a firma di Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4509/5923 di repertorio, iscritta il 11/04/2023 a Lecce ai nn. 13816 rep. gen. e n.1297 rep. par., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma (RM), C.F. 13756881002, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 46.714,58.

Importo capitale: € 23.357,29.

Si segnala che nella certificazione notarile, come data di nascita della sig.ra xxx xxx, è indicata erroneamente il xxx anziché il xxx.



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE-UNEP ai nn. 2386 di repertorio, trascritta il 04/06/2024 a Lecce ai nn. 20947 rep. gen. e





n.17483 rep. par., a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., sede Roma (RM), C.F. 09339391006, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sul bene facente parte del presente Lotto 1 (fabbricato in Lecce censito nel N.C.E.U. al Foglio 240 particella 556 sub.8). Si segnala che nella certificazione notarile, come data di nascita della sig.ra xxx xxx, è indicata erroneamente il xxx anziché il xxx.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2009), con atto stipulato il 29/10/2009 a firma di Notar Andreina De Nunzio ai nn. 5289/3748 di repertorio, registrato il 03/11/2009 a Gallipoli ai nn. 989 serie 1T, trascritto il 04/11/2009 a Lecce ai nn. 45354 reg. gen. e n.32878 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Lecce censito nel N.C.E.U. al Foglio 240 particella 556 sub.3, successivamente soppresso e dal quale si sono originati il sub.6 ed il sub.7, dalla cui soppressione, in seguito, si è originato l'attuale sub.8, oggetto di pignoramento e del presente Lotto 1.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e da atto di compravendita per Notar Andreina De Nunzio rep. n.5289 e n.3748 di raccolta del 29/10/2009, trascritto a Lecce il 04/11/2009 ai nn.45354/32878 (All.2), con il suddetto atto xxx Francesca, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F.

xxx, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva a xxx

xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, la piena proprietà dell'immobile

sito in Lecce (LE) alla via Bolzano posto a piano terra con piccolo scoperto retrostante e cantina al piano interrato, all'epoca censito nel N.C.E.U. al Foglio 240 particella 556 sub.3, da cui si sono originati il sub.6 ed il sub.7 e successivamente l'attuale sub.8 oggetto di pignoramento. Nel suddetto atto e nella relativa nota di trascrizione viene riportato che "è compresa nella vendita dell'unità immobiliare urbana la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c., e precisamente il sub. 5, del fol. 240, p.lla 556, che identifica al piano terra il vano scala. b.c.n.c. ai subb. 2, 3, e 4". Come riportato nel certificato notarile agli atti della procedura e nell'atto di compravendita per Notar Andreina De Nunzio, in precedenza tale immobile era pervenuto a xxx Francesca, nata a Lecce (LE) il xxx, per la quota di 2/3 di piena proprietà, da xxx Concetta, nata a Lecce (LE) il xxx, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, e da xxx Federica, nata a Galatina (LE) il xxx, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà in separazione dei beni, in forza di atto di donazione a rogito Notaio Sergio Gloria



rep. n.56350 del 09/02/2004, trascritto a Lecce il 09/03/2004 ai n..9490/7275; la restante quota di 1/3 di nuda proprietà, in forza di successione legittima in morte del padre xxx Antonio, nato a Lecce (LE) il xxx e deceduto in Lecce (LE) il xxx (successione dichiarata all'Uff. Registro di Lecce den. n.63 vol.671, trascritta il 24/08/2004 ai nn.34119/25471), e successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di xxx Francesco, in data 14/08/2003. Nel certificato notarile in atti si segnala infine accettazione tacita di eredità a favore di xxx Francesca, nata a Lecce (LE) il xxx, contro xxx Antonio, nato a Lecce (LE) il xxx, con atto per Notar Andreina De Nunzio rep. n.5289 e n.3748 di raccolta del 29/10/2009, trascritto a Lecce il 04/11/2009 ai nn.45353/32877. Si segnala infine che nella certificazione notarile, come data di nascita della sig.ra Xxx xxx, è indicata erroneamente il xxx anziché il xxx.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 1/12/49**, intestata a xxx Francesco nato a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, per lavori di costruzione di un fabbricato in via Bolzano per uso abitazione, composto di piano terra e piano primo, presentata il 26/11/1949, rilasciata il 01/12/1949 con il n. 1/12/49 di protocollo.

Con la suddetta Autorizzazione Edilizia, visto il parere espresso dalla C.E. nella tornata del 28/11/1949, veniva autorizzato il suddetto progetto di costruzione di un fabbricato in via Bolzano per uso abitazione, composto di piano terra e piano primo. In data 23/02/1955 veniva rilasciata Autorizzazione di abitabilità relativamente all'abitazione sita alla via Bolzano civico 13, piano terra.

Permesso di costruire **N. 222/14**, intestata a xxx xxx nata a Lecce (LE) il xxx, C.F.

xxx, per lavori di manutenzione straordinaria e recupero funzionale di una civile abitazione posta a piano terra con parziale utilizzo a studio professionale, presentata il 08/11/2010 con il n. 137592 di protocollo, rilasciata il 29/05/2014 con il n. 222/14 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire, visto il Disposto del Dirigente del Settore Urbanistica in data 21/03/2011, venivano autorizzati i suddetti lavori di manutenzione straordinaria e recupero funzionale di una civile abitazione posta a piano terra con parziale utilizzo a studio professionale, in conformità al progetto a firma dell'ing. Antonio Calò. In data 22/09/2014 con prot. n.90028 veniva presentata Autorizzazione di agibilità relativamente all' "immobile a destinazione civile, con uso di attività professionale privata (con esclusione di studio medico) sito alla via Bolzano n.13, piano terra / lato sinistro fronte strada, censito in Catasto urbano al Foglio 240 particella 556 sub.6 cat.A/10 di proprietà di xxx xxx".

S.C.I.A. **N. 75790**, intestata a xxx xxx nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, per lavori di cambio della destinazione d'uso da vano per attività professionale privata a soggiorno e conseguente fusione con l'appartamento retrostante, nonché la realizzazione di un antibagno in cartongesso, presentata il 17/05/2017 con il n. 75790 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La suddetta S.C.I.A., presentata in data 17/05/2017 con prot. n.75790, aveva ad oggetto i lavori di "cambio della destinazione d'uso da vano per attività professionale privata a soggiorno e conseguente fusione con l'appartamento retrostante, nonché la realizzazione di un antibagno in cartongesso", progetto a firma del geom. Francesco Carrozzo.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n.3919 del 01/08/1989 e n.6646 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona B12. Norme tecniche di attuazione ed indici: zone B12 - Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea, tipizzata all'art.54 delle Norme Tecniche d' Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1).



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITA: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla S.C.I.A. presentata in data 17/05/2017 con prot. n.75790, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e la planimetria riportante lo stato di fatto riguardante l'abitazione (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITA: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono risultate le seguenti difformità: maggiore estensione delle superfici soppalcate; presenza di un ulteriore vano, di altezza circa m.1,38, adibito a deposito e posto superiormente al bagno sul retro, con accesso, seppur con un salto della quota di calpestio, dai suddetti soppalchi; chiusura della veranda con una vetrata; diverso ingombro della scala esterna di accesso alla cantina a piano interrato; rimozione infisso tra ingresso e veranda; due tettoie, nel cortile retrostante, rispettivamente a ridosso dell'abitazione ed adiacente al confine sud con la particella 555. Inoltre si segnala che nell'estratto di mappa non è riportata correttamente la sagoma del fabbricato relativo alla particella in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nonostante le difformità riscontrate, è opportuno precisare che le stesse, come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, non sono regolarizzabili e pertanto sarà necessario prevederne la rimozione. Rimane in ogni caso necessario l'aggiornamento della planimetria per la sola rappresentazione della scala esterna di accesso alla cantina a piano interrato mediante presentazione di pratica D.O.C.F.A. Con riferimento all'errata rappresentazione della sagoma del fabbricato sull'estratto di mappa, sarà necessaria la presentazione di pratica PREGEO per la relativa rettifica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione catastale, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: pratica PREGEO: €.109,00
- oneri di regolarizzazione catastale, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: pratica D.O.C.F.A.: €.50,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.800,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.222/14 del 29/05/2014, e a quanto indicato nella successiva pratica S.C.I.A. prot. n.75790 del 17/05/2007, sono state riscontrate le seguenti modifiche: maggiore estensione ed altezza delle superfici soppalcate rispetto a quella autorizzata (soppalco di circa mq.5,80 e deposito di circa mq.4,80, entrambi con altezza di circa m.2,25, inferiore rispetto ai m.2,40 autorizzati); un ulteriore vano, di circa m.1,38 di altezza, adibito a deposito e posto superiormente al bagno sul retro, con accesso, seppur con un salto della quota di calpestio, dai suddetti soppalchi; mancata realizzazione dell'antibagno tra vano letto e bagno; chiusura della veranda con una vetrata; diverso ingombro della scala esterna di accesso alla cantina a piano interrato; rimozione infisso tra ingresso e veranda; due tettoie, nel cortile retrostante, rispettivamente a ridosso dell'abitazione ed adiacente al confine sud con la particella 555.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattasi di difformità non sanabili per le quali è prevista la rimozione delle opere realizzate con ripristino dello stato assentito tramite presentazione di Pratica S.C.I.A. per demolizione. Nello specifico delle superfici soppalcate, essendo consentito di sopalcare esclusivamente fino al 25% dell'area del locale su cui il soppalco insiste ma dovendo rispettare i requisiti di altezza minima di ciascun ambiente, e comunque previa ulteriore consultazione degli uffici di competenza, si preferisce in questa sede procedere con l'opzione più restrittiva ovvero con la demolizione dell'intera superficie non autorizzata. Con riferimento al vano deposito posto superiormente al bagno sul retro, difformità anch'essa non sanabile, non potendo pregiudicare la stabilità delle strutture sovrastanti il volume aggiunto, sarà necessario renderlo inaccessibile murando il varco di accesso e l'affaccio sul cortile, con relativa rimozione della finestra. I costi stimati per le suddette opere di demolizione e ripristino sono stati calcolati facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia Edizione 2025, ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa euro 18.000,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €1.150,00
- spese tecniche per la redazione della pratica e direzione lavori: €2.200,00
- costi opere di rimozione e ripristino: €18.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LECCE VIA BOLZANO 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LECCE via Bolzano 13, della superficie commerciale di **111,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxx xxx)



Abitazione sita in Lecce (LE) alla via Bolzano n.13, nel quartiere Leuca e nelle vicinanze del Poliambulatorio ex Vito Fazzi e del parco dell'ex-Galateo, al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra, con altra unità a piano primo non oggetto di pignoramento. L'unità ha duplice accesso (da pubblica via e da vano scala comune all'altra unità del fabbricato) e si compone di ingresso, soggiorno, pranzo, vano letto e due bagni, di cui uno con disimpegno - antibagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.72,50, oltre a superfici soppalcate per circa mq.10,50, aree esterne di pertinenza (veranda e cortile sul retro), e cantina a piano interrato, con accesso dal cortile tramite scala parzialmente esterna.

L'appartamento ha solai piani, murature intonacate e tinteggiate ed è privo di impianto di riscaldamento tradizionale, con pompe di calore (split), boiler per l'acs e bombola a gas per uso alimentare.

Si fa presente fin d'ora, come anche riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto al titolo autorizzativo (P.d.C. n.222/14 del 29/05/2014) e a quanto indicato nella successiva pratica S.C.I.A. prot. n.75790 del 17/05/207, in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, ed in particolare: maggiore estensione delle superfici soppalcate; un ulteriore vano, di circa m.1,38 di altezza, adibito a deposito e posto superiormente al bagno sul retro; mancata realizzazione dell'antibagno tra vano letto e bagno; chiusura della veranda con una vetrata; diverso ingombro della scala esterna di accesso alla cantina a piano interrato; rimozione infisso tra ingresso e veranda; due tettoie, nel cortile retrostante, rispettivamente a ridosso dell'abitazione ed adiacente al confine sud con la particella 555. Trattasi di difformità non sanabili per le quali è prevista la rimozione con ripristino dello stato assentito, ad eccezione del vano deposito posto superiormente al bagno sul retro, per il quale sarà necessario procedere alla chiusura del varco di accesso e della finestratura sul cortile con tamponature in muratura. Si segnala inoltre che la veranda, attualmente chiusa con vetrate, è stata adibita a cucina pertanto, in considerazione del ripristino della stessa a superficie non residenziale, con rimozione della vetrata, si rende necessario realizzare la cucina nel vano adiacente.

Infine, durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare accuratamente i vani della cantina in quanto entrambi gli ambienti (in particolar modo il secondo) risultavano colmi di materiale edile e di risulta che ne impediva l'ispezionabilità; da ciò che è stato possibile visionare, la cantina si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con murature faccia a vista parzialmente degradate e assenza di infissi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di m.4,50 (abitaz.), m.2,25 (sopp.), m.2,67 (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 240 particella 556 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Bolzano n.13, piano: S1-T, intestato a xxx xxx, nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, proprietà 1/1.

Coerenze: l'abitazione (sub.8) confina ad est con via Bolzano, a sud con particella 555, ad ovest con particella 73, a nord con particella 1348 e particella 1349, a nord e ad est con vano scala comune (particella 556 sub.5).

Atto del 29/10/2009 Pubblico ufficiale De Nunzio Andreina Sede Galatone (LE) Repertorio n.5289 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n.32878.1/2009 Reparto PI di Lecce in atti dal 04/11/2009, con cui l'unità censita nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 240 particella 556 sub.3 (dalla quale si originavano per divisione e cambio destinazione il sub.6 ed il sub.7, e successivamente, per cambio di destinazione e fusione, l'attuale sub.8) perveniva al debitore esecutato, sig. xxx xxx. Superficie Catastale Totale: 113 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq. Variazione del 22/07/2022 pratica n.LE0138217 in atti dal 25/07/2022 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5687360.22/07/2022 cambio di destinazione e fusione (n.138217.1/2022). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.8), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 22/07/2022 in ditta Xxx xxx nata a Lecce (LE) il xxx, C.F. xxx, a firma geom. Francesco Carozzo. Come innanzi esposto, l'attuale sub.8 si originava dalla soppressione del sub.6 (cat.A/10) e del sub.7 (cat.A/4), le cui



planimetrie catastali risultano presentate in data 05/06/2014 in ditta xxx xxx, a firma geom. Francesco Carrozzo, con pratica di divisione e cambio di destinazione (n.79851.1/2014), variazione del 05/06/2014 pratica n.LE0175132 in atti dal 05/06/2014. La planimetria catastale del sub.3, dalla quale si sono originati i sub.6 e 7, risulta presentata in data 12/10/1994, in atti dal 18/10/1994, con pratica di frazionamento (n.6219.1/1994), in ditta xxx Francesco, a firma geom. Lorenzo Rugge, e in precedenza Foglio 240 particella 556 sub.1, tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 240 particella 556 di are 1 ca 47, area di enti urbani e promiscui dal 03/02/2016, variazione del 03/02/2016 pratica n.LE0020999 in atti dal 03/02/2016 bonifica identificativo catastale (n.614.1/2016), nella cui variazione è stato soppresso l'immobile censito al Foglio 240 particella 348 di are 1 ca 47, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1977.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2017.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare sita in Lecce (LE) alla via Bolzano n.13, al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale di due piani fuori terra, con altra unità a piano primo non oggetto di pignoramento. Ubicata in prossimità (circa 250 metri) del Poliambulatorio ex Vito Fazzi e del parco dell'ex-Galateo (circa 350 metri), l'abitazione (sub.8) si trova in una zona semi centrale (quartiere Leuca) a sud della città e a ridosso del tratto della circoscrizione di viale Alfieri, distante circa km.1 dal centro storico e presenta un duplice accesso (diretto e da vano scala comune - sub.5 b.c.n.c.) da via Bolzano, su cui si affaccia ad est, confinando a sud con particella 555, ad ovest con particella 73, a nord con particella 1348 e particella 1349.

L'unità si compone di ingresso (circa mq.8,60), soggiorno (circa mq.22,20), pranzo (circa mq.14,20), vano letto (circa mq.18), e due bagni (circa mq.5 e mq.1,40), di cui uno con disimpegno - antibagno (circa mq.3), ed ha altezza utile interna variabile, da un minimo di circa m.2,90 (bagno) e un massimo di circa m.4,70 (soggiorno), e superficie utile complessiva di circa mq.72,50 con solai piani e murature intonacate e tinteggiate. E' priva di impianto di riscaldamento tradizionale, con pompe di calore (split), boiler per l'acs e bombola a gas per uso alimentare.

L'abitazione risulta inoltre dotata di aree soppalcate, veranda e cortile retrostante di esclusiva pertinenza, oltre che di cantina a piano interrato, accessibile dal suddetto cortile tramite scala esterna. Si fa presente fin d'ora, come anche riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto a quanto autorizzato con P.d.C. n.222/14 del 29/05/2014, e a quanto indicato nella successiva pratica S.C.I.A. prot. n.75790 del 17/05/2007, in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti





difficoltà: maggiore estensione ed altezza delle superfici sopralcate rispetto a quella autorizzata (soppalco di circa mq.5,80 e deposito di circa mq.4,80, entrambi con altezza di circa m.2,25, inferiore rispetto ai m.2,40 autorizzati); un ulteriore vano, di circa m.1,38 di altezza, adibito a deposito e posto superiormente al bagno sul retro, con accesso, seppur con un salto della quota di calpestio, dai suddetti soppalchi; mancata realizzazione dell'antibagno tra vano letto e bagno; chiusura della veranda con una vetrata; diverso ingombro della scala esterna di accesso alla cantina a piano interrato; rimozione infisso tra ingresso e veranda; due tettoie, nel cortile retrostante, rispettivamente a ridosso dell'abitazione ed adiacente al confine sud con la particella 555. Trattasi di difformità non sanabili per le quali è prevista la rimozione con ripristino dello stato assentito, ad eccezione del vano deposito posto superiormente al bagno sul retro, per il quale sarà necessario renderlo inaccessibile murando il varco di accesso e l'affaccio sul cortile, con relativa rimozione della finestra.

Si segnala inoltre che la veranda, attualmente chiusa con vetrate, è stata adibita a cucina; pertanto, in considerazione del ripristino della stessa a superficie non residenziale, con rimozione della vetrata, si rende necessario realizzare la cucina nel vano adiacente.

Infine, durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare accuratamente i vani della cantina in quanto entrambi gli ambienti (in particolar modo il secondo) risultavano colmi di materiale edile e di risulta che ne impediva l'ispezionabilità; da ciò che è stato possibile visionare, la cantina si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con murature faccia a vista parzialmente degradate e assenza di infissi.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta a battente in alluminio con vetro singolo e sopra luce a vasistas e inferriata esterna metallica (portoncino d'ingresso al soggiorno dell'abitazione dalla pubblica via).

nella media

*infissi esterni:* ad anta a battente (portoncino blindato d'ingresso al soggiorno dell'abitazione dal vano scala comune).

nella media

*infissi esterni:* ad anta a battente in legno con vetro singolo e scuro interno in legno (porta d'ingresso all'abitazione dal vano scala comune).

al di sotto della media

*infissi esterni:* ad una o due ante a battente in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio (infissi sul retro).

nella media

*infissi interni:* ad anta a battente in laminato (varco tra soggiorno e antibagno - disimpegno); scorrevole in pannello di legno laccato bianco (varco tra pranzo e antibagno - disimpegno).

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès porcellanato opaco finto legno, dimensioni cm.15 x 60 (ingresso, pranzo, veranda, bagno retro).

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica simil cotto, dimensioni cm.31 x 31 (soggiorno).

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in cementine, dimensioni cm.25 x 25 (vano letto).

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica lucida, dimensioni cm.60 x 60 (bagno).

nella media

*rivestimento interno:* realizzato in piastrelle di ceramica opaca, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,30 (bagno).

nella media





*rivestimento interno:* realizzato in piastrelle di ceramica tipo mosaico, dimensioni cm.60 x 20, e fascia superiore di piastrelle di ceramica lucida, dimensioni cm.25 x 20, fino ad altezza di circa m.1,80 (bagno retro).

*pavimentazione interna:* realizzata in doghe in legno verniciato (superficie soppalcata).



nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	90,63	x	100 %	=	90,63
soppalco e deposito (superficie autorizzata)	10,68	x	15 %	=	1,60
veranda	6,49	x	80 %	=	5,19
cantina piano interrato	42,49	x	20 %	=	8,50
cortile interno (superficie di mq.25,00)	25,00	x	15 %	=	3,75
cortile interno (superficie eccedente mq.25,00)	39,45	x	5 %	=	1,97
<b>Totale:</b>	<b>214,74</b>				<b>111,64</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



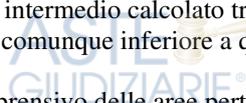
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA, Codice di zona: C8, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni signorili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 620 €/mq. ad un massimo di 850 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 860 €/mq. ad un massimo di 1.150 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 800 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio calcolato tra il valore medio e massimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e comunque inferiore a quello minimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.111,64) risulta pari a € 89.312,00.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.312,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.312,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.312,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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 è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,64	0,00	89.312,00	89.312,00
				<b>89.312,00 €</b>	<b>89.312,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.309,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.003,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 **€. 10.200,45**

tecnico incaricato: Arch. Valentina Galluccio

Pagina 13 di 14

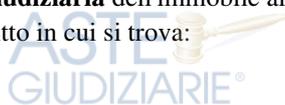


spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.802,55



data 27/01/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Valentina Galluccio

