



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

284/2025



PROCEDURA PROMOSSADA:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA



DEBITORI:

*****DATO OSCURATO*****



GIUDICE:

Giudice Dr. Barbetta Antonio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026



TECNICO INCARICATO:

Arch. Ferdinando Saurio

CF: SRAFDN71P18E506Y

con studio in LECCE (LE) VIA S. GRANDE 17

telefono: 3281868609

email: arch.saurio@gmail.com

PEC: ferdinando.saurio@archiworldpec.it



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA:

A Corrisponde ad un fabbricato unifamiliare, nello specifico ad un immobile costituito da n. 2 piani fuori terra nello specifico: da un piano terra, un piano primo, da n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e infine dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusiva pertinenza e proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'immobile ha finalità **residenziale – abitazione di tipo popolare A/4** è sito in Sannicola (LE) alla VIA ARIA SANA s.n.c. (via Crumisi s.n.c.), ha superficie commerciale comprensiva delle pertinenze (piano terra e primo, area esterna antistante comprensiva di fabbricato abusivo, area esterna retrostante e piano copertura) di **291,47** mq per la quota di 1/1 di proprietà del sig. *****DATO OSCURATO***** in regime di separazione dei beni, con diritto di abitazione dell'ex moglie. L'immobile, (piano terra e primo con pertinenze di proprietà) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 284/2025, è caratterizzato da numero due piani fuori terra. L'ingresso al lotto, nel quale è presente il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare, avviene da via Aria Sana senza numero civico.

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona di periferia (zona omogenea V8) nel comune di appartenenza Sannicola.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo adibiti ad abitazione, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 284/2025) il cui accesso avviene dalla strada comunale via Aria Sana s.n.c. (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il lotto nel quale è presente il fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo), comprende n. 2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e il lastricato solare di copertura il tutto oggetto di questa esecuzione. L'ingresso all'intero lotto avviene dall'"area esterna antistante" di pertinenza che dà su via Aria Sana, mentre l'area esterna retrostante si affaccia su una campagna confinata con altra proprietà, lateralmente confina con lotti di simile tipologia costruttiva di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (piano terra e primo, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura) catastalmente risulta ubicata in Sannicola (LE) alla via Crumisi s.n.c. (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, unitamente alle sue pertinenze, risulta essere l'abitazione/residenza della ex moglie la *****DATO OSCURATO***** e della figlia per diritto di abitazione del *****DATO OSCURATO*****.

Dalla via Aria Sana snc per mezzo di un cancello automatico (funzionante) si accede all'"area esterna antistante" dalla quale a sua volta si accede sia al fabbricato originario-abitazione di n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) sia a un fabbricato abusivo di n. 1 piano fuori terra (piano terra) realizzato a rustico con funzione presumibilmente di box auto e n. 2 vani non definibili dal punto di vista della finalità. Dall'"area esterna antistante" si accede al fabbricato originario adibito ad abitazione che risulta al piano terra caratterizzato da un ulteriore ampio ambiente abusivo identificato come "soggiorno", il quale è divenuto il nuovo accesso all'abitazione stessa. Quest'ultimo vano (abusivo) non è conforme all'unica Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE). Pertanto risulta non conforme urbanisticamente.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 284/2025 interessa la totalità dell'intero lotto e di tutte le parti che lo compongono (piano terra e primo adibiti ad abitazione, n. 2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusivo accesso, fruizione e pertinenza del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare come da Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Quanto su evidenziato è di proprietà 1/1 del sig. *****DATO OSCURATO***** (in regime di separazione dei beni) però la ex moglie ha il diritto di abitazione.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito da un'area antistante con un fabbricato interamente abusivo, dal fabbricato originario-abitazione (piano terra, primo e lastricato solare di copertura) e dall'area scoperta retrostante.

L'"area esterna antistante" dalla quale si accede all'intero lotto si presenta caratterizzata da uno scoperto identificato nella planimetria di rilievo come "area scoperta 01" e comprende un ampio percorso sia pedonale che per l'accesso e la sosta di autoveicoli con presenza di porzioni a verde

(aiuole). E' presente un "terrazzo" rialzato a livello del vano "soggiorno" (abusivo) dal quale si accede al fabbricato originario-abitazione. Inoltre è presente un fabbricato di un solo piano totalmente abusivo. Quest'ultimo fabbricato oltre ad essere abusivo si presenta a rustico ed è caratterizzato da vani con finalità non chiaramente definibile. Si presume, data la presenza di una basculante, che uno di questi vani abbia la funzione di box-auto e deposito. Viene identificato nella planimetria di rilievo del sottoscritto CTU come "Vano abusivo 01" mentre i restanti ambienti nella stessa planimetria sono distinti come "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Questo fabbricato risulta essere abusivo e non conforme rispetto a quanto ufficialmente definito dall'unica Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) tale difformità deve essere considerata rilevante in quanto si riferisce ad un importante incremento di volumetria. Inoltre tale fabbricato abusivo oltre a non essere conforme urbanisticamente risulta difforme anche catastalmente (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Nella parte retrostante del lotto è presente uno scoperto denominato nella planimetria di rilievo come "area scoperta 02" il cui accesso non avviene né dall'edificio originario-abitazione né dall'esterno al lotto (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo) si tratta di un'area a verde abbandonata con un muro di cinta visibilmente danneggiato (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Come già accennato in precedenza dall'"area scoperto 01" mediante un'ampia scala a cielo aperto si raggiunge un terrazzo. Da questo a sua volta si accede al fabbricato originario-abitazione caratterizzato da n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo). Il fabbricato originario-abitazione al piano terra si compone dei seguenti vani: "soggiorno" (abusivo), "cucina-pranzo", "ripostiglio", "letto 01" e dal "bagno 01" (sprovvisto di aerazione naturale ma munito di quella forzata). Mediante una scala interna ad una rampa si raggiunge il piano primo che si articola nei seguenti vani: "studio", "bagno 02", "letto 02" e "cucina 02". Dal pianerottolo del piano primo si accede inoltre ad un piccolo "terrazzino". Infine dal vano "letto 02" tramite una porta sita al suo interno si accede al vano scala che conduce al "lastricato solare di copertura" (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

È opportuno sottolineare che al piano terra il vano identificato come "soggiorno" è abusivo. Tale tipologia di difformità è di rilevante importanza in quanto consiste in un aumento di cubatura. Tale difformità non trova corrispondenza rispetto alla Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 (unica pratica edilizia) e allo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 21/11/2025.

È da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia su citata, questo deriva dalla modifica della destinazione d'uso della maggior parte dei vani e dalla presenza di un nuovo vano identificato "soggiorno" che risulta abusivo, non conforme urbanisticamente (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Al piano primo, dal vano "letto 02" si accede ad un vano scala interno dal quale si raggiunge il "lastricato solare di copertura" caratterizzato da una pavimentazione in "chianche" - "lastre di pietra leccese (Cursi)" della quale una buona parte di superficie è stata trattata con uno strato di guaina bituminosa colore argento (impermeabilizzante).

Il "lastricato solare di copertura" nonostante sia di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione risulta liberamente comunicante, senza muretti di delimitazione, con la proprietà confinante (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Il "lastricato solare di copertura" è caratterizzato da un'ampia superficie calpestabile corrispondente alla superficie sviluppata dal piano primo del fabbricato originario-abitazione. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l'antenna tv, un'unità esterna di climatizzatore e una canna fumaria corrispondente all'ex camino presente al piano primo nello specifico nel vano sottostante identificato come "cucina 02" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra l'unica Pratica Edilizia presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo. Tali difformità riguardano: rilevanti aumenti di cubatura/volumetrici abusivi in incremento, ma anche difformità meno problematiche consistenti in modifiche nella ripartizione di spazi interni senza aumento di cubatura. Il tutto verrà meglio specificato di seguito:

- Nell'area esterna antistante è stato realizzato un fabbricato costituito da un solo piano fuori terra con al suo interno degli ambienti con finalità non definiti. Tale fabbricato è in accorpamento su

tre lati sul muro di cinta del lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare, si presenta a rustico senza finiture ed è totalmente abusivo. Si tratta di una difformità non sanabile in quanto consiste in un rilevante aumento di cubatura/volumetria. Questo fabbricato si compone di n. 3 vani denominati e identificati nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come: "Vano abusivo 01", "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Tale fabbricato essendo abusivo non è riscontrabile in nessuna pratica edilizia, infatti nella "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia presente) non si ha traccia di tale fabbricato, lo stesso fabbricato non risulta nemmeno catastalmente. Al suo interno sono presenti dei vani la cui finalità non è definibile con chiarezza, si può solo presumere data la presenza di una basculante che il vano identificato come "Vano abusivo 01" abbia funzione di box-auto; mentre per i restanti due ambienti ("Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03") non è di facile identificazione la loro funzione.

- In accorpamento al fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo) oggetto dell'esecuzione immobiliare sul fronte di ingresso è stato realizzato in accorpamento-aggiunta un ampio vano abusivo di un solo piano. Tale vano non solo risulta il nuovo ingresso dal quale si accede al fabbricato originario-abitazione ma ha anche funzione di soggiorno. Da tale vano "soggiorno" abusivo, attraverso un arco, si accede ai vani del piano terra e al vano scala che collega il piano terra al piano primo. Tale ambiente non è conforme alla "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" in quanto si tratta di un nuovo vano abusivo in aggiunta. Tale difformità è da considerarsi rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di cubatura-volumetria.
- Al piano terra del fabbricato originario-abitazione sono stati ricavati due vani con nuove finalità. Infatti nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 quello che al piano terra risulta essere un lungo corridoio corrispondente al sottoscala che collega il piano terra al piano primo ed al terrazzino posto al piano primo, nello stato attuale dei luoghi risulta essere stato diviso in due porzioni al fine di ricavare in una porzione il "bagno 01" e nell'altra il "ripostiglio". Questi due vani "bagno 01" e "ripostiglio" non sono conformi all'unica pratica edilizia presente ed approvata ma si tratta di una difformità sanabile, risolvibile mediante una pratica in sanatoria, in quando si tratta di una modifica degli spazi senza nessun aumento di cubatura-volumetria.

Un aspetto da evidenziare riguarda la diversa identificazione dei vani tra il fabbricato originario-Abitazione, lo stato attuale dei luoghi-rilievo e la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" approvata. Tale diversità è dovuta al fatto che nella realtà (stato attuale dei luoghi) i vani hanno funzione diversa da quella ipotizzata nelle planimetrie di progetto della "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) è stato possibile documentare ed allegare n. 1 Pratica Edilizia: la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" che è l'unica presente.

La "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" deve essere considerata ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come unica versione nel confronto con l'eventuale legittimità dello stato attuale dei luoghi (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo come evidenziato nei punti su riportati.

Si evidenzia inoltre che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

L'intero lotto costituito dal fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo), da n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante, dal lastricato solare di copertura, è di piena proprietà del ***DATO OSCURATO*** (debitore) oggetto dell'esecuzione immobiliare e non è conforme alla "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014".

Il tutto si può evincere dal confronto tra la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" e l'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi prodotto dal sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il fabbricato originario-abitazione oggetto di valutazione è un immobile unifamiliare costituito da un piano terra e un piano primo, da n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura. Ha un'altezza netta interna al piano terra max di 4,53m mentre al piano primo ha un'altezza netta interna max di 3,95m; mentre per il fabbricato abusivo l'altezza netta interna max è di 2,80m.

Identificazione catastale – Comune di Sannicola (LE):

- foglio 32, particella 1130, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale



138mq escluse aree scoperte 121mq, Rendita 238,60€, indirizzo catastale: via Crumisi piano Terra, Diritto di proprietà per 1/1 di ***DATO OSCURATO*** (C.F.: ***DATO OSCURATO***) e con diritto di abitazione 1/1 di ***DATO OSCURATO*** (C.F.: ***DATO OSCURATO***);

Coerenze: Il "lotto unico" oggetto dell'esecuzione corrisponde al fabbricato originario-abitazione composto da un piano terra, un piano primo, da n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura. Ha ingresso unico, sia pedonale che carraio, sulla strada comunale via Aria Sana, mentre ai lati confina con altri fabbricati simili ma di differenti proprietà, mentre il fronte retrostante si affaccia su un terreno alberato di un'altra proprietà.

Il fabbricato originario-abitazione oggetto dell'esecuzione si articola in due piano fuori terra, un piano terra, un piano primo con n.2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura.

Il fabbricato unifamiliare è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '60 inizi anni '70" e dall'accesso agli atti risulta presente la seguente pratica:

- "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" pratica di riferimento in quanto unica presente ed approvata.

Si precisa come tale Pratica Edilizia è stata fornita al CTU a seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE). Tale richiesta è stata corredata da una dettagliata documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) è risalito e mi ha fornito la sola Pratica Edilizia su riportata, che quindi deve essere considerata come l'unica presente sul fabbricato.

Si ritiene necessario evidenziare come la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" è la pratica di riferimento alla quale guardare per la corrispondenza che deve intercorrere tra l'aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Imm. 284/2025 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi). In relazione alla Pratica Edilizia su indicata il sottoscritto CTU ha riportato la documentazione completa fornita dall' Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) nell' Allegato n. 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	291,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.479,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.300,00
Data della valutazione:	15/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il "LOTTO UNICO" in tutte le sue parti così come esposto nei punti precedenti risulta essere occupato dalla ex moglie e dalla figlia del ***DATO OSCURATO*** (debitore).

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:

Iscrizione del 18/04/2014 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – Registro Particolare 967 Registro Generale 12360, Repertorio 19583/13299 del 15/04/2014.

Iscrizione del 22/07/2014 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE – Registro Particolare 1876 Registro Generale 24096, Repertorio 551/2014 del 29/01/2014.

Iscrizione del 28/06/2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – Registro Particolare 2672 Registro Generale 22289, Repertorio 2546/5919 del 26/06/2019.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione del 15/10/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce al numero di Repertorio 5363 del 30/09/2025, Registro Particolare 30589 Registro Generale 37279.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione del 30/12/2013 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – a firma del Pubblico ufficiale De Pascalis Giuseppe al numero di Repertorio 18991/12813 del 21/12/2013, Registro Particolare 29966, Registro Generale 38813.

Trascrizione del 16/04/2015 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE al numero di Repertorio 130/2015 del 19/03/2015, Registro Particolare 8743 Registro Generale 10789.

4.2.4. Annotazioni:

Annotazione del 09/01/2015 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI – a firma del Pubblico ufficiale De Pascalis Giuseppe al numero di Repertorio 20874/14312 del 16/12/2014, Registro Particolare 30 Registro Generale 619. Formalità di riferimento Iscrizione n. 1876 del 2014.

4.2.5. 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:

ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO attuale proprietario per la quota di 1000/1000 residente a Sannicola (LE).
Risulta proprietario in forza di atto di vendita a firma del Notaio Giuseppe De Pascalis al numero di Repertorio 18991/12813 del 21/12/201 e al n. di Registro Particolare 29966, Registro Generale 38813.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO (C.F.: ***DATO OSCURATO***) nato a Sannicola il 22/01/1927 proprietario per la quota di 1000/1000.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRATICHE EDILIZIE:**

Il LOTTO UNICO è un'immobile unifamiliare (A4) costituito da un piano terra, un piano primo, da n.2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura edificato presumibilmente alla fine degli anni '60 inizi anni '70".

- **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade in zona V8 – secondo il vigente strumento urbanistico generale - Comune di Sannicola (LE).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:** PRESENTE DIFFORMITÀ
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** PRESENTA DIFFORMITÀ
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ



BENE IN SANNICOLA (LE) VIA ARIA SANA S.N.C.

LOTTO UNICO – RESIDENZIALE/ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Corrisponde ad un fabbricato unifamiliare, nello specifico ad un immobile costituito da n. 2 piani fuori terra nello specifico: da un piano terra, un piano primo, da n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e infine dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusiva pertinenza e proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'immobile ha finalità **residenziale – abitazione di tipo popolare A/4**, è sito in Sannicola (LE) alla VIA ARIA SANA s.n.c. (via Crumisi s.n.c.), ha superficie commerciale comprensiva delle pertinenze (piano terra e primo, aree esterne antistante comprensivo di fabbricato abusivo e retrostante e piano copertura) di **291,47** mq per la quota di 1/1 di proprietà del sig. *****DATO OSCURATO***** in regime di separazione dei beni, con diritto di abitazione dell'ex moglie.

L'immobile (piano terra e primo con pertinenze di proprietà) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 284/2025 è caratterizzato da numero due piani fuori terra. L'ingresso al lotto nel quale è presente il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare avviene da via Aria Sana senza numero civico.

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona di periferia (zona omogenea V8) nel comune di appartenenza Sannicola.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo adibiti ad abitazione, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 284/2025) il cui accesso avviene dalla strada comunale via Aria Sana s.n.c., (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il lotto nel quale è presente il fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo), comprende n. 2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e il lastricato solare di copertura il tutto oggetto di questa esecuzione. L'ingresso all'intero lotto avviene dall'"area esterna antistante" di pertinenza che dà su via Aria Sana, mentre l'area esterna retrostante si affaccia su una campagna confinate di altra proprietà, lateralmente confina con lotti di simile tipologia costruttiva di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (piano terra e primo, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura) catastalmente risulta ubicata in Sannicola (LE) alla via Crumisi s.n.c. (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, unitamente alle sue pertinenze, risulta essere l'abitazione/residenza della ex moglie la *****DATO OSCURATO***** e della figlia per diritto di abitazione del *****DATO OSCURATO*****.

Dalla via Aria Sana snc per mezzo di un cancello automatico (funzionante) si accede all'"area esterna antistante" dalla quale a sua volta si accede sia al fabbricato originario-abitazione di n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) sia a un fabbricato abusivo di n. 1 piano fuori terra (piano terra) realizzato a rustico con funzione presumibilmente di box auto e n. 2 vani non definibili dal punto di vista della finalità. Dall'"area esterna antistante" si accede al fabbricato originario adibito ad abitazione che risulta al piano terra caratterizzato da un ulteriore ampio ambiente abusivo identificato come "soggiorno", il quale è divenuto il nuovo accesso all'abitazione stessa. Quest'ultimo vano (abusivo) non è conforme all'unica Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE). Pertanto risulta non conforme urbanisticamente.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 284/2025 interessa la totalità dell'intero lotto e di tutte le parti che lo compongono (piano terra e primo adibiti ad abitazione, n. 2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusivo accesso, fruizione e pertinenza del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare come da Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Quanto su evidenziato è di proprietà 1/1 del sig. *****DATO OSCURATO***** (in regime di separazione dei beni) ma con diritto di abitazione della ex moglie del *****DATO OSCURATO*****.

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione è una residenza unifamiliare ed è identificato come "LOTTO UNICO", si compone di un piano terra, un piano primo, n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura.

L'accesso all'intero "LOTTO UNICO" avviene da un cancello unico sia carraiolo che pedonale e dà sulla

Tecnico Incaricato: Arch. Ferdinando Saurio

Pagina 8 di 23



via comunale Aria Sana ed è sprovvisto di numero civico. Da tale cancello carraio (automatico) si accede nell'area esterna antistante al corpo di fabbrica originario in quella che nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi si caratterizza nella seguente porzione: un "area scoperta 01" comprendente: un ampio percorso sia pedonale che carraio finalizzato cioè all'accesso e sosta di autoveicoli e porzioni a verde (aiuole), che sviluppano circa una superficie netta pari a 118,15mq; un terrazzo posto a livello del vano soggiorno (abusivo) dal quale si accede al fabbricato originale-abitazione, che sviluppa una superficie netta pari a 22,50. Nello stesso terrazzo sono collocati una caldaia e una pilozza.

In quest'area esterna antistante, accorpato su 3 lati del muro di cinta, è stato realizzato un ampio fabbricato abusivo di un solo piano fuori terra (piano terra) che si presenta a rustico. In questo fabbricato abusivo sono presenti n.3 vani la cui funzione non è definita con chiarezza. Infatti si può solo presumere, che uno dei tre vani che caratterizzano il fabbricato abusivo stesso e che nella planimetria di rilievo del sottoscritto CTU viene identificato come "Vano abusivo 01", risulti avere funzione di box-auto per la presenza di un'ampia basculante. Tale basculante è anche l'unico accesso al fabbricato abusivo stesso, mentre i restanti due vani identificati come "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" risultano non avere una chiara funzione.

Il "Vano abusivo 01" ha una superficie netta pari a 30,15mq, il "Vano abusivo 02" ha una superficie netta pari a 37,80mq e infine il "Vano abusivo 03" ha una superficie netta pari a 4,25mq (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Questo fabbricato risulta essere abusivo, non conforme rispetto a quanto ufficialmente definito dall'unica Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE). Tale difformità deve essere considerata rilevante in quanto si riferisce ad un importante incremento di volumetria. Inoltre tale fabbricato abusivo oltre a non essere conforme urbanisticamente risulta difforme anche catastalmente (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

E' inoltre presente uno scoperto retrostante rispetto al fabbricato originario-abitazione denominato nella planimetria di rilievo come "area scoperta 02" il cui accesso non avviene né dal fabbricato originario-abitazione né esternamente al lotto. Esso si presenta come un'area a verde abbandonata con un muro di cinta, visibilmente danneggiato-diroccato, che lo delimita. La superficie netta di quest'"area scoperta 02" è pari a 50mq (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Dall'area esterna antistante il fabbricato originario-abitazione, mediante una rampa di scale esterna in muratura, si accede al terrazzo posto allo stesso livello del nuovo vano abusivo ("soggiorno") dal quale si accede a sua volta all'immobile-abitazione originario caratterizzato da numero 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Il fabbricato originario costituito dal piano terra e primo risulta essere l'abitazione/residenza, per diritto di abitazione dell'ex moglie e della figlia del ***DATO OSCURATO***. Tale fabbricato originario-abitazione si compone al piano terra dei seguenti vani, identificati nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi come: "soggiorno" (abusivo) di 28,30mq netti (altezza interna – tetto a unica falda inclinata con altezza interna netta massima di m 2,80 e minima di m 2,30), una "cucina-pranzo" di 21,70mq netti (altezza interna netta di m 4,53), "ripostiglio" di 3,10mq netti (altezza interna netta variabile perché ricavato nel sottoscala), "letto 01" di 18,05mq netti (altezza interna netta di m 3,90) e un "bagno 01" di 5,50mq netti (privo di aerazione naturale ma con aerazione forzata; altezza interna netta di m 3,04, ed è situato al disotto del terrazzino al piano primo). Dal soggiorno abusivo al piano terra mediante una scala interna ad una rampa si raggiunge il pianerottolo del piano primo dal quale si accede sia ai vani del piano primo che ad un terrazzino. Il terrazzino ha una superficie netta di 4,60mq. Il piano primo si compone dei seguenti vani: "studio" di 13,50mq netti (altezza interna netta di m 3,95), "cucina 02" di 8,00mq netti (altezza interna netta di m 3,54), "letto 02" di 13,30mq netti (altezza interna netta di m 3,66) e un "bagno 02" di 3,90mq netti (sprovvisto di un solaio o di una copertura soffitto quindi il bagno è in comunicazione diretta con il vano "letto 02" (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Dal vano "letto 02" al piano primo, tramite una porta con anta a specchio si accede al vano scala interno che porta al "lastricato solare di copertura". Questo, nonostante sia di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta comunicante per un lato con la proprietà confinante. Il "lastricato solare di copertura" ha una superficie netta pari a 34,24mq.

È opportuno sottolineare che al piano terra il vano identificato come "soggiorno" è abusivo. Tale tipologia di difformità è di rilevante importanza in quanto consiste in un aumento di cubatura. Tale difformità non trova corrispondenza rispetto alla Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 (unica pratica edilizia) e allo stato

attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 21/11/2025.

È da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia su citata, questo deriva dalla modifica della destinazione d'uso della maggior parte dei vani e dalla presenza di un nuovo vano identificato come "soggiorno" che risulta abusivo e non conforme urbanisticamente (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Al piano primo, dal vano "letto 02" si accede ad un vano scala interno dal quale si raggiunge il "lastricato solare di copertura" caratterizzato da una pavimentazione in "chianche" - "lastre di pietra leccese (Cursi)" della quale una buona parte di superficie è stata trattata con uno strato di guaina bituminosa colore argento (impermeabilizzante).

Il "lastricato solare di copertura" accessibile e corrispondente al fabbricato originario-abitazione ha una superficie lorda totale di 34,24mq.

Il "lastricato solare di copertura" nonostante sia di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione risulta liberamente comunicante, senza muretti di delimitazione, con la proprietà confinante (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Il "lastricato solare di copertura" è caratterizzato da un'ampia superficie calpestabile corrispondente alla superficie sviluppata dal piano primo del fabbricato originario-abitazione. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l'antenna tv, un'unità esterna di climatizzatore e una canna fumaria corrispondente all'ex camino presente al piano primo nello specifico nel vano sottostante identificato come "cucina 02" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra l'unica Pratica Edilizia presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo. Tali difformità riguardano: rilevanti aumenti di cubatura/volumetrici (in incremento) abusivi, ma anche difformità meno problematiche consistenti in modifiche di ripartizioni di spazi interni senza aumento di cubatura. Il tutto verrà meglio specificato di seguito:

- Nell'area esterna antistante è stato realizzato un fabbricato costituito da un solo piano fuori terra con al suo interno degli ambienti con finalità non definita. Tale fabbricato è in accorpamento su tre lati sul muro di cinta del lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare, si presenta a rustico senza finiture ed è totalmente abusivo. Si tratta di una difformità non sanabile in quanto consiste in un rilevante aumento di cubatura/volumetria. Questo fabbricato si compone di n. 3 vani denominati e identificati nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come: "Vano abusivo 01", "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Questo fabbricato, essendo abusivo, non è riscontrabile in nessuna pratica edilizia, infatti nella "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia presente) non si ha traccia di tale fabbricato, lo stesso fabbricato non risulta nemmeno catastalmente. Al suo interno sono presenti dei vani non definiti con chiarezza nella loro finalità, si può solo presumere data la presenza di una basculante che il vano identificato come "Vano abusivo 01" abbia funzione di box-auto; mentre per i restanti due ambienti ("Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03") non è di facile identificazione la loro funzione.

- In accorpamento al fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo) oggetto dell'esecuzione immobiliare sul fronte di ingresso è stato realizzato in aggiunta un ampio vano abusivo di un solo piano. Tale vano non solo risulta il nuovo ingresso dal quale si accede al fabbricato originario-abitazione ma ha anche funzione di soggiorno. Da tale vano "soggiorno" abusivo, attraverso un arco, si accede ai vani del piano terra e al vano scala che collega il piano terra al piano primo. Tale ambiente non è conforme alla "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" in quanto si tratta di un nuovo vano abusivo in aggiunta. Tale difformità è da considerarsi rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di cubatura-volumetria.

- Al piano terra del fabbricato originario-abitazione sono stati ricavati due vani con nuove finalità. Nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 quello che al piano terra risulta essere un lungo corridoio corrispondente al sottoscala che collega il piano terra al piano primo ed al terrazzino posto al piano primo, nello stato attuale dei luoghi risulta essere stato diviso in due porzioni al fine di ricavare in una porzione il "bagno 01" e nell'altra il "ripostiglio". Questi due vani "bagno 01" e "ripostiglio" non sono conformi all'unica pratica edilizia presente ed approvata ma si tratta di una difformità sanabile, risolvibile mediante una pratica in sanatoria, in quanto si tratta di una modifica degli spazi senza nessun aumento di cubatura-volumetria.

Un aspetto da evidenziare riguarda la diversa identificazione dei vani del fabbricato originario-abitazione tra lo stato attuale dei luoghi-rilievo e la “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” approvata. Tale diversità è dovuta al fatto che nella realtà (stato attuale dei luoghi) i vani hanno funzione diversa rispetto a quelle ipotizzata nelle planimetrie di progetto della “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” (Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l’Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) è stato possibile documentare ed allegare n. 1 Pratica Edilizia: la “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” che è l’unica presente.

La “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” deve essere considerata ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come unica versione nel confronto con l’eventuale legittimità dello stato attuale dei luoghi (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” (unica pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo come evidenziato nei punti su riportati.

Si evidenzia inoltre che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

L’intero lotto costituito dal fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo) da n.2 aree esterne, una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante, dal lastricato solare di copertura è di piena proprietà del sig. ***DATO OSCURATO*** (debitore) ed è oggetto dell’esecuzione immobiliare e non è conforme alla “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014”.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la “Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014” e l’elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi prodotto dal sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il fabbricato originario-abitazione oggetto di valutazione è un immobile unifamiliare costituito da un piano terra e un piano primo, da n.2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura. Ha un’altezza netta interna al piano terra max di 4,53m mentre al piano primo ha un’altezza netta interna max di 3,95m; mentre per il fabbricato abusivo l’altezza netta interna max è di 2,80m.

Identificazione catastale – Comune di Sannicola (LE):

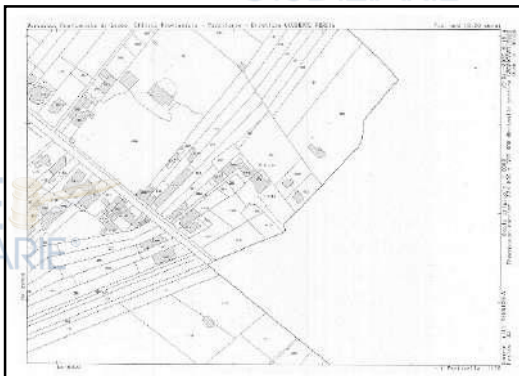
- foglio 32, particella 1130, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 138mq escluse aree scoperte 121mq, Rendita 238,60€, indirizzo catastale: via Crumisi piano Terra, Diritto di proprietà per 1/1 di ***DATO OSCURATO*** (C.F.: ***DATO OSCURATO*** e con diritto di abitazione 1/1 di ***DATO OSCURATO*** (C.F.: ***DATO OSCURATO***);

Coerenze: Il “lotto unico” oggetto dell’esecuzione corrisponde al fabbricato originario-abitazione composto da un piano terra, un piano primo, da n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura. Ha ingresso unico, sia pedonale che carraio, sulla strada comunale via Aria Sana, ai lati confina con altri fabbricati simili e di differenti proprietà, mentre il fronte retrostante si affaccia su un terreno alberato di un’altra proprietà.

Il fabbricato originario-abitazione oggetto dell’esecuzione si articola in due piano fuori terra, un piano terra, un piano primo con n.2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura.

Il fabbricato unifamiliare è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni ‘60 inizi anni ‘70 e dall’accesso agli atti risulta presente la seguente pratica:

- Pratica Edilizia SCIA n.25/2014 che è da considerare l’unica.



Estratto di mappa



Zona in cui si trova l'immobile
oggetto dell'esecuzione immobiliare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona periferica (zona omogenea V8), nel comune di appartenenza Sannicola. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	insufficienti
farmacie	sufficienti
scuola primaria (elementare)	sufficienti
supermercato	sufficienti

COLLEGAMENTI

Autobus – mezzi pubblici	sufficienti
Stazione ferroviaria	presente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sufficiente
esposizione:	sufficiente
luminosità:	sufficiente
panoramicità:	sufficiente
impianti tecnici:	sufficienti
stato di manutenzione generale:	insufficiente
servizi:	insufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato unifamiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 284/2025 è un immobile costituito da un piano terra e un primo piano adibiti ad abitazione, comprende anche n. 2 aree esterne scoperte di cui una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura.

Il fabbricato ha finalità residenziale/abitazione A/4 e viene dal sottoscritto CTU identificato al punto "A" come **LOTTO UNICO**.

L'immobile, (piano terra e primo con pertinenze di proprietà) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 284/2025, è caratterizzato da numero due piani fuori terra. L'ingresso al lotto nel quale è presente il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare avviene da via Aria Sana senza numero civico.

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona di periferia (zona omogenea V8) nel comune di appartenenza Sannicola.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo adibiti ad abitazione, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 284/2025) il cui accesso avviene dalla strada comunale via Aria Sana s.n.c., (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il lotto nel quale è presente il fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo), comprende n. 2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e il lastricato solare di copertura il tutto oggetto di questa esecuzione. L'ingresso all'intero lotto avviene dall'"area esterna antistante" di pertinenza che dà su via Aria Sana, mentre l'area esterna retrostante si affaccia su una campagna confinata di altra proprietà, lateralmente confina con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (piano terra e primo, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura) catastalmente risulta ubicata in Sannicola (LE) alla via Crumisi s.n.c. (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, con le sue pertinenze e con i "costruiti abusivi" risulta essere l'abitazione/residenza

della ex moglie del ***DATO OSCURATO*** la ***DATO OSCURATO*** e della figlia.

Dalla via Aria Sana snc si accede tramite un cancello automatico (funzionante) all'area esterna antistante di pertinenza del fabbricato originario-abitazione che si articola su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo). Nell'area esterna antistante di pertinenza è stato realizzato abusivamente un nuovo fabbricato costituito da un piano fuori terra (piano terra). Questo fabbricato abusivo è in aggiunta a quello originario-abitazione e si presenta ad un livello realizzativo a rustico. Questo fabbricato abusivo è delimitato da quattro lati di cui tre coincidono con il muro di cinta del lotto, mentre il quarto comunica con l'area scoperta 01 di pertinenza del fabbricato originario-abitazione, il tutto, insieme anche all'area scoperta 02 (retrostante) risulta oggetto dell'esecuzione immobiliare. Internamente i muri perimetrali del fabbricato abusivo sono realizzati nel seguente modo: quello che confina con la strada comunale in blocchi di carparo in più che sufficienti condizioni; i due che confinano con altre proprietà sono realizzati in blocchi di tufo a rustico in insufficienti condizioni mentre quello che da sull'area scoperta 01 risulta realizzato in prevalenza da blocchi di tufo ma anche in alcune parti da blocchi forati in cemento. Per quest'ultimo lato internamente la muratura si presenta a rustico mentre esternamente è intonacata. Questo fabbricato abusivo ha delle tramezzature interne che dividono la sua intera superficie in n. 3 vani. Da uno di questi vani, identificato come "vano abusivo 01", mediante una basculante si accede al fabbricato abusivo stesso. Data la presenza della basculante il "vano abusivo 01" dovrebbe avere funzione di box auto, mentre i restanti due vani si presume dovessero avere specifiche funzioni ma attualmente il "vano abusivo 02" è utilizzato come deposito mentre il "vano abusivo 03" risulta inutilizzato (lasciato vuoto) ed è difficilmente accessibile.

Dall'area esterna antistante si accede al fabbricato originario adibito ad abitazione che risulta al piano terra caratterizzato da un ulteriore ampio ambiente abusivo identificato come "soggiorno", di "recente realizzazione", il quale è divenuto il nuovo accesso all'abitazione stessa. Quest'ultimo vano (abusivo) non è conforme all'unica Pratica Edilizia - SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE). Pertanto risulta non conforme urbanisticamente.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 284/2025 interessa la totalità dell'intero lotto e di tutte le parti che lo compongono (piano terra e primo adibiti ad abitazione, n. 2 aree esterne una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusivo accesso, fruizione e pertinenza del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare come da Allegato n. 11 - Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Quanto su evidenziato è di proprietà 1/1 del sig. ***DATO OSCURATO*** (in regime di separazione dei beni) però la ex moglie ha il diritto di abitazione.

Si sottolinea come il ***DATO OSCURATO*** (debitore) alla data e all'ora del primo sopralluogo (17/11/2025 alle ore 9:40) non si è reso disponibile non permettendo così l'inizio delle ispezioni peritali. Solo in un secondo sopralluogo, in data 21/11/2025 alle ore 9:40 (concordato telefonicamente), il debitore permetteva al sottoscritto CTU l'accesso all'intero lotto e a tutto ciò che comprende (fabbricato originario-abitazione, fabbricato abusivo, aree scoperte esterne, terrazze e il lastricato solare di copertura - oggetto dell'esecuzione immobiliare 284/2025) consentendomi di portare a compimento senza nessun tipo di limitazione il rilievo plani-volumetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi dell'immobile oggetto dell'esecuzione (ved. Allegato n. 02 - Verbale di sopralluogo del 25/03/2024).

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione è una residenza unifamiliare ed è identificato come "LOTTO UNICO", si compone di un piano terra, un piano primo, n.2 aree esterne di cui una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura.

L'accesso all'intero "LOTTO UNICO" avviene da un cancello unico sia carraio che pedonale e dà sulla via comunale Aria Sana ed è sprovvisto di numero civico. Da tale cancello carraio (automatico) si accede nell'area esterna antistante al corpo di fabbrica originario in quella che nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi viene denominata "area scoperta 01" che comprende: un ampio percorso sia pedonale che finalizzato all'accesso e alla sosta di autoveicoli e da porzioni a verde (aiuole) che sviluppano circa una superficie netta pari a 118,15mq; un terrazzo posto a livello del vano soggiorno (abusivo) dal quale si accede al fabbricato originale-abitazione che sviluppa una superficie netta pari a 22,50. Nello stesso terrazzo sono collocati una caldaia e una pilozza.

In quest'area esterna antistante accorpato su 3 lati del muro di cinta è stato realizzato un ampio fabbricato abusivo di un solo piano fuori terra (piano terra) che si presenta a rustico. In questo fabbricato abusivo sono presenti n.3 vani la cui funzione non è definita con chiarezza. Infatti si può solo presumere, che uno dei tre vani che caratterizzano il fabbricato abusivo stesso, che nella planimetria di rilievo del sottoscritto CTU viene identificato come "Vano abusivo 01" risulti avere funzione di box-auto per la presenza di un'ampia basculante. Tale basculante risulta essere l'unico accesso al fabbricato abusivo stesso, mentre i restanti due vani identificati come "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" non è chiaro che funzione debbano assolvere.

Il “Vano abusivo 01” ha una superficie netta pari a 30,15mq, il “Vano abusivo 02” ha una superficie netta pari a 37,80mq e infine il “Vano abusivo 03” ha una superficie netta pari a 4,25mq (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

E’ inoltre presente uno scoperto retrostante rispetto al fabbricato originario-abitazione denominato nella planimetria di rilievo come “area scoperta 02” il cui accesso non avviene né dal fabbricato originario-abitazione né esternamente al lotto. Esso si presenta come un’area a verde abbandonata con un muro di cinta visibilmente danneggiato-diroccato che lo delimita. La superficie netta di quest’“area scoperta 02” è pari a 50mq (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Dall’area esterna antistante il fabbricato originario-abitazione mediante una rampa di scale esterna in muratura si accede al terrazzo posto allo stesso livello del nuovo vano abusivo (“soggiorno”) dal quale si accede a sua volta all’immobile-abitazione originario caratterizzato da numero 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Il fabbricato originario costituito dal piano terra e dal piano primo risulta essere l’abitazione/residenza, per diritto di abitazione del ex moglie del ***DATO OSCURATO***, e della figlia. Tale fabbricato originario-abitazione si compone al piano terra dei seguenti vani identificati nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi come: “soggiorno” (abusivo) di 28,30mq netti (altezza interna – tetto a unica falda inclinata con altezza interna netta massima di m 2,80 e minima di m 2,30), una “cucina-pranzo” di 21,70mq netti (altezza interna netta di m 4,53), “ripostiglio” di 3,10mq netti (altezza interna netta variabile perché ricavato nel sottoscala), “letto 01” di 18,05mq netti (altezza interna netta di m 3,90) e un “bagno 01” di 5,50mq netti privo di aerazione naturale ma con aerazione forzata con altezza interna netta di m 3,04 situato al di sotto del terrazzino al piano primo. Dal soggiorno abusivo sito al piano terra, mediante una scala interna ad una rampa, si raggiunge il pianerottolo del piano primo dal quale si accede sia ai vani del piano primo che ad un terrazzino. Il terrazzino ha una superficie netta di 4,60mq. Il piano primo si compone dei seguenti vani: “studio” di 13,50mq netti (altezza interna netta di m 3,95), “cucina 02” di 8,00mq netti (altezza interna netta di m 3,54), “letto 02” di 13,30mq netti (altezza interna netta di m 3,66) e un “bagno 02” di 3,90mq netti (nel bagno non è presente un solaio o una copertura come soffitto quindi è in comunicazione diretta con il vano “letto 02” (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Dal vano “letto 02” del piano primo, tramite una porta con anta a specchio si accede al vano scala interno che porta al “lastricato solare di copertura”. Quest’ultimo, nonostante sia di esclusiva proprietà/pertinenza dell’immobile oggetto dell’esecuzione, risulta comunicante per un lato con la proprietà confinate. Il “lastricato solare di copertura” ha una superficie netta pari a 34,24mq.

Al piano primo, dal vano “letto 02” si accede ad un vano scala interno dal quale si raggiunge il “lastricato solare di copertura” caratterizzato da una pavimentazione in “chianche” - “lastre di pietra leccese (Cursi)” della quale una buona parte di superficie è stata trattata con uno strato di guaina bituminosa colore argento (impermeabilizzante).

Il “lastricato solare di copertura” accessibile e corrispondente al fabbricato originario ha una superficie lorda totale di 34,24mq.

Come in precedenza detto l’ingresso all’intero lotto avviene dal prospetto con il muro di cinta realizzato in blocchi di carparo in discrete condizioni sia manutentive che estetiche. Su tale muro di cinta si apre il cancello elettrico funzionante realizzato in metallo verniciato di colore bordò che è in condizioni manutentive insufficienti e presenta evidenti porzioni di ruggine.

L’ingresso carraio è interessato da corpi illuminanti incassati nella parte inferiore della muratura in carparo, è anche presente un faro da esterno che sormonta uno dei pilastri in carparo dell’ingresso e che si presenta in sufficienti condizioni, vi è inoltre una telecamera. Da tale ingresso si accede all’“area scoperto 01” che corrisponde al percorso sia pedonale che a quello per gli autoveicoli oltre che di sosta degli stessi. L’“area scoperto 01” antistante il fabbricato originario-abitazione da un lato è caratterizzata da un muretto basso realizzato in carparo con una staccionata in legno di colore bianco in discrete condizioni manutentive ed estetiche, è presente anche una stretta e lunga aiuola contenente arbusti. La pavimentazione del percorso e della sosta pedonale e di autoveicoli su descritto è realizzata in battuto di cemento e si presenta in sufficienti condizioni.

Sul lato opposto al muretto basso con staccionata è stato realizzato il già citato fabbricato abusivo di un solo piano (terra) con il prospetto esterno sull’“area scoperto 01” grossolanamente “rifinita” con ampie porzioni intonacate ed altre lasciate a rustico. Sono presenti infissi in pvc con vetrocamera ma sono solo appoggiati nel varco vuoto, si presentano privi di imbotti e non sono fissati, si evidenzia poi che l’infisso esterno corrispondente al “vano abusivo 03” risulta mancante.

La muratura perimetrale del fabbricato abusivo è costituita prevalentemente da blocchi di tufo ma anche da blocchi forati in cemento localizzati in sporadiche porzioni, il tutto si presenta in condizioni manutentive insufficienti ed esteticamente mediocri. L'unico ingresso a tale fabbricato abusivo avviene da una basculante per autoveicoli nella quale è ricavata una porta pedonale. La funzione di questa basculante è permettere l'accesso nel vano identificato come "Vano abusivo 01". La basculante si presenta in condizioni mediocri, risulta necessaria un'adeguata manutenzione del meccanismo manuale di apertura. Il "Vano abusivo 01" oltre che avere la funzione di ricovero autoveicoli risulta essere utilizzato anche come deposito. Internamente sia i muri perimetrali che le tramezzature divisorie interne sono a rustico realizzate in blocchi di tufo. Dal "Vano abusivo 01" mediante una vecchia porta in legno, datata ed in pessime condizioni, si accede al "Vano abusivo 02" anche questo utilizzato come deposito con la presenza di un'apertura (occultato con un pannello in legno) comunicante direttamente con il lotto confinante di altra proprietà. Dal "Vano abusivo 02" si accedrebbe (attualmente non accessibile, ma visionabile) in un piccolo vano identificato come "Vano abusivo 03" anche questo totalmente a rustico e non utilizzato.

Questo fabbricato abusivo ha la pavimentazione in battuto di cemento in mediocri condizioni, mentre il soffitto inclinato ad unica falda è realizzato da strutture portanti con travi longitudinali in legno poggiate su travi trasversali in putrelle metalliche a sezione a doppia "T" poggiate su pilastri realizzati con blocchi in cemento forati rivestiti da blocchi di tufo, il tutto sormontato da pannelli termoisolanti. Tutto si presenta in insufficienti e grossolane condizioni. Nel fabbricato abusivo su descritto è presente solo l'impianto elettrico realizzato in maniera rudimentale e non sottotraccia, i corpi illuminanti sono delle semplici lampadine il tutto in condizioni mediocri (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Questo fabbricato risulta essere abusivo e non conforme rispetto a quanto ufficialmente definito dall'unica Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) tale difformità deve essere considerata rilevante in quanto si riferisce ad un importante incremento di volumetria. Inoltre tale fabbricato abusivo oltre a non essere conforme urbanisticamente risulta difforme anche catastalmente (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Nell'"area scoperto 01" è presente una rampa di scale a cielo aperto realizzata in muratura pitturata di grigio, delimitata da muretti di contenimento intonacati e pitturati di colore giallino e sormontati da livellini in cemento anch'essi pitturati. Nel muretto della scala nel lato rivolto verso i gradini sono incassati dei corpi illuminanti segnapasso (faretti rettangolari per esterno) in discrete condizioni. Da tale scala si accede ad un "terrazzo" situato a livello del fabbricato originario-abitazione. Il "terrazzo" è delimitato da un lato dal muro di cinta del lotto, da un altro lato dal vano abusivo "soggiorno" accorpato al fabbricato originario-abitazione, mentre per i restanti due lati uno corrisponde al muro della scala esterna e l'ultimo all'"area scoperto 01". Il "terrazzo" ha una pavimentazione in battuto di cemento di colore grigio, i muretti sono realizzati in muratura intonacati e pitturati di colore giallo sormontati da livellini in cemento anch'essi pitturati, inoltre in questi muretti sono interposte delle porzioni di balaustre in ferro zincato che si presentano in mediocri condizioni con evidente presenza di ruggine e scrostamento della verniciatura. Nel terrazzo sono collocati: arredi economici per esterno, una pilozza ed in un angolo è collocata discretamente nascosta la caldaia (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Da questo terrazzo si accede al vano abusivo in accorpamento al fabbricato originario-abitazione denominato nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi come "soggiorno". A tale vano abusivo ("soggiorno") si accede da un'ampia porta finestra realizzata in pvc effetto legno con vetro camera, che a tutti gli effetti è divenuto l'unico accesso al fabbricato originario-abitazione. Tale "soggiorno" si presenta ad un solo piano, con una copertura inclinata a falda unica (coibentata). Internamente il "soggiorno" è caratterizzato da una pavimentazione in gres-porcellanato di colore chiaro con fughe scure in discrete condizioni. Il soffitto e i muri sono regolarmente intonacati e pitturati di colore chiaro in discrete condizioni, l'impianto elettrico è di "recente realizzazione" sottotraccia ed è presente un impianto di climatizzazione con un'unità split interna ed un'unità esterna (funzionante). L'illuminazione è a soffitto e si presenta priva di lampadario con solo la lampadina a vista, il riscaldamento avviene attraverso un calorifero in alluminio di recente fattura che si presenta in buone condizioni e mediante una stufa a gas. Gli infissi esterni sono in discrete condizioni realizzati in pvc finitura legno con vetro camera e veneziane poste esternamente infine le cassette elettriche sono incassate nei muri comprese di frutti di colore nero ma prive delle placchette (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

È opportuno sottolineare che questo vano identificato come "soggiorno" è abusivo e tale tipologia di difformità risulta di rilevante importanza in quanto consiste in un aumento di cubatura/volumetria. Tale difformità non trova ovviamente corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014

(unica pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 21/11/2025.

È da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi dal sottoscritto elaborato la maggior parte degli ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014, questo deriva dall'effettivo uso dei vani nello stato attuale dei luoghi - realtà (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Da questo vano abusivo (“soggiorno”) mediante un ampio arco passante, il soggiorno viene messo in comunicazione direttamente e senza porta con il piano terra del fabbricato originario-abitazione, nello specifico con il vano identificato nella planimetria di rilievo come “cucina-pranzo”. Questo vano è coperto da una volta a stella, l'illuminazione e l'aerazione naturale provengono dal libero collegamento con il vano adiacente “soggiorno” (vano abusivo). Per tutto il piano terra di questo fabbricato la pavimentazione e il battiscopa non sono quelli originari ma sono come quelli del “soggiorno” abusivo gres-porcellanato in discrete condizioni. I muri sono intonacati e pitturati di colore chiaro in sufficienti condizioni fatta eccezione per delle tracce di umido di risalita provenienti dal vespaio. Il soffitto a volta è intonacato e pitturato e presenta delle evidenti macchie di umidità e condensa, si presenta in mediocri condizioni. Nella parte bassa dei muri sono presenti tracce di umido di risalita tipicamente dovuta ad un inadeguato vespaio isolante. In questo vano “cucina-pranzo” è presente una piccola parete attrezzata con piano cottura, lavello etc di fattura economica e in mediocre condizione. In questo vano sono collocati il quadro elettrico, un citofono e un termostato. L'illuminazione è a soffitto con un lampadario di tipo economico, ed è presente un calorifero in alluminio di “recente fattura” ed in discrete condizioni. L'impianto elettrico in parte è sottotraccia e in parte a vista, le cassette elettriche sono incassate nei muri con presenza di frutti di colore nero ma prive delle placchette e si presentano in sufficienti condizioni.

Da questo vano “cucina-pranzo” mediante una porta a soffietto in materiale plastico in pessime condizioni si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, sono installate al suo interno anche una lavatrice ed una asciugatrice (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Sempre dal vano “cucina-pranzo” per mezzo di una porta in legno di fattura datata sia nella sua essenza che esteticamente e in pessime condizioni, si accede nel vano identificato come “letto 01” anche in questo caso con volta a stella e finiture come il vano descritto in precedenza. Si riporteranno aspetti rilevanti visibili in questo vano come: la presenza di infissi esterni ricavati nella parte alta dei muri con apertura elettrica a ribalta (funzionanti) realizzati in pvc finitura effetto legno in vetrocamera; impianto di climatizzazione mediante un'unità interna split con relativa unità esterna; rivestimento di tre della 4 pareti del vano con pannelli in cartongesso sicuramente utilizzati per l'occultamento di una forte presenza di umidità. Tali pannelli sono regolarmente pitturati e si presentano in condizioni sufficienti. All'interno di questo vano “letto 01” è presente un finestro realizzato con telaio in alluminio cromato e vetro a specchio. Tale finestro è in condivisione-comunicante con il vano adiacente il “bagno 01” quindi non è un infisso che dà verso l'esterno, si presenta in discrete condizioni. La volta a stella del vano “letto 01” presenta delle evidenti macchie di umido oltre che un'ampia macchia giallastra che secondo le dichiarazioni della residente (ex moglie dell'esecutato) risulta frutto della rottura della tubazione del bagno posto al piano primo (“bagno 02”). La volta si presenta in mediocri condizioni. Per il vano “letto 01” le finiture dei pavimenti, muri, l'impianto elettrico, calorifero, lampadario etc sono come quelli descritti in precedenza e si presentano nelle stesse condizioni. Dal vano “letto 01” mediante una porta in legno di fattura datata sia nella sua essenza che esteticamente in condizioni pessime, si accede al vano identificato come “bagno 01”, questo vano è ricavato in corrispondenza del “terrazzino” del piano primo. Nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 quello che al piano terra risulta essere un lungo corridoio, corrispondente al sottoscala che collega il piano terra al piano primo ed al terrazzino posto al piano primo, nello stato attuale dei luoghi risulta essere stato diviso in due porzioni per ricavare il “bagno 01” e il “ripostiglio”. Questi due vani “bagno 01” e “ripostiglio” non sono conformi all'unica pratica edilizia presente ed approvata ma si tratta di una difformità sanabile. Il “bagno 01” si presenta privo di aerazione naturale ma è munito di aerazione artificiale, è privo di luce naturale in quanto il finestro presente non dà verso l'esterno ma nel vano “letto 01” pertanto dal punto di vista normativo risulta essere inutile. Il “bagno 01” risulta essere completo di lavello, bidet, water (con cassetta di scarico in materiale plastico), di un termoarredo verticale moderno in buone condizioni e di un box doccia in muratura con tendina in materiale idrorepellente. Il “bagno 01” è caratterizzato dallo stesso pavimento in piastrelle di forma quadrata in gres-porcellanato con fughe scure come nel resto degli ambienti che compongono il piano terra, in sufficienti condizioni. Il piatto doccia e le pareti corrispondenti all'ingombro stesso della doccia sono rivestiti da tessere di cm 2x2 di colorazione bianche e azzurre effetto mosaico per un'altezza pari a 1,96m, così come le restanti pareti del bagno

sono rivestite dello stesso materiale ma per un'altezza di 1,65m. Il rivestimento del "bagno 01" soprattutto nella doccia risulta in condizioni mediocri addirittura con diverse tessere mancanti. Il "bagno 01" è coperto da una volta a botte con evidenti tracce di umidità-muffa (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dal vano abusivo identificato come "soggiorno" si accede anche al vano scala interno al fabbricato originario-abitazione che risulta l'unico collegamento verticale tra il piano terra e il primo piano.

Esso è caratterizzato da un'unica rampa molto ripida che sbarca in un pianerottolo di smistamento sia per i vani posti al piano primo che per l'accesso ad un "terrazzino" esterno (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Il "terrazzino" risulta, come piano di calpestio, sottoposto rispetto al pianerottolo e al piano primo. L'accesso dal pianerottolo del vano scala interno al fabbricato al "terrazzino" esterno avviene mediante una porta realizzata in pvc effetto legno con vetro camera in discrete condizioni. Sono poggiati nel terrazzino dei blocchi di muratura a modo di gradini per coprire l'esistente dislivello tra il pianerottolo e il terrazzino stesso. Il "terrazzino" non ha una particolare funzione, su uno dei muri che lo circoscrivono è posizionata un'unità esterna per la climatizzazione. La pavimentazione risulta indecifrabile in quanto è coperta da uno strato di guaina bituminosa (impermeabilizzante) di colore grigio in pessime condizioni. Una parte del "terrazzino" è direttamente comunicante con uno scoperto dell'immobile confinante di altra proprietà (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dal pianerottolo del vano scala evidenziato in precedenza si accede al piano primo, nello specifico nel vano identificato come "studio". Tale vano è coperto da una volta a stella parzialmente visibile in quanto condivisa da vani adiacenti ("bagno 02" e "Letto 02"). Le pareti e la volta sono regolarmente intonacate e pitturate ma sono presenti evidenti e ampie macchie di umido sulle stesse. La pavimentazione è sicuramente frutto di una manutenzione (SCIA n. 25/2014) concomitante con quella avvenuta al piano terra infatti anche in questo caso è realizzata in gres-porcellanato di colore chiaro con fughe scure. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'illuminazione è a soffitto (lampadario) e sono presenti un termosifone in ghisa di colore bianco (discrete condizioni) e un'unità interna split di climatizzazione. L'infisso esterno è di "recente" fattura con apertura ad anta realizzato in pvc con finitura effetto legno con vetrocamera (in discrete condizioni) munito anche di inferriata esterna in metallo verniciata. Dallo "studio" si accede ai vani identificati come "letto 02" e "cucina 02". La "cucina 02" attualmente viene utilizzata esclusivamente per contenere oggettistica varia, ha un soffitto con volta a botte pitturato di colore bianco in pessime condizioni e sono evidenti macchie di umido. Le pareti della "cucina 02" oltre che regolarmente intonacate e pitturate di bianco in pessime condizioni per la presenza di umidità, sono anche rivestite da tessere di formato 2x2 fino ad un'altezza di circa 1,50m (in condizioni insufficienti). In questo vano è presente anche un vecchio camino non più utilizzato nel quale è stata ricavata una finestra. Tale vano al suo interno presenta n. 2 finestre una, quella ricavata nel camino, con apertura ad anta; l'altra posizionata su una parete nella parte alta ed ha un'apertura a ribalta, entrambe sono realizzate in pvc con finitura effetto legno e vetrocamera (in discrete condizioni).

Dal vano "studio" si accede, come già in precedenza sottolineato, anche nel vano "letto 02" con annesso il "bagno 02". L'accesso dallo "studio" al "letto 02" avviene da un varco non chiuso pertanto i due vani risultano liberamente collegati. Nel vano "letto 02" è stato ricavato il "bagno 02" mediante la presentazione della Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014. Questo bagno attualmente risulta inutilizzato per delle problematiche all'impianto idrico. Dal "letto 02" si accede al "bagno 02" tramite una porta in legno verniciato bianca di tipologia a scorrere su binario esterno di fattura grossolana-datata ed in cattive condizioni. Il bagno si presenta privo di aerazione sia naturale che artificiale. E' privo di luce naturale (cieco) in quanto è interposto tra i vani "studio" e "letto 02". Presenta una problematica rilevante di idoneità igienico-sanitaria sia rispetto alla sua qualifica di bagno sia rispetto al vano confinante "letto 02". Infatti il muro che attualmente separa i due vani ("letto 02" e "bagno 02") non è a tutta altezza (non si chiude fino al soffitto) ma è interrotto abbondantemente prima. Tale aspetto diventa un problema in quanto il "bagno 02" è anche sprovvisto del soffitto (non è chiuso orizzontalmente). La mancanza di separazione fisica tra i due ambienti pone una rilevante contaminazione tra i due ambienti stessi, aspetto questo che dal punto di vista della normativa igienico-sanitaria risulta assolutamente non consentito, pertanto tale bagno nella situazione attuale non è conforme e si richiede un adeguato completamento. Il "bagno 02" risulta essere completo di lavello, bidet, water (con cassetta di scarico in materiale plastico), un termoarredo verticale moderno in buone condizioni e un piatto doccia in ceramica e un box doccia (commerciale) realizzato con struttura in alluminio e pannellatura in plexiglass non trasparente ma in sufficienti condizioni. Il "bagno 02" è caratterizzato dallo stesso pavimento in piastrelle di forma quadrata in gres-porcellanato con fughe scure come nel resto degli ambienti che compongono il piano primo. Le pareti sono rivestite da tessere di cm 2x2 di colorazione rossastra che nell'angolo doccia hanno un'altezza pari a 2,00m,

mentre per le restanti pareti l'altezza è di circa 1,50m. Le pareti sono pitturate di bianco fatta eccezione per una che risulta pitturata con effetto "spugnato" di colore ocra. Al suo interno è presente un boiler per l'acqua calda e l'illuminazione è a parete (lampadina a vista).

Il vano identificato come "Letto 02" ha il pavimento come il resto del piano (gres-porcellanato di colore chiaro) in condizioni in generale sufficienti nonostante vi siano alcune piastrelle visibilmente danneggiate (da sostituire). Il battiscopa dello stesso materiale e colore del pavimento si presenta in condizioni insufficienti con anche porzioni mancanti. I muri e la volta sono regolarmente intonacati e pitturati di colore chiaro, inoltre alcune porzioni di muri sono trattate con una tecnica di pitturazione indefinibile (non omogenea) di colore grigio chiaro. Quest'effetto sembra strategicamente utilizzato per mascherare le evidenti macchie di umido. Infatti sia la volta che i muri presentano macchie di infiltrazioni. Le condizioni di manutenzione, un pò come tutto il piano primo, risultano mediocri e poco curate nel tempo (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Nel vano "letto 02" è presente una portafinestra, priva di balcone, finalizzata solo all'affaccio che dà sul fronte principale del fabbricato originario-abitazione. Essa si presenta realizzata in pvc con finitura effetto legno con vetrocamera (in discrete condizioni) munita di zanzariera e di scuri sempre in pvc. E' presente anche una balaustra a protezione realizzata in ferro zincato in pessime condizioni con evidenti tracce di ruggine in molteplici sue parti. L'illuminazione artificiale avviene mediante una plafoniera a muro di economica fattura (vetro colorato e ferro battuto). L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente un calorifero in sufficienti condizioni. Le cassette elettriche sono incassate a muro con frutti, ma prive di placchette, aspetto questo comune a tutti gli ambienti di entrambi i piani (terra e primo).

Dal vano "letto 02" mediante una porta ad anta, realizzata con struttura in alluminio cromato e vetro a specchio si accede ad un vano scala interno al fabbricato che risulta l'unico collegamento tra il piano primo ed il "lastricato solare di copertura". Il "lastricato solare di copertura" ha una superficie pari al fabbricato originario-abitazione, ad esclusione del vano abusivo ("soggiorno" al piano terra). Il vano scala risulta caratterizzato da due rampe di gradini estremamente ripide e scomode. Questo vano scala in tutte le sue parti interne ed esterne, compreso lo sbarco sul lastricato solare di , si presenta in condizioni pessime.

Al "lastricato solare di copertura" si accede tramite una porta in metallo zincato in mediocri condizioni, infatti sono presenti evidenti tracce di usura e ruggine. Sul "lastricato solare di copertura" sono presenti: l'antenna tv, un'unità esterna climatizzatore e una canna fumaria corrispondente all'ex-camino sottostante situato al piano primo (nel vano "cucina 02"). Il "lastricato solare di copertura" nonostante sia di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione risulta liberamente comunicante per un lato con la proprietà confinante, ciò significa che da quel lato non vi sono muretti di separazione tra le due diverse proprietà (ved.: Allegato n. 10). Il lastricato solare si presenta con una pavimentazione non planare ma segue l'andamento della volta sottostante inoltre ha una parte di pavimentazione trattata mediante uno strato di guaina bituminosa colore argento al fine di risolvere i problemi di infiltrazione al piano sottostante. Tale guaina si presenta in condizioni mediocri, risulta cristallizzata soprattutto lungo i risvolti (tra le parti orizzontali con quelle verticali). La restante parte di pavimentazione è a "chianche" realizzate in "lastre di pietra leccese (Cursi)" in pessime condizioni manutentive soprattutto tra le fughe (ved.: Allegato n. 10).

Nella parte posteriore al piano terra del fabbricato originario-abitazione è presente uno scoperto retrostante denominato nella planimetria di rilievo come "area scoperta 02" il cui accesso non avviene né dal fabbricato principale né dall'esterno. E' da considerare un'area totalmente inutilizzata, delimitata da un muro di cinta realizzato in maniera approssimativa e irregolare in blocchi di tufo, si presenta in pessime condizioni. Internamente l'"area scoperta 02" si presenta come un terreno privo di una specifica finalità con del verde spontaneo (ved.: Allegato n. 10).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) è stato possibile documentare ed allegare n. 1 Pratica Edilizia: la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" che è l'unica presente.

La "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" deve essere considerata ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come unica versione nel confronto con l'eventuale legittimità dello stato attuale dei luoghi (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/relievo come evidenziato nei punti su riportati.

Si evidenzia inoltre che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realità.

L'intero lotto costituito dal fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo) da n.2 aree esterne, una antistante con un fabbricato abusivo e una retrostante, dal lastricato solare di copertura è di piena

proprietà del sig. ***DATO OSCURATO*** (debitore) oggetto dell'esecuzione immobiliare e non è conforme alla "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014".

Il tutto si può evincere dal confronto tra la "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" e l'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi prodotto dal sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra l'unica Pratica Edilizia presente presso l'Uff. Edilizia Privata del Comune di Sannicola (LE) e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo. Tali difformità riguardano: rilevanti aumenti di cubatura/volumetrici (in incremento) abusivi, ma anche difformità meno problematiche consistenti in modifiche di ripartizioni di spazi interni senza aumento di cubatura. Il tutto verrà meglio specificato di seguito:

- Nell'area esterna antistante è stato realizzato un vero e proprio fabbricato totalmente abusivo, costituito da un solo piano fuori terra con al suo interno degli ambienti con finalità non definiti. Tale fabbricato è in accorpamento su tre lati sul muro di cinta del lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare, si presenta a rustico senza finiture ed è totalmente abusivo. Si tratta di una difformità non sanabile in quanto consiste in un rilevante aumento di cubatura/volumetria. Questo fabbricato si compone di n. 3 vani denominati e identificati nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come: "Vano abusivo 01", "Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03" (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).
Tale fabbricato essendo abusivo non si riscontra in nessuna pratica edilizia, infatti nella "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" (unica pratica edilizia presente) non si ha traccia di tale fabbricato, lo stesso fabbricato non risulta nemmeno catastalmente. Al suo interno sono presenti dei vani non definiti con chiarezza nella loro finalità, si può solo presumere data la presenza di una basculante che il vano identificato come "Vano abusivo 01" abbia funzione di box-auto; mentre per i restanti due ambienti ("Vano abusivo 02" e "Vano abusivo 03") non è di facile identificazione la loro funzione.
- In accorpamento al fabbricato originario-abitazione (piano terra e primo) oggetto dell'esecuzione immobiliare sul fronte di ingresso è stato realizzato in accorpamento-aggiunta un ampio vano abusivo di un solo piano. Tale vano non solo risulta il nuovo ingresso dal quale si accede al fabbricato originario-abitazione ma ha anche funzione di soggiorno. Da tale vano "soggiorno" abusivo, attraverso un arco, si accede ai vani del piano terra e al vano scala che collega il piano terra al piano primo. Tale ambiente non è conforme alla "Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014" in quanto si tratta di un nuovo vano abusivo in aggiunta. Tale difformità è da considerarsi rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di cubatura-volumetria.
- Al piano terra del fabbricato originario-abitazione sono stati ricavati due vani con nuove finalità. Infatti nella Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 quello che al piano terra risulta essere un lungo corridoio corrispondente al sottoscala che collega il piano terra al piano primo ed al terrazzino posto al piano primo, nello stato attuale dei luoghi risulta essere stato diviso in due porzioni al fine di ricavare in una porzione il "bagno 01" e nell'altra il "ripostiglio". Questi due vani "bagno 01" e "ripostiglio" non sono conformi all'unica pratica edilizia presente ed approvata ma si tratta di una difformità sanabile, risolvibile mediante una pratica in sanatoria, in quando si tratta di una modifica degli spazi senza nessun aumento di cubatura-volumetria.

Per quanto concerne il fabbricato originario-abitazione caratterizzato dal piano terra, primo e lastricato solare di copertura oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 284/2025 si presenta costruttivamente con le seguenti caratteristiche: la struttura in elevazione (muri) risulta essere portante sia per i muri perimetrali che per alcuni interni all'immobile, la sola unica tramezzatura posto al piano primo è di recente realizzazione ed è in cartongesso; la copertura dei vani è realizzata con volte in muratura. Il paramento esterno (prospetti) del fronte principale di accesso al fabbricato originario-abitazione (compreso del vano abusivo "soggiorno" posto al piano terra) risulta pitturato di un giallo pastello e si presenta attualmente in discrete condizioni manutentive. Su tale fronte sono presenti pluviali e gronde in pvc e rame in sufficienti condizioni. Gli altri prospetti (retrostante e porzioni a vista laterali) risultano pitturati di colore bianco e si presentano in mediocri condizioni. Sono presenti livellini, soglie e corpi illuminanti, in generale in discrete condizioni. Le balaustre in ferro si presentano in mediocri condizioni con evidenti tracce di ruggine.

Il "lastricato solare di copertura" è realizzato in "lastre di pietra leccese (Cursi)" in pessime condizioni con ampie porzioni trattate mediante uno strato di guaina bituminosa anche questo in condizioni mediocri.

Internamente al fabbricato, si presuppone frutto di una ristrutturazione coincidente con la Pratica Edilizia – SCIA n. 25/2014 approvata, i muri e le volte sono regolarmente intonacati e pitturati e si

presentano interessate da diffuse macchie di umido soprattutto le volte presentano condizioni generali mediocri per quanto concerne l'umidità.

I pavimenti sono in gres-porcellanato così come i battiscopa, si presentano in discrete condizioni fatta eccezione al piano primo per alcune piastrelle risultanti danneggiate e mancanti in alcuni punti.

Gli infissi sono realizzati in pvc finitura effetto legno di colore marrone con vetrocamera, alcuni ad apertura ad anta manuale, altri a ribalta attivati elettricamente, tutti in discrete condizioni generali. Alcuni infissi sono provvisti di zanzariere in mediocri condizioni, mentre altri, come quelli nel vano abusivo "soggiorno", sono muniti di veneziane esterne in condizioni sufficienti, mentre al piano primo nel vano "letto 02" la porta finestra ha gli scuri in condizioni sufficienti.

L'impianto elettrico è sottotraccia tranne per qualche eccezione, le cassette elettriche sono comprensive dei frutti ma prive delle placchette, mentre per i corpi illuminati solo in alcuni ambienti sono presenti dei lampadari o applique di economica fattura per il resto solo lampadine.

Al piano terra negli ambienti sono presenti dei termosifoni in alluminio in discrete condizioni ed una stufa a gas (nel vano abusivo "soggiorno), mentre al piano primo i termosifoni sono in ghisa in discrete condizioni.

Si sottolinea come per l'impianto idrico-fognante l'allaccio è alla rete primaria comunale; per quanto concerne il gas invece, nonostante il Comune di Sannicola sia provvisto di rete gas tale fabbricato non ne è allacciato, ma si serve di un bombolone specifico esterno posizionato nel terreno del lotto confinate di altra proprietà.

Sono presenti: un citofono, un quadro elettrico, un termostato e due split con relative unità esterne per la climatizzazione al piano terra ed uno al piano primo.

I "bagno 01", "bagno 02" e "cucina 02" hanno le pareti rivestite per un'altezza variabili (min. 1,50m, max 2,00m).

I "bagno 01" e "bagno 02" si presentano completi di lavello a colonna, vaso, bidet e doccia; il "bagno 01" ha un box doccia in muratura in pessime condizioni, mentre il "bagno 02" ha un box doccia in alluminio con pannellatura in plexiglass in sufficienti condizioni ed inoltre un boiler per l'acqua calda. Il fronte di ingresso all'intero lotto è realizzato in carparo così come il muretto basso con sopra la staccionata in legno e le aiuole basse nell'"area scoperto 01" il tutto in discrete condizioni.

L'"area scoperto 01" comprende un ampio percorso sia pedonale che per l'accesso e la sosta di autoveicoli ed è realizzato con un battuto di cemento.

All'ingresso dell'intero lotto è presente una telecamera e in varie parti dell'"area scoperto 01" (aiuole scala esterna in muratura) sono incassati dei corpi illuminati segnapasso in discrete condizioni.

L'ingresso principale all'intero lotto è realizzato in carparo così come le aiuole basse nell'"area scoperto 01" in discrete condizioni.

Sono inoltre presenti un cancello carraio elettrico per l'accesso all'intero lotto in insufficienti condizioni con presenza di ruggine e una basculante per autoveicoli con apertura anche pedonale in mediocri condizioni, che risulta l'unico accesso al fabbricato totalmente abusivo.

Nel fabbricato abusivo sono presenti infissi in pvc di colore bianco con vetrocamera in discrete condizioni.

Per una maggior chiarezza di tutto ciò che è stato fin qui descritto si fa riferimento all'Allegato 10 - "Documentazione Fotografica".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: sono realizzati in pvc finitura effetto legno di colore marrone con vetrocamera, alcuni con apertura ad anta manuale, altri a ribalta con apertura automatizzata, tutti in discrete condizioni generali. Alcuni infissi sono provvisti di zanzariere in mediocri condizioni. Nel vano abusivo "soggiorno" gli infissi presentano delle veneziane esterne in sufficienti condizioni, mentre nel vano "letto 02" al piano primo è presente una porta finestra con scuri quest'ultimo in sufficienti condizioni, munita di zanzariere e di una balaustra realizzata in ferro zincato in pessime condizioni con evidenti tracce di ruggine in molteplici sue parti. Nel fabbricato abusivo sono presenti degli infissi in pvc di colore bianco con vetrocamera, con apertura a doppia anta in discrete condizioni e una basculante in pessime condizioni.

infissi interni: sono presenti bussole in legno di colore legno ad anta in condizioni e fattura pessime, una a scorrere su binario esterno in legno pitturata bianca di tipologia datata in condizioni pessime ed una a soffietto realizzata in materiale plastico anche questa in pessime condizioni.

pareti esterne: realizzate in muratura portante in tufo.

rivestimento esterno: Il fabbricato originario-abitazione ha il prospetto principale di accesso al fabbricato pitturato di un giallo pastello e si presenta attualmente in discrete condizioni manutentive mentre il prospetto retrostante così come le porzioni a vista dei fronti laterali sono pitturati di colore bianco e si



presentano in condizioni mediocri.

rivestimento interno: i muri perimetrali interni, le tramezzature e le volte sono intonacati e tinteggiati con pitture prevalentemente di bianco sia al piano terra che al piano primo. Fanno eccezione solo alcune pareti di alcuni ambienti come il tramezzo in condivisione al piano primo, tra il “bagno 02” e il “letto 02” dove dal lato del bagno è di colore ocre con effetto spugnato mentre dal lato del “letto 02” è di colore grigio chiaro applicato con una tecnica indefinibile. Si sottolinea che le volte in entrambi i piani sono fortemente interessate da evidenti e ampie macchie di umido e condensa. Le murature del piano terra se pur hanno delle zone nella parte basse interessate da umidità di risalita si presentano tutto sommato in sufficienti condizioni, mentre quelle al piano primo risultano in condizioni mediocri. I bagni così come il vano “cucina 02” hanno le pareti rivestite di tesserine 2x2cm, effetto mosaico, per altezze variabili da un minimo di 1,5m ad un massimo di 2,00m. Il rivestimento-mosaico nel “bagno 01” è con tesserine di colore bianco e azzurro, mentre nel “bagno 02” è con tesserine rossastre, infine quelle nella “cucina 02” tesserine sono di colorazione sui toni dei verdi.

Pavimentazione interna: Per il fabbricato originario-abitazione i pavimenti al piano terra per tutti i vani compreso il bagno sono uguali e sono in gres- porcellanato di formato quadrato, di colore chiaro con fughe scure e si presentano in discrete condizioni. Anche i pavimenti di tutti i vani del piano primo sono in gres-porcellanato di formato quadrato di colorazione chiara, ma si presentano in sufficienti condizioni, alcune piastrelle risultano danneggiate.

Per il fabbricato abusivo realizzato all'interno del lotto la pavimentazione interne è realizzata in battuto di cemento grezzo (condizioni pessime).

Degli Impianti:

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico realizzati sottotraccia.

Il fabbricato è collegato alla rete primaria fatta esclusione per il gas in quanto seppur presente la rete comunale il fabbricato non è collegato ma utilizza un bombolone indipendente.

Condizionamento/climatizzazione: presente

telefonico: nella media

elettrico: sottotraccia nella media

Presenza di n. 1 citofono sufficiente

Delle Strutture:

solai: Volte in muratura portante;

sufficiente

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Super. “Area Scoperta 01” – antistante	118,15	0,10+0,05	17,71	sufficiente
- Super. Terrazzo	25,20	0,40	10,08	sufficienti
“Fabbricato abusivo”:				
- Super. Coperta piano terra – abusivo	87,00	1	87,00	pessime
“Fabbricato originario-abitazione”:				
- Super. Coperta vano abusivo “Soggiorno” – P. T.	32,90	1	32,90	discrete
- Super. Coperta immobile abitazione piano terra	65,60	1	65,60	sufficiente
- Super. Coperta immobile abitazione piano primo	62,50	1	62,50	insufficiente
- Super. Terrazzino - abitazione piano primo	4,50	0,40	1,8	mediocre
- Piano - lastricato solare di copertura – abitazione	63,80	0,10	6,38	mediocre
- Super. “Area Scoperta 02” – retrostante	50,00	0,10+0,05	7,50	pessime
	509,65		291,47	



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del LOTTO UNICO (fabbricato “unifamiliare” costituito da un piano terra e primo adibiti ad abitazione, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura) residenziale – abitazione A/4.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per l’immobile indicato dal sottoscritto LOTTO UNICO oggetto dell’esecuzione sito in Sannicola (LE) alla Via Aria Sana s.n.c.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al I semestre 2025, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell’Agenzia del Territorio e riferite al I semestre 2025 riguardanti immobili definiti catastalmente A/4 similari nella zona periferica di Sannicola (LE).

Il valore di riferimento al I semestre 2025 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 600,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 15/01/2026 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore €/mq 530,00 inferiore al valore normale massimo delle quotazioni dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	291,47	x	530,00€	=	154.479,10€
-------------------------------	--------	---	---------	---	--------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (per la quota di 1000/1000 di proprietà Toma Gianfranco debitore esecutato)	€. 154.479,10
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 154.479,10
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore del fabbricato “unifamiliare” costituito da un piano terra e primo adibiti ad abitazione, con n. 2 aree esterne una antistante comprensiva di un fabbricato abusivo e una retrostante e dal lastricato solare di copertura (immobile Cat. A/4) identificato come LOTTO UNICO e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato del LOTTO UNICO oggetto dell’esecuzione immobiliare 284/2025, sito in Sannicola (LE) alla Via Aria Sana s.n.c.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al I semestre 2025, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell’Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2023 riguardanti immobili similari nella zona periferica di Sannicola (LE).

Il valore di riferimento al I semestre 2025 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 600,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 15/01/2026 in via cautelativa



e congrua sono pari ad un valore €/mq 530,00 inferiore al valore normale massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).



VALORE DI MERCATO (OMV):

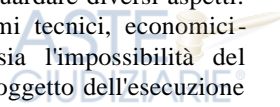
RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenza	291,47	0,00	154.479,10€	154.479,10€
				154.479,10€	154.479,10€



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità dell'immobile deve riguardare diversi aspetti: strutturale, autonomia, libero godimento senza problemi tecnici, economici-funzionali al seguito di tali presupposti trovo vi sia l'impossibilità del frazionamento in più beni, pertanto il LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione risulta indivisibile.



Spese di ripristino delle difformità:

- Spese relative la demolizione degli abusi in incremento volumetrico - circa **€. 15.000,00**
- Spese relative le difformità minori sanabili **€. 1.000,00**
- Spese tecniche (per la demolizione che per la regolarizzazione difformità) – circa **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.479,10**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.171,86**



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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,24**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.300,00**

Data 15/01/2026



il tecnico incaricato
Arch. Ferdinando Saurio



Allegati :

1. Avviso di sopralluogo;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Certificato di residenza del ***DATO OSCURATO***;
4. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del ***DATO OSCURATO***;
5. Atto di provenienza del bene pignorato;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Visura storica attuale del Bene
Catasto Fabbricati Comune di Sannicola (LE):
- Fog. 32, p.lla 1130, sub. 2;
8. Estratto di mappa:
- Fog. 32, p.lla 1130 Comune di Sannicola (LE);
Planimetrie Catastali Comune di Sannicola (LE);
- Fog. 32, p.lla 1130, sub. 2;
9. Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Sannicola (LE);
10. Documentazione fotografica;
11. Pratiche Edilizie Ufficio Tecnico del Comune di Sannicola (LE) - Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo del 21/11/2025;
12. Bollette varie utenze;
13. Lettera di trasmissione della relazione di stima
Ricevuta PEC invio Rapporto di Stima all' Avv. Pierpaolo Ingrosso (Amco-Asset Management Company s.p.a. creditore);
Ricevuta PEC invio Rapporto di Stima all' Avv. Marcello Urso (Amco-Asset Management Company s.p.a. creditore);
Ricevuta PEC invio Rapporto di Stima al Custode Giudiziario all' Avv. Adele Gaetana Lagna;
Ricevuta RACCOMANDATA invio Rapporto di Stima alla ***DATO OSCURATO***
(debitore)
14. Riepilogo della documentazione;

