



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nella Procedura Esecutiva n°294/22

Giudice Delegato: Dott. Francesco Ottaviano

IL CTU  
geom. Andrea D'Aprile

Lecce, 19 maggio 2023

**Bene in Veglie (Le)- via Don Luigi Sturzo n°18  
Lotto Unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a civile abitazione sita nel Comune di Veglie alla via Don Luigi Sturzo n°18.

L'immobile è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e da un piano mansarda. Il piano terra è costituito da ingresso - soggiorno, tinello, cottura, w.c., bagno, e due letto, il tutto per una superficie coperta di circa 123,00 mq. oltre a due verande, una anteriore ed una posteriore, per una superficie totale di circa 45,00 mq. Il piano mansarda è costituito da un vano studio con disimpegno e lavanderia il tutto per una superficie coperta di circa 54,00 mq. Nel piano seminterrato trova ubicazione un vano garage e una cantina entrambi allo stato *rustico*, per una superficie di circa 145 mq. Inoltre vi è un'area di pertinenza di circa mq. 290, in piccola parte piantumata con alcune piante ornamentali e da frutto.

**Identificato in catasto**

**foglio 24, mappale 1237, sub 1**, categoria A/2; cl: 2ª; consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale: 241 mq. Totale escluse scoperte : 204 mq; Rendita: € 490,63;

**foglio 24, mappale 1237, sub 2**, categoria: C/6 cl.: 2ª, consistenza 80 mq, Superficie catastale: 95 mq.; Rendita: € 119,82;

**Coerenze:**

Confina a nord con partic. 1250, ad est con partic. 1236, a sud con particella 1633 e ad ovest con via Don Luigi Sturzo.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: *periferia*.

Caratteristiche zone limitrofe: *zona residenziale*.

La zona è *sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria*.

Principali collegamenti pubblici (Km): *provinciale (0,5)*.

Servizi offerti dalla zona: *scuola Km (0.5)*.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai debitori xxx e dai rispettivi figli.

**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 vincolo urbanistico: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria n°65660/9147 di rep. del 22.12.2006, iscritta in data 29.12.2006 al numero 51498/8769, per notar xxx a favore di xxx sede di Bari (domicilio ipotecario Baria via Amendola n°205/3) per capitale di € 200.000,00, per una somma complessiva di € 360.000,00 durata 40 anni grava su foglio 24 partic. 1237 sub 1 e 2.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare del 29.07.2022, rep. n° 3720 e trascritto presso l'ufficio di Lecce in data 6.10.2022 al numero generale 37070/29481 emesso da Uff. Giud. Unep presso Corte D'appello di Lecce, a favore di xxx, grava su foglio 24 partic. 1237 sub 1 e 2

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie, si è appurato che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 149/2002 dell'8.11.2002 pratica edile n°80/02, intestata ai signori xxx per la realizzazione di una civile abitazione in Veglie alla via Don Luigi Sturzo.

Dai sopralluoghi esperiti in loco, lo scrivente ha riscontrato delle modeste difformità planimetriche rispetto alla suddetta Concessione Edilizia. Tali difformità riguardano:

- 1) Nel vano tinello posto al piano terra, nel progetto originario era previsto una doppia altezza, è stato realizzato un solaio intermedio, con un aumento della superficie residenziale al piano mansarda (vedi disegni esplicativi punto 1 e foto n°5);
- 2) In luogo dell'originario vano lavanderia al piano terra, come da progetto, è stata realizzata una scala di accesso al piano seminterrato (vedi disegni esplicativi punto 2 e foto n°8);
- 3) Nel vano letto al piano terra è stato realizzato un vano porta in allineamento con la muratura aumentando la superficie residenziale dello stesso vano letto (vedi disegni esplicativi punto 3 e foto n°7);
- 4) La scala posta al piano terra nel vano tinello, che avrebbe dovuto anche servire l'accesso al piano seminterrato è stata realizzata in legno ed è di accesso solo al piano mansarda (vedi disegni esplicativi punto 4 e foto n°5);
- 5) La veranda del piano mansarda posta sul retro, assentita per una superficie di mq. 13.04 è stata realizzata di circa mq. 60,00. (vedi disegni esplicativi punto 5).

Tali difformità per quanto concerne i punti 1-3 e 5, non possono essere oggetto di sanatoria, in quanto vi è un aumento di superficie non prevista dal Regolamento Edilizio e pertanto si dovrà ricondurre l'immobile al provvedimento assentito (C.E. n.149/2002) e quindi sarà necessario:

- 1) Il ripristino delle dimensioni vano tinello con la demolizione del solaio intermedio;
- 2) Lo spostamento del vano porta ubicato nel vano letto;
- 3) La realizzazione del tetto a falda sulla terrazza esistente al piano mansarda, al fine di conformarlo al progetto assentito.

Per quanto sopra, si dovrà produrre una pratica edilizia presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie per il ripristino dello stato assentito alla C.E. n°149/2002, con un costo presunto in € 2.000.

Inoltre si dovranno effettuare i lavori di ripristino per un costo presunto di € 20.000.

Per quanto concerne il punto 2 (scala di accesso al piano seminterrato), tale elemento strutturale così come previsto dall'art.36 del D.P.R. 380/01, nonché dalla delibera di G.R. n°1663 del 29.11.2022, potrebbe essere sanato attraverso l'accertamento della doppia conformità urbanistica-edilizia, oltre a quella strutturale di cui all'art. 8 della menzionata delibera di G.R.. In merito si specifica che relativamente alla procedura di sanatoria "strutturale" è necessario che l'elemento realizzato risulti conforme progettualmente (modello matematico di calcolo strutturale) sia al momento della esecuzione sia all'atto della richiesta di sanatoria. In tal senso sarà necessario verificare progettualmente (strutturalmente) l'elemento abusivo eseguito e dando contestualmente corso al deposito "in sanatoria" dei relativi calcoli presso il competente ufficio "sismica provinciale" ai sensi dell'art.94 del T.U. in materia di edilizia D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Detta attività, avrà un costo presunto, tra spese tecniche, indagini statiche sull'intero immobile e oneri, di circa € 16.000.

Si precisa altresì, che se la suddetta pratica non dovesse trovare accoglimento la somma di € 16.000, potrà considerarsi come onere per le spese tecniche e per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi assentito alla C.E. n°149/2002.

Per quanto concerne il punto 4 scala in legno di accesso al piano mansarda, si dovrà evidenziare nella pratica suddetta il nuovo elemento in legno.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Successivamente alla pratica di edilizia, sarà inoltre necessario redigere la conseguente variazione catastale presso il NCEU, per un costo presunto, oneri e spese tecniche incluse, di € 2.000.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari

xxx proprietaria per ½ e xxx proprietario per 1/2.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n°149/2002 dell'8.11.2002 intestata a xxx per la realizzazione di una civile abitazione in Veglie alla via Don Luigi Sturzo; foglio 24 part. 1237.

#### Descrizione **Civile abitazione indipendente** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente alla civile abitazione sita nel Comune di Veglie alla via Don Luigi Sturzo n°18.

L'immobile è composto da un piano seminterrato, da un piano terra e da un piano mansarda. Il piano terra è costituito da ingresso - soggiorno, tinello, cottura, w.c., bagno, e due letto, il tutto per una superficie coperta di circa 123,00 mq. oltre a due verande, una anteriore ed una posteriore, per una superficie totale di circa 45,00 mq. Il piano mansarda è costituito da un vano studio con disimpegno e lavanderia il tutto per una superficie coperta di circa 54,00 mq. Nel piano seminterrato trova ubicazione un vano garage e una cantina entrambi allo stato *rustico*, per una superficie di circa 145 mq..Inoltre vi è un'area di pertinenza di circa mq. 290, in piccola parte piantumata con alcune piante ornamentali e da frutto.

#### 8.0. Calcolo superfici commerciali

Al fine della determinazione delle superfici commerciali, si è ritenuto corretto utilizzare quelle assentite nella Concessione Edilizia sopra riportata.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
-Piano Terra	<b>123,00</b>	1	<b>123,00</b>		Sufficienti
-Piano Mansarda	<b>54,00</b>	0,75	<b>40,50</b>		Sufficienti
-Piano seminterrato (allo stato <i>rustico</i> )	<b>145,00</b>	0,30	<b>43,50</b>		scarse
- Verande	<b>45,00</b>	0,35	<b>15,75</b>		sufficienti
- Area di pertinenza	<b>290</b>	0,05	<b>14,50</b>		Sufficienti

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: <i>c.a.</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: <i>muratura</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: <i>solai misto in c.a.</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: <i>vetrate, a doppia anta</i> ; materiale: <i>alluminio e vetro camera</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: <i>a soffietto</i> , materiale: <i>plastica</i> , condizioni: <i>sufficienti</i> .

Pavim. e rivestimenti Interni  
(componente edilizia):

Elettrico (impianto):

Fognatura (impianto):

Impianto idrico:

Impianto Termico:

materiale: *piastrelle di ceramica; condizioni: discrete. (fatta eccezione del locale seminterrato, ancora allo stato "rustico").*

tipologia: *sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete.*

tipologia: *mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo a perdere.*

tipologia: *sottotraccia, alimentazione: AQP.*

tipologia: *autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni.*

## 9.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, si è proceduto adottando il metodo di stima "sintetico-comparativo" che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato fra i più attendibili.

Tale metodo, infatti, non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni oggettive di rifinitura, nonché della staticità strutturale complessiva facendo riferimento ad un mercato ordinario, reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Le accurate indagini esperite in loco, congiuntamente all'analisi dai dati desunti dalle banche dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate, hanno portato lo scrivente ad accertare che, per l'immobile di ché trattasi, il mercato segnala, per ogni metro quadrato di superficie coperta, valori variabili da € 650,00 ad € 750,00 e, quindi, un valore medio di € 700,00/mq.

Tenuto conto della ubicazione della costruzione rispetto al centro cittadino, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, delle sufficienti rifiniture e dotazioni e, nel contempo, del discreto stato conservativo e di manutenzione, atteso comunque l'attuale stato di contrazione del mercato immobiliare e dell'instabilità dei redditi, si è ritenuto congruo adottare il valore di € 700,00 per metro quadro di superficie coperta.

Relativamente alle superfici coperte del piano mansarda, del piano seminterrato, come già evidenziato, quest'ultimo allo stato rustico, nonché delle verande e allo scoperto di pertinenza, si è ritenuto congruo attribuire alle stesse un valore ragguagliato, le prime (sup. coperta), al 75% e al 30% del prezzo di mercato preso in considerazione, 35% per le verande, e per l'area di pertinenza al 5% dello stesso parametro estimativo assunto.

### 9.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Veglie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Veglie, O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia dell'Entrate).

### 9.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore/mq	Valore intero	Valore diritto
Piano terra	123,00	€ 700,00	€ 86.100,00	<b>€ 86.100,00</b>
Piano mansarda	40,50	€ 700,00	€ 28.350,00	<b>€ 28.350,00</b>
Piano interrato allo stato "rustico"	43,50	€ 700,00	€ 30.450,00	<b>€ 30.450,00</b>
Verande	15,75	€ 700,00	€ 11.025,00	<b>€ 11.025,00</b>
Area di pertinenza	14,50	€ 700,00	€ 10.150,00	<b>€ 10.150,00</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 166.075,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistica e/o catastale: **€ 40,00,00**

**Valore di mercato dello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.075,00**

#### 9.4. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.911,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Nessuna

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 107.163,75

Ed in cifra tonda (euro centosettemila/00)

€ 107.000,00