

La Giudice Esecutore: **dott. Maria Gabriella Perrone**

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° **302/2024**:

XXX

c/

XXX

RELAZIONE TECNICA

e relativi allegati



Il Consulente del Giudice

Dott. Ing. Antonio De Vitis

(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)

(Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice n.205)

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

mobile.329/5639070



Lotto Unico

1000/1000 della p.p. della casa di civile abitazione al p.T. sita in Lequile (LE) alla Via Oronzo Rossi, n°75/77 con veranda coperta antistante ed ortale retrostante

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. **1000/1000 della p.p. della casa di civile abitazione al p.T. sita in Lequile (LE) alla Via Oronzo Rossi, n°75/77 con veranda coperta antistante ed ortale retrostante**

L'immobile pignorato è situato in un'area semiperiferica di Lequile, ubicato a circa 700m dalla S.S. 101 (Lecce-Gallipoli). Esso è il risultato di un intervento edilizio eseguito nel 1968 su un lotto di **circa 225mq**; originariamente privo delle necessarie autorizzazioni edilizie, ma poi condonato in forza della Legge n.47 del 28/07/1985 (1^a Condono Edilizio).

Durante il sopralluogo, espletato alla presenza del Custode, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile dopo aver attraversato una piccola veranda coperta di **circa 10mq** ed in tale occasione ha avuto modo di osservare che esso si mostrava costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, pranzo, n.2 bagni, n.2 letto, cabina-armadio e garage per una superficie coperta complessiva pari a **circa 165mq**, oltre ad un ulteriore superficie coperta occupata dal garage pari a **circa 28mq** ed un'ortale retrostante esteso **circa 22mq**.

Sul lastricato solare, al quale si poteva accedere mediante scala interna posta all'interno del garage, vi era un locale deposito (non autorizzato) di **circa 20mq** con copertura eseguita mediante pannellature coibentate di colore grigio. (All.7)

1A) **Dati catastali**

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Lequile** in testa a: (All.3)
~~XXXproprietà 1000/1000~~

Fgl.9, pc.713, sub.--, ZC -, ctg.A/3, cl.2^a, 7vani, Sup.catastale 210m², Rendita: Euro 238,60
Tot. escl. aree scoperte: 193m²

Indirizzo: VIA ORONZO ROSSI n.75 Piano T

1B) **Confini catastali**

Nord: Via Oronzo Rossi; **Sud:** ptc.765; **Ovest:** ptc.714; **Est:** ptc.712. (All.3)

2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: **zona semiperiferica-residenziale, traffico costante, parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale, semiperiferica.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **sì.**

Dista da centro cittadino (2,3 Km circa).

Servizi offerti dalla zona: **S.S101 – Lecce-Gallipoli** (dista 700m), **Lecce** (dista 4,7Km circa).

3. Stato di possesso

L'immobile esecutato – al momento dei sopralluoghi – era occupato dal debitore esecutato.



4. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato notarile redatto dal notaio Antonino Ferrara, notaio in Gallarate (VA) e successiva ispezione ipotecaria del consulente - **alle quali espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 27/03/2025** l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (All.4)

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ---

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: ---

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria ai nn.18766/2178 – iscritta a Lecce per la somma complessiva di Euro 185.580,12 per la durata di anni 30, a garanzia di un finanziamento di Euro 92.790,06 concesso dalla XXX, con sede a Basiglio, senza domicilio ipotecario eletto; precisato che dal quadro D della nota di iscrizione risulta l'iscrizione del domicilio del creditore presso la propria sede sociale

4.2.2 Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lecce in data 30/09/2024 ai nn.35106/29356.



5. Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straord di gestione immobiliare già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---



6. Attuali e precedenti proprietari

Dal certificato notarile redatto dal notaio Antonino Ferrara, notaio in Gallarate (VA) - **al quale espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che **sino a tutto il 03/10/2024** - per l'immobile esecutato possa affermarsi quanto di seguito riportato: (All.4)

- Al ventennio la proprietà era dei signori:

1) XXX e XXX coniugi in regime di comunione legale dei beni per il diritto di l'usufrutto generale, vita natural durante e con diritto di accrescimento finchè l'ultimo di essi sarà in vita;

2) XXX, di stato libero, per l'intero diritto di nuda proprietà,
per averlo acquistato dai signori:





1) XXX e XXX coniugi in regime di comunione legale in forza di **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio XXX, in data 02/03/1994 al numero 96991 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Lecce in data 28/03/1994 ai numeri 9534/7943. Si dà atto che il signor XXX, è deceduto in data 07/06/2003 (la relativa Voltura n. 3379.1/2004 è stata presentata al Catasto Fabbricati per il Ricongiungimento di usufrutto in data 12/03/2004 Pratica n. LE0057642);



- Successivamente è stato di proprietà della signora:

XXX, di stato civile libero, per l'intera piena proprietà, per averlo acquistato dalle signore:

- 1) XXX, per l'intero diritto di usufrutto, e
- 2) XXX per l'intero diritto di nuda proprietà;

in forza di **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio XXX, in data 09/02/2005 al numero 55285/15462 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Lecce in data 11 febbraio 2005 ai numeri 6451/4589.

- Successivamente la proprietà è passata al signor:

XXX celibe, per l'intera quota di piena proprietà, per averlo acquistato dalla signora XXX in forza di **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio XXX, in data 30/05/2019 ai nn.120069/29949 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Lecce in data 03/06/2019 ai numeri 18765/14647.



7. Pratiche edilizie

In seguito all'istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente al Comune di Lequile (LE) - a mezzo p.e.c. in data 21/01/2025 (prot. n. --- del --/--/--) – all'indirizzo telematico: protocollo@pec.comune.lequile.le.it - l'Ufficio Tecnico del Comune di Lequile (LE) in data 14/03/2025 - nella persona dell'ing. XXX ha consegnato allo scrivente i seguenti documenti: (All.5)

1) PRATICA Edilizia in sanatoria n°494

- 1) Concessione edilizia in sanatoria n.14 del 30/12/1993 con la quale il Sindaco del Comune di Lequile rilasciò:

“... al sig. XXX

la CONCESSIONE in SANATORIA per l'esecuzione deidi costruzione di una casa di civile abitazione
... omissis ...”;

- 2) MOD.47/85-A – OPERE AD USO RESIDENZIALE. DOMANDA DI SANATORIA per opere rientranti tipologie 1-2-3

- 3) Relazione descrittiva delle opere allegata alla domanda a firma del sig. XXX;

- 4) Certificato di Idoneità statica a firma del geom. XXX;

- 5) Perizia giurata a firma geom. XXX.

- 6) Atto compravendita del 1968 a favore dei coniugi XXX e contro i coniugi XXX.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) PRATICA C.I.L.A. n°9 del 07/03/2018 (prot. n.3005)

- 1) Modello CILA;
- 2) Relazione tecnica a firma del geom. XXX;
- 3) Elaborato progettuale a firma del geom. XXX;

3) PRATICA S.C.I.A. n°131 del --/06/2021 (prot. n.---)

- 1) Modello S.C.I.A.;
- 2) Relazione tecnica di asseverazione a firma dell'arch. XXX;
- 3) Tav.1 – Relazione tecnica a firma dell'arch. XXX;
- 4) Tav.2 – Elaborato progettuale (Stralcio PRG e catastale) a firma dell'arch. XXX;
- 5) Tav.3 – Comunicazione inizio lavori asseverata a firma dell'arch. XXX;
- 6) Tav.4 – Piante di progetto con demolizioni e ricostruzioni ed altro a firma dell'arch. XXX.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Posizione edilizio-urbanistica e catastale del bene eseguito

8.1 Conformità edilizio-urbanistica (All.5)

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi mostrava le seguenti difformità rispetto al progetto presentato con pratica SCIA del 2021:

PIANO TERRA: nessuna.

PIANO PRIMO (terrazza)

1. Presenza di vano tecnico (deposito non autorizzato).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2 Regolarizzazione edilizio-urbanistica:

PIANO PRIMO (terrazza)

1. Rimozione vano tecnico o regolarizzazione tramite SCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota del Ctu

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lequile in data 08/04/2025 è stato possibile dedurre che l'area su cui sorge l'abitazione eseguita è tipizzata dal Piano di Lottizzazione convenzionata dei comprensori 10-11-13, approvato con D.P.G.R. n.2370 del 13/09/1974, come Zona C3 – semintensiva del Comparto 10 – avente i seguenti indici: (All.5)

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = 3,00 \text{ mc/mq}$;

Rapporto di copertura: $R_c = 50\%$;

Distacchi tra edifici + altri rapporti = Norme vigenti;

Altezza massima: $H_{max} = 7,20\text{m}$;

Superficie a parcheggio = $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di volume costruito; ecc.

Dal confronto tra i progetti approvati ed i su citati indici urbanistici si può dedurre che il fabbricato esistente non può essere ampliato, né tantomeno potranno eseguirsi al di sopra di esso interventi di sopraelevazione, perché il Volume realizzabile è già stato interamente edificato:

$V_{realizzabile} = 225\text{m}^2 \times 3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 675,00\text{m}^3$.

$V_{realizzato} = 193\text{m}^2 \times 3,50\text{m} = 675,50\text{m}^3$

Quanto sopra vale al netto di future variazioni degli indici urbanistici attualmente vigenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.3 Conformità catastale: (All.3)

Al momento del sopralluogo, l'immobile esecutato è risultato *conforme* alla documentazione catastale estratta dalla banca dati Sister, ad eccezione di:

- 1) La sagoma del fabbricato riportata sulla mappa catastale risulta difforme rispetto alla pianta catastale che, invece, è risultata conforme allo stato dei luoghi.

8.4 Regolarizzazione catastale:

Per regolarizzare la difformità di cui al par.8.3, sarà necessario presentare un atto di aggiornamento cartografico (*tipo mappale*).

9. Certificato di Agibilità e Certificato di Attestazione Energetica:

All'interno della documentazione esibita allo scrivente dagli uffici comunali non erano presenti i certificati in oggetto.

10. Ipotesi di divisibilità

Vista la tipologia costruttiva del cespite, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, premesso che esso è stato progettato ed autorizzato come abitazione unifamiliare, lo scrivente ritiene di consigliare la vendita del bene esecutato in un unico lotto.

Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

1000/1000 della p.p. della casa di civile abitazione al p.T. sita in Lequile (LE) alla Via Oronzo Rossi, n°75/77 con veranda coperta antistante ed ortale retrostante.

L'immobile pignorato è situato in un'area semiperiferica di Lequile, ubicato a circa 700m dalla S.S. 101 (Lecce-Gallipoli). Esso è il risultato di un intervento edilizio eseguito nel 1968 su un lotto di **circa 225mq**; originariamente privo delle necessarie autorizzazioni edilizie, ma poi condonato in forza della Legge n.47 del 28/07/1985 (1^a Condono Edilizio).

Durante il sopralluogo, espletato alla presenza del Custode, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile dopo aver attraversato una piccola veranda coperta di **circa 10mq** ed in tale occasione ha avuto modo di osservare che esso si mostrava costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, pranzo, n.2 bagni, n.2 letto, cabina-armadio e garage per una superficie coperta complessiva pari a **circa 165mq**, oltre ad un ulteriore superficie coperta occupata dal garage pari a **circa 28mq** ed un'ortale retrostante esteso **circa 22mq**. Sul lastricato solare, al quale si poteva accedere mediante scala interna posta all'interno del garage, vi era un locale deposito (non autorizzato) di **circa 20mq** con copertura eseguita mediante pannellature coibentate di colore grigio. (All.7)

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Lequile** in testa a: (All.3) XXX proprietà 1000/1000

Fgl.9, pc.713, sub.-, ZC -, ctg.A/3, cl.2^a, 7vani, Sup.catastale 210m², Rendita: Euro 238,60

Tot. escl. aree scoperte: 193m²

Indirizzo: VIA ORONZO ROSSI n.75 Piano T

L'immobile è stato edificato durante la fine degli anni '60.

Il bene pignorato è costituito da p.T.

L'immobile presenta altezze interne: varie.

Caratteristiche descrittive dell'immobile esecutato:

Struttura portante:	materiale: muratura; condizioni: mediocri/sufficienti (giudizio a vista).
Coperture:	tipologia: solai piani; si consiglia la verifica statica sperimentale dei solai di copertura (giudizio a vista)
Scale:	tipologia: n.1 interna a rampe diritte; condizioni mediocri (giudizio a vista).
Infissi interni:	tipo: legno tamburato color bianco; condizioni scadenti.
Infissi esterni:	tipo: alluminio (vetro semplice); colore marrone; condizioni: scadenti.
Pavimenti interni:	tipo: mattoni di gres (dimensioni e colori vari); condizioni: scadenti.
Pavimenti esterni:	tipo: marmette di cemento (dimensioni e colori vari); condizioni: scadenti.
Impianto elettrico:	tubazioni sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V; Potenza= 3Kw. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto idrico:	tubazioni interrate; collegato alla rete AQP; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto fognante:	collegato collegato alla rete AQP; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto termico:	termo-autonomo a metano; radiatori in ghisa profilo piatto; caldaia non funzionante.
Imp. climatizzazione:	presenza di n.2 climatizzatori.
Da segnalare:	presenza di macchie di umidità dovute ad infiltrazione di acqua dall'esterno. presenza di fenomeni di sfondellamento dell'intradosso dei solai di copertura. condizioni manutentive ed igienico-sanitarie: precarie.

11. Valutazione complessiva del Lotto unico:

11.1 Criterio di Stima

Il Consulente del Giudice ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici indicati dal D.P.R. n.138/1998.

Il Valore di Mercato stimato è stato determinato tenendo in considerazione la sua destinazione, l'estensione, l'ubicazione rispetto al centro della città, lo stato conservativo e manutentivo, la vetustà degli impianti e delle finiture presenti, per cui lo scrivente ha maturato la convinzione che il più probabile Valore di mercato dell'immobile in oggetto possa essere determinato come di seguito illustrato.

11.2 Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.

11.3 Valutazioni delle superfici (sulla base del contenuto del par.8.2, dell'All.9 e del D.P.R. n.138/1998)

Destinazioni	mq (circa)	Coeff. ragguaglio	Superficie equivalente (mq)	Valore immobile
p.T – Superf. coperta autorizzata	165,00	1,00	165,00	
p.T – Superf. garage	28,00	0,50	14,00	
p.T – Superf. veranda	10,00	0,25	2,50	
p.T – Superf. ortale retrostante	22,00	0,02	0,44	
Superf. totale equivalente: 181,94mq x €/mq 400,00=				in c.t. € 72.776,00
Spese per eliminare difformità =				- € 0,00
Valore di stima dell'immobile in c.t. =				€ 73.000,00
Valore del diritto pignorato (1000/1000 p.p.) =				€ 73.000,00



11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 10.950,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **circa**

- € 500,00

11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, *nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda)*: -----

€ 62.000,00



Galatina (LE), 08/04/2025

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De VITIS

