
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Via Zenobia Morelli snc – 73100 LECCE (LE)

N. Gen. Rep. 000257/20

Giudice **Dr.ssa Annafrancesca CAPONE**

ELABORATO PERITALE
LOTTO_002

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

C.F. DMS PLA 65R18 E506A – P.Iva 02870530751

con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13

telefono: 0832/ 28 83 69

cellulare: 328/48 69 844

fax: 0832/18 30 397

email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it

0. CONSIDERAZIONI GENERALI sul compendio immobiliare in cui è inserito il "LOTTO_002":

Prima di procedere alla descrizione del lotto in esame, è doveroso introdurre una serie di considerazioni di ordine generale sull'intero compendio immobiliare a cui appartiene il "LOTTO_002", sia in relazione alle ipotesi di sanabilità degli abusi rilevati e sia in relazione alle diverse superfici e volumetrie riscontrate dallo scrivente in sede di sopralluogo (per rilievo strumentale svolto).

Strumento urbanistico vigente:

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, l'intero compendio immobiliare ricade in zona "E1: Zone Agricole Produttive Normali". In tale zona sono ammessi anche interventi di natura residenziale purché gli stessi siano a servizio dell'azienda agricola (compresi gli annessi rustici).

La Superficie Fondiaria minima richiesta non può essere inferiore a due ettari e deve costituire un unico fondo.

I.f.f.: 0,03 mc/mq

Titoli Edilizi autorizzativi:

Si premette che l'intero compendio immobiliare, il cui accesso avviene in maniera diretta da via Zenobia Morelli, è composto da:

- *n.2 civili abitazioni costituenti un unico corpo di fabbrica (Principale) allo stato rustico:* Piano interrato e Piano terra, oltre a porticati e verande coperte (*sup complessiva: Piano interrato 240,00mq + Piano terra 320,00 mq + Porticato 90,00 mq*);
- *n.1 civile abitazione (Dependance):* Piano terra, composto da n.2 vani (*ampio soggiorno + camera da letto*), n.2 bagni e n.2 ripostigli, oltre ad un ampio porticato coperto (*sup complessiva: Abitazione 107,00 mq + Porticato 47,00 mq*);
- *n.1 deposito attrezzi -Piano terra (sup coperta: 6,40 mq);*
- *n.1 vano adibito a Cucina – Piano terra (sup coperta: 11,30 mq);*
- *n.1 vano tecnico- Piano terra (sup coperta: 25,00 mq).*

L'intero compendio immobiliare insiste su di un lotto la cui superficie complessiva è pari a circa 8.840,00 mq.

Identificato al catasto

- *terreni:* foglio 123, particella 45, seminativo di 2^a, Superficie 3.503 mq, R.D. € 18,09 e R.A. € 9,95;
- *terreni:* foglio 123, particella 130, seminativo di 2^a, Superficie 881 mq, R.D. € 4,55 e R.A. € 2,50;
- *terreni:* foglio 123, particella 133, seminativo di 3^a, Superficie 1.075 mq, R.D. € 3,61 e R.A. € 2,50;
- *fabbricati e aree di pertinenza:* foglio 123, particella 50 subb.1 e 2, cat. F/3 (*fabbricati in corso di costruzione*).

Ciò premesso, a seguito di indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Lecce, è emersa l'esistenza di n.2 istanze di condono:

- Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17755 del 31/03/95 – **Pratica n.2434** in testa alla sig.ra

La richiesta suddetta riguarda una porzione del corpo di fabbrica "Principale" – allo stato rustico - da adibire a "civile abitazione", la cui consistenza così come dichiarata nell'ambito della suddetta pratica di condono è la seguente (come da perizia giurata a firma dell'arch.):

- *Superficie Utile Abitabile:* 86,10 mq;
- *Superficie non Residenziale:* $98,20 \times 0,60 = 46,90$ mq;
- *Superficie Complessiva:* 133,00 mq;
- *Superficie Coperta:* 137,43 mq;
- *Volume globale:* 487,87 mc.

Note:

Con lettera raccomandata A/R del 30/01/2003 il Comune di Lecce – Ufficio Condono – ha richiesto alla sig.ra il pagamento delle seguenti somme:



- € 6.599,76 a titolo di oblazione dovuta, comprensiva di interessi legali calcolati sino al 15/02/2003;
- € 17.629,26 a titolo di saldo oneri concessori, comprensiva di interessi di mora calcolati sino al 15/02/2003.

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso gli uffici comunali non risulta il versamento delle predette somme, né tantomeno il rilascio della relativa Concessione Edilizia in sanatoria.

- Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – **Pratica n.2782** in testa al sig.

La richiesta suddetta riguarda l'altra porzione di fabbricato da adibire a "civile abitazione", nonché ulteriori pertinenze ad uso "deposito" e "c.t.". La consistenza così come dichiarata nell'ambito della suddetta pratica di condono è la seguente (come da perizia giurata a firma dell'arch. _____):

- Superficie Utile Abitabile: 76,06 mq;
- Superficie non Residenziale: $129,32 \times 0,60 = 56,94$ mq;
- Superficie Complessiva: 133,00 mq;
- Superficie Coperta Totale: 162,15 mq;
- Volume globale: 565,19 mc.

Note:

Con lettera raccomandata A/R del 10/12/2002 il Comune di Lecce – Ufficio Condono – ha richiesto al sig. _____ il pagamento delle seguenti somme:

- € 6.171,66 a titolo di conguaglio dell'oblazione dovuta, comprensiva di interessi legali calcolati sino al 15/12/2002;
- € 18.230,00 a titolo di saldo e/o conguaglio oneri concessori, comprensiva di interessi di mora calcolati sino al 15/12/2002.

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso gli uffici comunali non risulta il versamento delle predette somme, né tantomeno il rilascio della relativa Concessione Edilizia in sanatoria.

Ipotesi di sanabilità degli abusi rilevati:

In linea generale, alle irregolarità riscontrate possono essere attivate tre possibili procedure (previa verifica dei presupposti necessari):

- Sanatoria ordinaria, tramite SCIA in sanatoria art.37 TUE o Accertamento di conformità art.36 TUE;
- CILA tardiva;
- Condono edilizio "tardivo" nei modi e termini previsti dagli articoli 40 c.6 L.47/85 e 46 c.5 DPR 380/01.

Escludendo le prime due ipotesi perché non applicabili al caso di specie, rimane la sola ipotesi offerta dal Legislatore per i trasferimenti nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari: *"nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante dalle procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

Segue un'analisi dettagliata di ogni aspetto, così come meglio specificato:

Aspetti temporali relativi alle ragioni del credito per cui si interviene

In relazione a tale questione e con riferimento alla documentazione presente agli atti, emerge che, nel caso specifico, le ragioni del credito possono essere ricondotte alla data del 12/03/1993 (cfr. Precetto e Titolo Esecutivo) e quindi antecedenti all'entrata in vigore della 2^a legge sul condono (Legge n.724 del 23/12/1994 – data di entrata in vigore: 01/01/1995), con la precisazione che sarà comunque compito dell'Autorità Giudicante determinare in maniera esatta i predetti termini.



Epoca dell'abuso e ipotesi di sanabilità

Nel caso specifico viene in aiuto l'esistenza di domande in sanatoria già presenti agli atti comunali, secondo le quali gli abusi edilizi eseguiti hanno già trovato una "certificazione" alla data del 31/12/1993. Da ciò ne consegue che la legge sul condono di riferimento è la L.724/94 (2^ legge sul condono) che, oltre a riproporre la stessa ipotesi per cui l'abuso deve rientrare nei casi di sanatoria così come già indicati e descritti dalla legge sul primo condono edilizio (L.47/85), introduce l'ulteriore limite volumetrico dei 750 mc sulle nuove costruzioni (come nel caso di specie).

Su tale aspetto è doveroso evidenziare che la giurisprudenza si è ormai consolidata sul principio che il suddetto limite (dei 750 mc) non può essere aggirato attuando frazionamenti immobiliari e successive compravendite/trasferimenti, in quanto in caso contrario si andrebbe ad eludere il senso volumetrico (*non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando, invece, le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono ad esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica - Cass. Pen. n. 807/2022, n. 20420/2015*).

Tutto ciò premesso, è evidente che nel caso di specie e con specifico riferimento alle volumetrie rilevate, devono essere necessariamente costituiti **n°2 LOTTI DISTINTI ed AUTONOMI**, ciascuno rispettoso del limite volumetrico dei 750 mc.

IN ALTRI TERMINI NON SI POTRÀ IMMAGINARE LA COSTITUZIONE DI UN UNICO LOTTO DA PORRE IN VENDITA NEL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE, NÉ TANTO MENO ALL'ESITO DELLA VENDITA SI POTRANNO ATTRIBUIRE ENTRAMBI I LOTTI ALLO STESSO AGGIUDICATARIO IN QUANTO, IN TAL CASO, SI ELUDEREBBE IL LIMITE VOLUMETRICO DEI 750 MC/PROPRIETARIO.

Rilievo dello stato dei luoghi

Sulla scorta delle considerazioni su esposte, lo scrivente ha eseguito un rilievo dello stato dei luoghi, utilizzando strumentazione topografica ad alta precisione.

Dalle misurazioni svolte è emersa una SOSTANZIALE DIFFORMITÀ TRA LE SUPERFICIE E VOLUMETRIE INDICATE NELLE PRATICHE DI CONDONO così come depositate presso gli uffici comunali, ed il reale stato dei luoghi.

Segue un prospetto riepilogativo sulle consistenze rilevate:



Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi



Civile abitazione + Garage quota parte del fabbricato "principale" – lato destro	
Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17755 del 31/03/95 – Pratica n.2434 in testa alla sig.ra	Rilievo dello stato dei luoghi
▪ Superficie Utile Abitabile: 86,10 mq	▪ Superficie Utile Abitabile: 142,00 mq
▪ Superficie non Residenziale: $98,20 \times 0,60 = 46,90$ mq	▪ Superficie non Residenziale: $147,20 \times 0,60 = 88,32$ mq
▪ Superficie Complessiva: 133,00 mq	▪ Superficie Complessiva: 230,32 mq
▪ Superficie Coperta: 137,43 mq	▪ Superficie Coperta: 211,80 mq
▪ Volume globale: 487,87 mc	▪ Volume globale: 751,89 mc

Civile abitazione + Cantina quota parte del fabbricato "principale" – lato sinistro + Deposito, Centrale termica e Lavanderia	
Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – Pratica n.2782 in testa al sig.	Rilievo dello stato dei luoghi
▪ Superficie Utile Abitabile: 76,06 mq	▪ Superficie Utile Abitabile: 132,03 mq
▪ Superficie non Residenziale: $129,32 \times 0,60 = 56,94$ mq	▪ Superficie non Residenziale: $243,20 \times 0,60 = 145,90$ mq
▪ Superficie Complessiva: 133,00 mq	▪ Superficie Complessiva: 277,95 mq
▪ Superficie Coperta totale: 162,15 mq	▪ Superficie Coperta: 313,10 mq
▪ Volume globale: 565,19 mc	▪ Volume globale: 1.124,27 mc

Deposito attrezzi	
Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – Pratica n.2782 in testa al sig.	Rilievo dello stato dei luoghi
▪ Superficie non Residenziale: -----	▪ Superficie non Residenziale: $5,40 \times 0,60 = 3,24$ mq
▪ Superficie Coperta: -----	▪ Superficie Coperta: 6,40 mq
▪ Volume: -----	▪ Volume: 15,00 mc
Vano adibito a cucina	
Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – Pratica n.2782 in testa al sig.	Rilievo dello stato dei luoghi
▪ Superficie Utile Abitabile: -----	▪ Superficie Utile Abitabile: 8,75 mq
▪ Superficie Coperta: -----	▪ Superficie Coperta: 11,30 mq
▪ Volume: -----	▪ Volume: 28,25 mc

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi

Vano tecnico	
Domanda di Condonio Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – Pratica n.2782 in testa al sig.	Rilievo dello stato dei luoghi
▪ Superficie non Residenziale: -----	▪ Superficie non Residenziale: 19,80 x 0,60 = 11,88 mq
▪ Superficie Coperta: -----	▪ Superficie Coperta: 24,90 mq
▪ Volume globale: -----	▪ Volume globale: 67,20 mc

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO e costituzione di DUE LOTTI DISTINTI e AUTONOMI

Per tutte le considerazioni che sono state ampiamente illustrate ai paragrafi precedenti, lo scrivente ha ipotizzato una proposta di frazionamento che richiede l'esecuzione di OPERE CIVILI, TUTTE PROPEDEUTICHE ALLA VENDITA IMMOBILIARE:

Così come meglio descritte negli elaborati grafici allegati, trattasi di:

- Parete in muratura completa di fondazione e pilastri in c.a., dell'altezza pari a circa 3,00 mt e dello spessore di circa 25 cm, previa formazione di scavo a sezione ristretta, preparazione del fondo di posa con calcestruzzo magro, rinterri e opere di completamento quali livellino in pietra locale, intonaco a base cementizia e pitturazione finale per esterni;
- Apertura di varco di accesso su via Zenobia Morelli completo di cancello in ferro (per dimensioni e tipo uguali a quello già esistente);
- Opere in muratura finalizzate alla separazione fisica delle due unità immobiliari costituenti il fabbricato "principale", da realizzarsi sia al piano terra e sia al piano interrato;
- Sistemazioni esterne con costituzione di vialetti

I relativi costi ammontano complessivamente ad **€ 50.000,00**, così come meglio specificati:

- Parete in muratura finalizzata al frazionamento dei lotti	€	32.000,00	+
- Apertura di varco di accesso + f.p.o. di cancello in ferro	€	5.500,00	+
- Opere in muratura per frazionamento interno al fabbricato- P.T. e P.1°	€	2.500,00	+
- Sistemazioni esterne	€	7.500,00	=
Totale Lavori:	€	47.500,00	+
Spese tecniche:	€	2.500,00	=
TOTALE GENERALE:	€	50.000,00	=



**Bene in Lecce (LE) via Zenobia Morelli snc
LOTTO_002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Civile abitazione + Deposito - allo stato rustico** in Lecce (LE) – via Zenobia Morelli snc – Piano terra e Piano interrato.

L'unità immobiliare, che ha accesso diretto da via Zenobia Morelli, è composta da un ampio vano al piano terra (*superficie coperta pari a circa 164,00 mq*) e da un vano destinato a Deposito (*superficie coperta pari a circa 128,00 mq*) al piano interrato.

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'abitazione una veranda coperta (*superficie pari a circa 31,00 mq*) ed un'area esterna con piantumazioni ad alto fusto (*superficie complessiva pari a circa 4.240,00 mq*).

Identificato al catasto

- *fabbricati*: foglio 123, particella 50 sub.2 (compresa una parte dell'area pertinenziale), cat. F/3 (*fabbricati in corso di costruzione*);
- *terreni*: foglio 123, particella 45 (parte), seminativo di 2[^], Superficie 3.503 mq, R.D. € 18,09 e R.A. € 9,95;
- *terreni*: foglio 123, particella 130, seminativo di 2[^], Superficie 881 mq, R.D. € 4,55 e R.A. € 2,50;
- *terreni*: foglio 123, particella 133, seminativo di 3[^], Superficie 1.075 mq, R.D. € 3,61 e R.A. € 2,50.

Coerenze: a nord con LOTTO_001 e p.lla 253, a sud con p.lle 176 e 175, ad est con via Zenobia Morelli e ad ovest con p.lla 206.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una Civile abitazione allo stato rustico – Piano terra e Piano interrato, con annessa area pertinenziale.

L'accesso avviene da via Zenobia Morelli, a mezzo di un cancello in ferro.

Al piano seminterrato è ubicato un ampio deposito costituito da n.3 vani, il cui accesso avviene dal piano terra attraverso una scala interna in calcestruzzo armato.

Al piano terra, attualmente costituito da un ampio vano, è prevista la realizzazione di un vano ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno.

L'unità immobiliare si completa con una veranda coperta sul fronte principale.

Caratteristiche zona: periferica, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: assenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato libero in quanto allo stato rustico e privo di impianti.

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*: **nessuna**.

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

4.2.1. *Trascrizioni ed iscrizioni (come da Ispezione ipotecaria allegata)*:

- **Ipoteca legale n.ri 52349/10258 del 17/12/2007**, a favore di Equitalia Lecce S.p.A. (con sede in Lecce) – contro _____ nata a _____ il _____.

- L'ipoteca viene iscritta per l'importo di € 27.266,82.

Il gravame si riferisce a: Terreni in agro di Lecce, in catasto al fg.123 p.lle 50, 130, 45 e 133.

4.2.2. *Pignoramenti*:

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi



- **Pignoramento immobiliare n.ri 1470/1225 del 15/01/1987**, a favore di Credito popolare Salentino soc.coop.s.l. (*con sede in Lecce*) – contro
Il gravame si riferisce a: Fondo in agro di Lecce, loc. Pigna, in catasto al fg.123 p.lle 50, 130, 45 e 133.
- **Pignoramento immobiliare n.ri 21450/16261 del 31/07/2020**, a favore contro nato a (*figlio ed erede della sig.ra*).
Pignoramento iscritto per il recupero della somma di € 301.884,72 oltre interessi e spese.
Il gravame si riferisce a: unità urbane in Lecce (LE) distinte nel NCEU al fg.123 p.lle 50 subb.1 e 2, nonché Terreni in agro di Lecce, in catasto al fg.123 p.lle 130, 45 e 133.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Decreto di sequestro conservativo n.ri 14992/12030 del 25/05/1998**, a favore contro
Il gravame si riferisce a: Terreni in agro di Lecce, in catasto al fg.123 p.lle 50, 130, 45 e 133

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Strumento urbanistico vigente:

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, l'unità immobiliare ricade in zona "E1: Zone Agricole Produttive Normali". In tale zona sono ammessi anche interventi di natura residenziale purché gli stessi siano a servizio dell'azienda agricola (compresi gli annessi rustici).

La Superficie Fondiaria minima richiesta non può essere inferiore a due ettari e deve costituire un unico fondo.

I.f.f.: 0,03 mc/mq

4.3.2. Titoli Edilizi autorizzativi:

- Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – **Pratica n.2782** in testa al sig.

La richiesta suddetta riguarda l'altra porzione di fabbricato da adibire a "civile abitazione", nonché ulteriori pertinenze ad uso "deposito" e "c.t.". La consistenza così come dichiarata nell'ambito della suddetta pratica di condono è la seguente (come da perizia giurata a firma dell'arch.)::

- Superficie Utile Abitabile: 76,06 mq;
- Superficie non Residenziale: $129,32 \times 0,60 = 56,94$ mq;
- Superficie Complessiva: 133,00 mq;
- Superficie Coperta Totale: 162,15 mq;
- Volume globale: 565,19 mc.

Note:

Con lettera raccomandata A/R del 10/12/2002 il Comune di Lecce – Ufficio Condoni – ha richiesto al sig. il pagamento delle seguenti somme:

- € 6.171,66 a titolo di conguaglio dell'oblazione dovuta, comprensiva di interessi legali calcolati sino al 15/12/2002;
- € 18.230,00 a titolo di saldo e/o conguaglio oneri concessori, comprensiva di interessi di mora calcolati sino al 15/12/2002.

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso gli uffici comunali non risulta il versamento delle predette somme, né tantomeno il rilascio della relativa Concessione Edilizia in sanatoria.



4.3.2. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Come già anticipato in premessa, per la seguente unità immobiliare è ammessa la procedura di Condonio edilizio “tardivo” nei modi e termini previsti dagli articoli 40 c.6 L.47/85 e 46 c.5 DPR 380/01, anche in considerazione del fatto che le ragioni del credito, essendo riconducibili alla data del 12/03/1993 (cfr. Precetto e Titolo Esecutivo), sono antecedenti all’entrata in vigore della 2^a legge sul condono (Legge n.724 del 23/12/1994 – data di entrata in vigore: 01/01/1995).

Inoltre, e considerato che gli abusi edilizi sono stati completati alla data del 31/12/1993, la legge sul condono di riferimento è la L.724/94 (2^a legge sul condono).

Quindi, dal rilievo eseguito è emerso che le volumetrie realizzate, misurando circa 1.124,27,00 mc, risultano superiori ai limiti volumetrici ammessi dalla predetta legge sul condono (750 mc). Ciò comporterà:

- la demolizione di una parte del portico antistante l’abitazione principale (circa 10,00 mq) al fine di raggiungere la volumetria complessiva di 750,00 mc, il tutto secondo il seguente prospetto riepilogativo:

Civile abitazione + Cantina quota parte del fabbricato “principale” – lato sinistro	
Domanda di Condonio Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – Pratica n.2782 in testa al sig.	Rilievo dello stato dei luoghi
▪ <i>Superficie Utile Abitabile:</i> 76,06 mq	▪ <i>Superficie Utile Abitabile:</i> 132,03 mq
▪ <i>Superficie non Residenziale:</i> 129,32 x 0,60 = 56,94 mq	▪ <i>Superficie non Residenziale:</i> 143,00 x 0,60 = 85,74 mq
▪ <i>Superficie Complessiva:</i> 133,00 mq	▪ <i>Superficie Complessiva:</i> 217,77 mq
▪ <i>Superficie Coperta totale:</i> 162,15 mq	▪ <i>Superficie Coperta:</i> 195,00 mq
▪ <i>Volume globale:</i> 565,19 mc	▪ <i>Volume globale:</i> 750,00 mc

- la demolizione totale della civile abitazione (*Dependence*) e del portico antistante – volume pari a circa 335,00 mc;
- la demolizione del “Deposito attrezzi” - volume pari a circa 15,00 mc;
- la demolizione del “Vano adibito a cucina” - volume pari a circa 28,00 mc;
- la demolizione del “Vano tecnico” - volume pari a circa 67,00 mc;

In definitiva, al fine di poter usufruire dell’ipotesi offerta dal Legislatore per i trasferimenti nell’ambito delle procedure esecutive immobiliari (come nel caso di specie), occorre presentare “Istanza di condono edilizio” nei modi e termini previsti dagli articoli 40 c.6 L.47/85 e 46 c.5 DPR 380/01.

Ciò comporterà il pagamento di una oblazione (comprensiva di interessi) e di oneri concessori (costituiti da oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione).

L’importo complessivo ammonta a circa € 40.900,00 così come meglio specificato:

- Oblazione: 218,00 mq x 56,00 €/mq	€	12.300,00	+
- Contributo su costo di costruzione: 218,00 mq x 129,00 €/mq x 5%	€	1.400,00	+
- Oneri di urbanizzazione: 218,00 mq x 65,00 €/mq	€	14.200,00	+
- Interessi + Spese tecniche	€	13.000,00	

Si precisa che tali importi sono indicativi e pertanto dovranno essere determinati in maniera puntuale dall’Ufficio al momento della presentazione dell’istanza di condono.

Ai suddetti importi dovranno essere aggiunti anche i costi di:

- demolizione della “Dependence”, del “Deposito attrezzi”, del “Vano adibito a cucina” e del “Vano tecnico”;
 - conferimento dei materiali di demolizione presso pubblica discarica;
 - costi di sistemazione delle aree interessate dalle demolizioni;
- il tutto per un importo complessivo pari a circa € 20.000,00 (445 mc x 45 €/mc).

4.3.3. *Conformità catastale:*

Considerato che si dovrà procedere al frazionamento del lotto e all'aggiornamento della mappa catastale (mediante PREGEO), nonché all'aggiornamento delle piantine catastali con procedura "DOCFA" per riportare il reale stato dei luoghi, ne deriva che il costo complessivo dell'intera regolarizzazione catastale (*oneri e spese tecniche*) sarà pari a € 2.500,00.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari**

L'unità immobiliare è in testa alla sig.ra _____, pur se dagli di causa risulta deceduta.

Dalla stessa documentazione si rileva che i figli eredi della sig.ra _____ sono:

- _____ ;

- _____

Alla data del sopralluogo il sig. _____ ha consentito l'accesso allo scrivente CTU

Descrizione **Civile abitazione + Deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Civile abitazione + Deposito – allo stato rustico**, in Lecce (LE) – via Zenobia Morelli s.n.c. – Piano terra e Piano interrato.

E' composta da un ampio vano al piano terra (*superficie coperta pari a circa 164,00 mq*) in cui è prevista la realizzazione di un vano ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno.

Costituiscono pertinenze esclusive:

- Una veranda coperta (*superficie pari a circa 31,00 mq*), posizionata sul fronte principale dell'abitazione
- un deposito al piano interrato (*superficie coperta pari a circa 128,00 mq*), il cui accesso avviene dal piano terra a mezzo di scala interna in calcestruzzo armato;
- un'area esterna con piantumazioni ad alto fusto (*superficie complessiva pari a circa 4.240,00 mq*)

L'unità immobiliare si presenta completa nel suo "involucro edilizio" ma priva di partizioni interne, di impianti e finiture varie (intonaci, infissi, pavimenti, ecc.).

E' altresì evidente uno stato di abbandono per cui è già in corso – in alcune aree - un deterioramento strutturale del solaio di copertura per processi infiltrativi.

L'area esterna risulta in parte piantumata con alberi ad alto fusto ed in alcuni casi con essenze di pregio, pur se tutti caratterizzati da una totale assenza di manutenzione.

Note relative all'intero edificio:

L'intero edificio si presenta integro dal punto di vista strutturale.

L'altezza interna di interpiano è pari a:

- al piano interrato: 3,10 mt;
- al piano terra: variabile da 2,85 mt a 3,78 mt.

Consistenza immobiliare:

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi

- Dpr marzo 1998, n.138 “Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo”;
- Norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI.

Criteri di misurazione:

a) Vani principali ed accessori diretti

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime sono da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione od altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25,00 mq;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25,00 mq.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale:				
Piano interrato:	Sup. reale lorda			
Deposito	“	128,00	0,50	64,00
Piano terra:	Sup. reale lorda			
Abitazione	“	164,00	1,00	164,00
Verande coperte	“	25,00	0,30	7,50
		6,00	0,10	0,60
Sup. esterna:	Sup. reale lorda	195,00	0,10	19,50
		4.045,00	0,03*	121,35
		Superficie omogeneizzata:		376,95

* si considera un punto percentuale in più per la presenza di piantumazioni ad alto fusto

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi

Caratteristiche descrittive:**Strutture:**

Strutture verticali: *materiale:* struttura portante in c.a., *condizioni:* sufficienti.

Solai: *tipologia:* a solaio in latero-cemento, *condizioni:* mediocri.

Componenti Edilizie e costruttive:

Cancello carrabile: *tipologia:* doppia anta a battente, *materiale:* ferro, *apertura:* manuale; *condizioni:* buone.

Infissi esterni: assenti.

Infissi interni: assenti.

Pareti esterne: *materiale:* muratura in blocchi di cemento forato, *rivestimento:* assente, *condizioni:* sufficienti.

Pavimentazione aree esterne: assenti;

Pavimentazione interna: assente;

Rivestimento servizi interni: assenti;

Portone di ingresso abitazione: assente.

Caratteristiche impianti:

TV: assente;

Antifurto: assente;

Condizionamento: assente;

Gas: assente;

Diffusione: assente;

Elettrico: assente;

Fognatura: assente;

Idrico: assente;

Fotovoltaico: assente.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**7.1. Criterio di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato adottato il metodo **sintetico-comparativo**, perché si ritiene più idoneo alle diverse situazioni di contingenza.

Esso 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 statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stata presa in considerazione l'attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel **Comune di Lecce**.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecce, Ufficio del Registro di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Lecce, Agenzie, Osservatori del Mercato Immobiliare locale, nonché Borsino Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

7.2. Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi

**7.3. Valutazione corpi****Civile abitazione + Deposito***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione + Deposito	376,95	450,00	169.627,50
Valore corpo			€ 169.627,50
Valore complessivo intero			€ 169.627,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.627,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie omogeneizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione + Deposito	376,95	€ 169.627,50	€ 169.627,50
Totale:				€ 169.627,50

**7.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ - 25.444,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (calcolate sul valore di diritto e quota).

€ - 43.400,00

Spese di demolizione (calcolate sul valore di diritto e quota).

€ - 20.000,00

Spese di frazionamento del lotto (calcolate al 50%).

€ - 25.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

€ Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 55.784,00

Arrotondato a: € 55.800,00



Relazione lotto 002 creata in data 15.01.2024
Codice documento: E067-20-000257-002

il perito
Ing. Paolo De Masi



Giudice Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Paolo De Masi

