

**TRIBUNALE DI LECCE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE ESEC. DOTT. BARBETTA**

**ESECUZIONE N° 525/2011**



**PROFESSIONISTA DELEGATO DOTT. GIANLUIGI VITELLIO**

**C.T.U ARCH. MARIA CARLA MICELLI**  
LECCE – V.LE DE PIETRO 23  
TEL. 3938804523 – FAX 0832 242403  
E MAIL [mcmicelli@libero.it](mailto:mcmicelli@libero.it)  
PEC [mariacarlamicelli@pec.it](mailto:mariacarlamicelli@pec.it)

**Lotto 2  
AGGIORNAMENTO RELAZIONE**

TRIBUNALE DI LECCE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. E. DOTT. BARBETTA  
ESECUZIONE N° 525/2011

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE

La sottoscritta, arch. Maria Carla Micelli, iscritta n°233 all'Ordine degli Architetti di Lecce, con studio in Lecce V.le De Pietro, 23 - Tel/fax 0832 242403 - Cel 393.884523 e mail mcmicelli@libero.it, Pec: mariacarlamicelli@pec.it,

premesse:

- che in data 26/10/2021 ha prestato giuramento di rito quale C.T.U. dell'esecuzione in oggetto
- che nella stessa udienza l'Ill.mo Signor Giudice ha chiesto l'aggiornamento dell'elaborato peritale redatto dal precedente CTU, anche al fine di verificare se l'immobile allo stato attuale è sanabile, oppure vadano considerati, ai fini della sua valutazione, i costi di demolizione.

.....  
La scrivente eseguiti i necessari sopralluoghi e i dovuti accertamenti, presso gli uffici competenti, relaziona quanto segue:

L'immobile, identificato nella procedura con il Lotto n.2, (oggetto del pignoramento in favore di [REDACTED] - n° 15200 gen. e 10090 part. del 21/04/2010 e pignoramento n°26571 gen. e 18281 part. del 21.07.2011), risulta ubicato nel centro urbano del Comune di Porto Cesareo, alla via Giuliani, 8, al piano terra di un edificio di complessivi 2 piani.

Al NCEU risulta attualmente censito con foglio 27 p.lla 1168, sub 5 (oltre parti comuni), piano terra, vani 5,00, cat.A/3, classe 3, rendita 271,14, mq. 97 - intestato a [REDACTED]

Dalle indagini eseguite presso l'UTC del Comune di Porto Cesareo, risulta che l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento staggito, è stato costruito in parziale difformità rispetto alla licenza edilizia del 26/01/1978 rilasciata alla precedente proprietaria [REDACTED]

L'intero edificio di due piani fuori terra, costituito in origine da un appartamento per piano, ricadeva in zona edificabile omogenea B/3, del PRG vigente all'epoca (*attuale zona edificabile B/1 del Pug*), in area con vincolo paesaggistico e fascia di rispetto di 300 metri dal mare.

Il piano terra, diversamente dalla concessione che prevedeva la costruzione di due vani e accessori, risulta realizzato (come il primo piano) con un ampliamento non autorizzato.

Per gli ampliamenti abusivi, riguardanti tutti e due gli appartamenti dell'intero edificio, risultano presentate al Comune di Porto Cesareo, due richieste di condono edilizio (*legge 47/85*), una per l'appartamento del piano terra (*prot. 17219/86*), richiesta da [REDACTED] e l'altra per l'appartamento del piano primo (*prot. 17220/86*), richiesta [REDACTED]

La pratica relativa all'ampliamento abusivo dell'appartamento ubicato al primo piano (*p.lla 1168 - sub 2*), risulta conclusa e, all'uopo, rilasciata a [REDACTED] la concessione edilizia in sanatoria n°167 del 05/11/2008 (in allegato).

Per l'ampliamento abusivo del piano terra, dove è ubicato l'appartamento identificato con il sub 5 e parti comuni in oggetto, attese le variazioni eseguite sull'immobile, la pratica di condono risulta ancora pendente.

All'epoca della richiesta del condono edilizio, la consistenza dell'appartamento al piano terra era, infatti, quella della originaria p.lla 1168, sub 1 (e parti comuni sub 3 e sub 4), Via Giuliani al p. terra, catg. A/3 di vani 10, ditta [REDACTED]

Rispetto alla consistenza originaria dell'immobile, risultano eseguite diverse trasformazioni:

- **La prima** riguarda il frazionamento catastale dell'originale p.lla 1168, subalterno 1, in due subalterni, attuali sub 5 e sub 6, (tutt'ora comunicanti attraverso una porta), eseguito ai fini della vendita giudiziaria del sub 5 (avvenuta con Decreto emesso dal Tribunale di Lecce il 04/12/2006, a favore di [REDACTED] precedente proprietaria;
- **La seconda trasformazione** riguarda le modifiche, di ordinaria e straordinaria manutenzione (senza aumento di volumetria), eseguite da [REDACTED] nel 2008, riguardanti una diversa disposizione dei vani interni e l'apertura sul prospetto del cortile di una porta finestra.

Per dette ultime modifiche, eseguite senza la presentazione della pratica edilizia in Comune e, soprattutto, senza il propedeutico rilascio della concessione in sanatoria pendente, risulta presentata al NCEU, la variazione della planimetria catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.222.1/2008 del 04/02/2008, in atti dal 04/02/2008 (prot. n.LE<sup>2</sup> 0048164), e nuovo classamento della p.lla 1168 sub 5, con categoria A/3, cl.3 vani 5,00, rendita € 271,14, mq.97.

Rispetto all'ultimo rilievo eseguito dal CTU ing. Maselli, l'attuale stato dei luoghi (comunicante attraverso un vano porta), risulta nuovamente modificato attraverso l'eliminazione di un vano letto per spostamento della cucina.

**Quesito: verificare se l'immobile allo stato attuale è sanabile oppure vadano considerati, ai fini della sua valutazione, i costi di demolizione.**

Il bene pignorato risulta allo stato:

- Costruito in difformità dalla concessione edilizia originaria, relativa all'intero piano terra, ed oggetto di richiesta di condono edilizio (legge 47/85) tutt'ora pendente.

- Lo stato attuale dei luoghi è decisamente differente rispetto alla consistenza dell'immobile oggetto del condono edilizio (legge 47/85); risulta, infatti, frazionato in due subalterni catastali sub 5 e sub 6 e, **limitatamente al sub 5 oggetto di indagine**, modificato sia nella disposizione interna dei vani, che nell'apertura di un vano porta sul muro esterno del cortile.

- Pertanto, l'immobile staggito, nelle condizioni sopradescritte, non può ritenersi urbanisticamente conforme e non può essere ritenuto sanabile, atteso che le modifiche rilevate sono state eseguite abusivamente, senza il preventivo rilascio della concessione in sanatoria del 1986, ancora pendente.

- Relativamente alla pratica di condono (di cui si riportano i documenti mancanti, così come elencati dal Comune di Porto Cesareo per il completamento della pratica), si fa presente che trattandosi della richiesta di sanatoria dell'appartamento originario (attuali sub 5 e sub 6), la stessa può essere rilasciata solo previo ripristino delle modifiche apportate.

- Condizione necessaria, infatti, per il rilascio del condono, propedeutico alla divisione in due distinte unità e alle variazioni, è il ripristino **dello stato dei luoghi di entrambi i subalterni**, condizione di difficile realizzazione attese le attuali diverse proprietà.

- Considerato che non è possibile ottenere il rilascio di una concessione in sanatoria parziale, la stessa risulta non perseguibile o comunque di difficile realizzazione, atteso il possibile mancato interesse da parte del confinante di ripristinare eventuali modifiche del proprio appartamento.

Ciò premesso, ai fini della valutazione del bene, si ritiene che si debba tener conto non solo dei costi del ripristino, ma anche delle difficoltà oggettive per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria, attesa la presenza del vincolo paesaggistico, la fascia dei 300 metri di distanza dal mare in cui ricade l'immobile e, soprattutto, la necessità imprescindibile di dover eseguire il ripristino delle **condizioni originarie dell'intero piano terra (sub 5 e sub 6)**.

Ciò premesso, poiché non si conosce lo stato dei luoghi dell'appartamento confinante il costo delle opere di ripristino sotto indicato è limitato al solo appartamento identificato con il sub 5, oggetto di pignoramento:

- Opere edili di ripristino per abbattimento e costruzione

dei tramezzi, rivestimenti, pavimenti ed impianti (bagni, antibagni,  
ingresso e corridoio), apertura e chiusura delle porte interne ed esterne,  
la realizzazione degli impianti di bagno e cucina, compreso i materiali  
ed il conferimento in discarica

prezzo a corpo

€. 25.000,00

- Spese tecniche per pratiche edilizie e D.L.,

€ 6.000,00

- Spese per oblazione sanatoria

€. 2.000,00

**Totale spese**

**€. 33.000,00**

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti/approfondimenti, quanto sopra la  
scrivente riferisce in esito all'incarico conferitole.

**Lecce 06/06/2023**

**Il C.T.U.**

\_\_\_\_\_  
**Arch. Maria Carla Micelli**

