



STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

TRIBUNALE DI LECCE

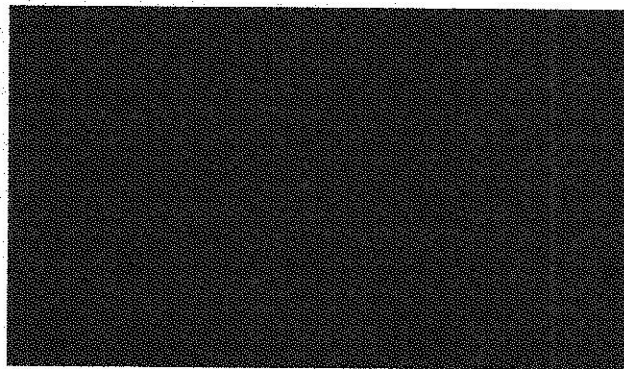
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO CIVILE R.G. 11834/2019

GIUDICE

DOTT. A. BARBETTA



PERIZIA TECNICA

IL CTU

geom. Tommaso Luigi Provenzano





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studloprovenzano@libero.it

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Tommaso Luigi Provenzano, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Lecce al n. 3242, con studio professionale in Parabita alla Via Giuseppe Ferrari n. 19, in qualità di tecnico nominato dal tribunale di Lecce, sezione civile, per il Contenzioso Civile iscritto al n. 11834/2019 R.G., redige il seguente elaborato peritale in osservanza a quanto stabilito dall'Ill.mo Giudice Dott. Antonio Barbetta che, nell'udienza del 16/12/2022 dispone al CTU di rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 18/06/2021, nella quale ammette la CTU come richiesto dalle parti.

Difatti nell'istanza n. 4 depositata 07/01/2021 dell' [REDACTED], quale legale di parte della [REDACTED] chiede:

- disporsi CTU al fine di meglio quantificare le azioni ed operazioni necessarie al risanamento statico dell'appartamento sito in via A. D'Annunzio al civico 74 di proprietà comune [REDACTED], al fine di meglio quantificare l'ammontare delle spese necessarie; oltre che ed anche al fine di effettuare la giusta stima dell'appartamento;

Mentre nella memoria di istruttoria n. 2 dell'11/01/2021 dell' [REDACTED], quale legale del sig. [REDACTED] chiede:

- ammettersi C.T.U. per accertare la consistenza ed il valore del bene immobile e redigere un prospetto di divisione e, ove tanto non sia possibile, disporsi procedersi alla vendita dello stesso come per legge, dividendo il ricavato tra i due comproprietari al 50%; con la medesima perizia si chiede che l'Illustre Giudicante voglia far accertare il canone di locazione mensile per un appartamento avente caratteristiche simili a quello per cui è causa, nonché per la parte della città in cui è situato, onde detrarre il 50% di detta somma da quanto spettante alla [REDACTED] e riconoscendo il medesimo importo in favore del [REDACTED]

2. Operazioni peritali

Nell'udienza del 16/12/2022 il sottoscritto, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito e con accesso al portale acquisiva la documentazione necessaria, al fine di esaminare tutti gli atti di causa per entrare in merito alla questione e valutare tutti gli elementi caratterizzanti della controversia con particolare riferimento ai quesiti posti.

Il giorno 04/01/2023, così come stabilito nell'udienza del 16/12/2022 alla presenza degli avvocati di parte, il sottoscritto alle ore 10.00, si è recato sul posto oggetto di causa sito in Lecce alla via Gabriele D'annunzio n. 74 al piano 4°, e ha dato inizio alle operazioni peritali (cfr. allegato n. 1 -





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

verbale di sopralluogo del CTU), dando lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice e provvedendo ad effettuare un verifica sull'immobile eseguendo gli opportuni rilievi planimetrici e fotografici (cfr. allegato n. 2 - documentazione fotografica e allegato n. 3 - rilievo) e le necessarie valutazioni preliminari sullo stato dei luoghi.

Alle operazioni peritali hanno partecipato: [redacted] che alle ore 11.00 si è allontanato. [redacted]

Al fine di avere un quadro completo sull'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto, esaminata la documentazione di causa, assunte le informazioni e la documentazione necessaria, ha accertato la consistenza e le quote di appartenenza dell'immobile oggetto di contenzioso e risulta quanto segue:

1. [redacted]
[redacted], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

2. [redacted], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

detto immobile è pervenuto alle parti con atto pubblico di compravendita per Not. Di Pietro del 31/12/1989 repertorio n. 103946 registrato a Lecce in data 22/01/1990 al n. 837.

3. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un complesso edilizio che si sviluppa su più livelli, e precisamente da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto oltre ai lastricati solari.

L'abitazione si trova al quarto piano di un complesso condominiale ed è sita nel Comune di Lecce alla via Gabriele D'annunzio n. 74, risulta censita sul N.C.E.U. del comune di Lecce al foglio 213 particella 840 sub. 15 Categoria A/3 classe 3° Consistenza 6,5 vani Rendita € 419,62 (cfr. allegato n. 5 visura catastale).

L'immobile è posizionato in una zona abbastanza centrale e dista circa 600 metri da Piazza Mazzini, si trova in un contesto a carattere prevalentemente residenziale, con una presenza soddisfacente di servizi primari e secondari.

Dal punto di vista urbanistico si trova in zona abbastanza saturata con tipologia edilizia prevalentemente consistente in abitazioni in condominio con i piani terra nella maggior parte dei casi destinati a locali commerciali o a servizi.





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (L.E) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

All'appartamento in oggetto si accede da vano scala condominiale con annesso ascensore ed è composto da un vano ingresso avente le dimensioni di $5,37 \times 1,82 = \text{mq. } 9,77$, vano soggiorno avente dimensioni di $5,40 \times 4,00 = \text{mq. } 9,40$, piccolo disimpegno di $1,15 \times 2,68 = \text{mq. } 3,08$, vano studio avente dimensioni di $3,95 \times 2,70 = \text{mq. } 10,66$, camera da letto di $5,37 \times 3,42 = \text{mq. } 18,36$, disimpegno di mq. 8,67, cucina di $4,30 \times 3,77 = \text{mq. } 16,21$, piccolo ripostiglio di $1,77 \times 1,42 = \text{mq. } 2,51$, bagno avente dimensioni di $1,30 \times 2,85 = \text{mq. } 3,70$, camera da letto di $5,45 \times 4,20 + (0,60 \times 4,20)/2 = \text{mq. } 24,15$ e ulteriore wc di mq. 7,35, **per un totale di mq. 113,86 di superficie utile**, oltre alla superficie dei balconi pari a $8,17 \times 1,65 = \text{mq. } 13,48$ e $(1,30 \times 2,15) + (1,40 \times 2,75) = \text{mq. } 6,65$ **per una superficie di mq. 20,13** (cfr. allegato n. 3 rilievo).

La superficie coperta risulta essere di circa mq. 145,00.

Dal vano soggiorno, dallo studio e dalla camera da letto si accede ad un balcone posto a livello che affaccia su via G. D'Annunzio, dal vano cucina, inoltre, si accede ad un balcone che affaccia su un cortile retrostante interno al fabbricato.

Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata (Cfr. allegato n. 3 rilievo).

L'immobile confina con via G. D'Annunzio e risulta essere intercluso con altri due condomini per due lati e con cortile interno per la parte posteriore.

4. Caratteristiche costruttive e finiture

Il complesso è costituito da struttura portante con pilastri in c.a. sui quali scaricano i relativi solai di copertura costituiti da struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizi, del tipo gettati in opera h20+5.

Le murature perimetrali di tamponamento sono state realizzate in mattoni, mentre le tramezzature interne sono costituite da muratura in fette di tufo locali dello spessore di cm 10.

L'appartamento risulta essere completo di intonaco interno del tipo civile, pavimentazione interna realizzata in ceramica decorata di diverse dimensioni, solo il soggiorno e una camera risultano pavimentate con marmette costituite da segati di marmo di diversa natura e cemento vibrato.

I servizi igienici risultano rivestiti con piastrelle in ceramica e sono completi di apparecchiature igienico-sanitarie in porcellana.

Le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato in mogano complete di maniglie e serrature.





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

Gli infissi esterni sono stati realizzati con massello in legno Douglas con vetrocamera, protetti da avvolgibili in materiale plastico.

Solo gli infissi dei due servizi igienici sono realizzati in alluminio, completi di serramenti e vetro.

L'ingresso dell'appartamento è protetto da portoncino caposcala in legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognante, nonché di impianto di riscaldamento con i corpi radianti in ghisa e sono stati realizzati sottotraccia.

I rivestimenti esterni risultano realizzati con intonaco civile a più strati successivamente tinteggiati con pittura civile da esterno.

5. Stato di manutenzione della struttura

L'intero complesso edilizio necessita di una manutenzione straordinaria, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (cfr. allegato n. 2 documentazione fotografica).

Le facciate esterne necessitano del risanamento conservativo del calcestruzzo ammalorato, in particolare dei sotto balconi nonché di tinteggiatura delle facciate.

Anche all'interno dell'appartamento sono necessarie opere di manutenzione straordinaria, in particolare riferimento ai solai, che già in parte risultano deteriorati e per i quali è necessario un urgente intervento di risanamento consistente nel ripristino dei travetti ammalorati, la relativa pulizia e trattamento dell'armatura e la ricostruzione delle parti mancanti delle pignatte.

Si è riscontrato, nello stesso sopralluogo, la presenza di macchie di umido e muffa all'interno del bagno, danni presumibilmente causati da perdite idriche dell'appartamento del piano superiore come già evidenziato negli atti di causa.

6. Conformità urbanistico - catastale

L'immobile è stato autorizzato con Licenza edilizia del 30/08/1968 prot. n. 14139, e Concessione Edilizia del 26/01/1971 rilasciata dal comune di Lecce.

Lo scrivente, in data 17/02/2023 a mezzo pec, ha prodotto istanza di accesso agli atti presso il comune di Lecce, (cfr. allegato n. 9 - richiesta accesso atti) e in data 24/03/2023, presso gli uffici comunali ha provveduto a riscontrare detta licenza edilizia, estraendo copia della relativa documentazione depositata (cfr. allegato n. 7 progetto e allegato n. 8 licenza e dichiarazione di abitabilità).





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

Si è proceduto al confronto del rilievo effettuato dal sottoscritto in fase di sopralluogo con la planimetria catastale e la sopra citata licenza edilizia e pertanto alla luce dei riscontri effettuati è emerso quanto segue:

DIFFORMITÀ

È stata riscontrata una diversa disposizione degli spazi interni tra l'attuale stato di fatto, la planimetria catastale, mentre il progetto approvato risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

In particolare la planimetria catastale risulta carente dei due balconi e del ripostiglio; il vano cucina risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi come anche le porte di accesso di alcuni vani risultano chiuse e aperte in altra posizione.

Infine anche la sagoma presenta delle differenze il tutto come meglio evidenziato nella planimetria catastale e nel rilievo effettuato (Cfr. allegato n. 4 planimetria catastale e allegato n. 3 rilievo).

Al fine di poter regolarizzare tali difformità bisognerà provvedere all'aggiornamento cartografico della planimetria catastale dell'immobile mediante presentazione di pratica DocFa.

7. Risposta ai quesiti

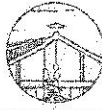
Quesito n. 1 - quantificare le azioni ed operazioni necessarie al risanamento statico dell'appartamento sito in via A. D'Annunzio al civico 74 di proprietà comune [REDACTED] e [REDACTED] al fine di meglio quantificare l'ammontare delle spese necessarie;

Al fine di quantificare i costi necessari per il rifacimento dei solai deteriorati, il sottoscritto ha fatto riferimento all'elenco prezzi della Regione Puglia redigendo apposito computo metrico (Cfr. allegato n.10 computo metrico e allegato n.11 elenco prezzi), quantificando un importo complessivo pari ad € 9.432,09 che si arrotonda ad € 10.000,00 oltre Iva come per Legge, considerando le attuali normative si applica l'IVA al 10% per ristrutturazioni ottenendo un importo pari ad € 11.000,00 (euro undicimila/00).

Ai predetti costi dovrà aggiungersi l'importo per la pratica edilizia (SCIA, piano di sicurezza e Direzione Lavori) che si quantificano in € 2.500,00 oltre IVA e cassa e pertanto stando alle attuali normative l'importo da corrispondere all'eventuale tecnico sarebbe pari ad € 3.202,50 arrotondato a € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00).

Pertanto l'importo complessivo, stimato dal sottoscritto ammonta ad € 14.200,00 (euro quattordicimiladuecento/00).





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528901
studioprovenzano@libero.it

**Quesito n. 2 - ".....oltre che ed anche al fine di effettuare la giusta stima dell'appartamento"
"..... per accertare la consistenza ed il valore del bene immobile e redigere un prospetto di
divisione e, ove tanto non sia possibile..."**

Per quanto concerne la richiesta di valutare una eventuale divisibilità dell'immobile il sottoscritto ritiene che l'immobile **non possa essere "comodamente diviso"** in quanto il concetto di divisibilità deve essere anche rapportato al pregiudizio che il bene potrebbe subire in base alla divisione in porzioni e quindi anche alla fruibilità dello stesso. Pertanto, a parere del sottoscritto, la divisibilità non ha ragione d'essere qualora questa implichi una rilevante diminuzione del valore delle porzioni ottenute rispetto al valore del bene nella sua interezza, oppure nel caso in cui i costi di una eventuale divisione per l'adattamento all'uso delle singole unità siano eccessivi.

La "*comoda divisibilità*" si ha quando le unità che si formano abbiano autonomo e libero godimento, e pertanto non devono essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

Alla luce delle sopraesposte considerazioni, lo scrivente, ritiene che allo stato dei luoghi **non sussistono** i requisiti per una comoda e fruibile divisibilità, anche in relazione al fatto dei costi eccessivi per rendere autonome le unità immobiliari ed anche per la sproporzione, in termini di superfici, delle unità immobiliari che si verrebbero a creare.

In definitiva è preferibile mantenere l'immobile nella sua attuale consistenza.

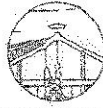
In merito alla stima dell'appartamento, al fine di determinare il valore dell'immobile il sottoscritto ha fatto riferimento alla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri che ne abbiano le stesse caratteristiche e ubicazione.

La procedura per la stima, effettuata dal sottoscritto, ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- analisi del mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetri, pianta, ecc...);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- analisi dei prezzi;
- sintesi di valutazione.

Pertanto si è ritenuto opportuno effettuare due tipi di ricerche: la prima confrontando immobili aventi le stesse caratteristiche individuati in un'area non molto distante; la seconda, al fine di avere un ulteriore riscontro, facendo riferimento ai dati OMI riportati dall'Agenzia delle Entrate.





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studiotprovenzano@libero.it

In particolare si sono presi come riferimento i prezzi rilevati nella zona o nelle vicinanze, reperiti mediante un'analisi delle proposte in vendita nei principali portali online degli annunci immobiliari. Pertanto vengono riportati i seguenti dati:

1. APPARTAMENTO - Vendita

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Grimaldi Immobiliare Posizione: P.zza L. Ariosto (Lecce)
Descrizione	Appartamento 3°P composto da n. 5 vani, con ascensore
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	135
Prezzo richiesto	€ 135.000,00
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/100910269/

2. APPARTAMENTO - Vendita

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Cairolì Immobiliare Posizione: Via G. D'Annunzio (Zona Ariosto, Lecce)
Descrizione	Appartamento 2°P
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	150
Prezzo richiesto	€ 139.000,00
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/100548522/

3. APPARTAMENTO - Vendita

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Grimaldi Immobiliare Posizione: P.zza L. Ariosto (Lecce)
Descrizione	Appartamento 2°P composto da n. 5 vani, con ascensore
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	135
Prezzo richiesto	€ 125.000,00
Fonte	www.immobiliare.it/annunci/96759788/

In considerazione dei dati sopra riportati e dei calcoli effettuati, il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia con i dovuti arrotondamenti risulta essere di € 133.000,00 (euro centotrentatremila/00).

Volendo applicare un secondo metodo di stima, a maggiore conferma dei dati trovati, si è proceduto alla ricerca dei dati OMI dell'Agenzia delle Entrate dove per immobili aventi le stesse





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studiprovenzano@libero.it

caratteristiche e situati nella stessa zona riporta valori di mercato per abitazioni civili con una forbice da 900,00/1200,00€/mq (euro novecento/00 - milleduecento/00).

Il sottoscritto ha preso in considerazione un valore di 1.000,00 €/mq (euro millecinquanta/00), determinando un valore di € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).

Applicando un valore medio tra i due metodi di valutazione si ottiene un valore di € 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00).

In considerazione dei metodi sopra riportati e delle valutazioni fatte, e tenendo conto dello stato di vetustà dell'immobile per il quale si applica una riduzione del 15% si può ritenere congruo il valore di € 118.150,00 (euro centotrentacinquemila/00).

Al valore di mercato stimato si ritiene di dover apportare una decurtazione economica per via delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (cfr. allegato n.4 planimetria catastale e allegato n. 3 rilievo), in virtù dei costi di regolarizzazione (pratica catastale) si ritiene congruo applicare una riduzione del 1%.

Qualora l'immobile dovesse essere messo in vendita nello stato attuale, si applicherebbe una ulteriore riduzione pari ad € 14.200,00 (euroquattordicimiladuecento/00), importo scaturito dalla determinazione dei costi di risanamento innanzi riportati.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto, decurtate le spese, risulta essere pari ad € 102,768,50,00 arrotondato a € 103.000,00 (euro centotremila/00).

Quesito n. 3 - "con la medesima perizia si chiede che l'Illustre Giudicante voglia far accertare il canone di locazione mensile per un appartamento avente caratteristiche simili a quello per cui è causa, nonché per la parte della città in cui è situato, onde detrarre il 50% di detta somma da quanto spettante alla [REDACTED] e riconoscendo il medesimo importo in favore del sig. [REDACTED]."

In riferimento al quesito posto, si procederà alla stima del più probabile valore locatizio dell'immobile oggetto di causa, determinando, infine, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

Pertanto si è proceduto nel ricercare dei comparabili, identificati come i più plausibili al fine di determinare il più probabile valore di mercato:





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

1. APPARTAMENTO - Affitto

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Tecnocasa Posizione: Via di Casanello (Zona Ariosto, Lecce)
Descrizione	Appartamento 1°P composto da n. 5 vani, senza ascensore
Destinazione	Residenziale
Prezzo richiesto	800 €/mese
Fonte	www.immobiliare.it/annunci/101369047/

2. APPARTAMENTO - Affitto

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Gruppo Ricercato Immobiliare Codice dell'annuncio: MR 55 Posizione: Via E. Simini (Zona Ariosto, Lecce)
Descrizione	Appartamento 2°P con ascensore
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	120
Prezzo richiesto	1000 €/mese
Fonte	www.idealista.it/immobile/26583041/

3. APPARTAMENTO - Affitto

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Apollo Immobiliare Posizione: Via T. Tasso (Zona Ariosto, Lecce)
Descrizione	Appartamento 1°P composto da n. 6 vani, con ascensore
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	141
Prezzo richiesto	650 €/mese
Fonte	www.trilocale.it/Lecce-Via-tasso-Appartamento-Affitto-16050.html

4. APPARTAMENTO - Affitto

Tipo di dato	Annuncio immobiliare Professionista: Paladini Immobiliare Codice dell'annuncio: EK-101485477 Posizione: Via del Mare (Zona Ariosto, Lecce)
Descrizione	Appartamento 6°P composto da n. 5 vani, con ascensore
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (mq)	100
Prezzo richiesto	800 €/mese
Fonte	www.immobiliare.it/annunci/101485477/





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (LE) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

In riferimento ai dati sopra riportati e ai calcoli effettuati, il valore locatizio dell'immobile oggetto della presente perizia, con i dovuti arrotondamenti, risulta essere di 800,00 €/mese (euro ottocento/00).

Volendo applicare un secondo metodo di stima, a maggiore conferma dei dati trovati, si è proceduto alla ricerca dei dati **OMI dell'Agenzia delle Entrate** dove per immobili aventi le stesse caratteristiche e situati nella stessa zona riporta valori di locazione con una forbice da 4,8 a 6 €/mq. per mese lordo.

Il sottoscritto ha preso in considerazione un valore medio di 5,4 €/mq. per mese riscontrando una valutazione di 756,00 €/mese (euro settecentocinquantesi/00).

Facendo riferimento ai metodi sopra riportati e alle valutazioni fatte si ritiene congruo il canone di affitto di 800,00 €/mese (euro ottocento/00).

Alla luce di quanto sopra esposto, il corrispettivo di godimento dell'immobile da parte dei condividenti che ne abbiano avuto uso esclusivo si stabilisce nella quota del 50% essendo la sola XXXXXXXXXX ad averne usufruito ed è quindi pari a 400,00 €/mese (euro quattrocento/00).

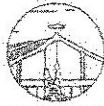
8. Conclusioni

Dall'esame di tutta la documentazione in atti ed avendo effettuato le opportune indagini urbanistiche e catastali, fermo restando la regolarizzazione catastale del bene, non si rilevano particolari motivi ostativi alla commerciabilità dell'immobile.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. verbale di sopralluogo del CTU;
2. documentazione fotografica;
3. rilievo;
4. planimetria catastale;
5. visura catastale;
6. visura ipotecaria;
7. progetto relativo alla concessione edilizia del 1971;
8. Licenza del 30/08/1968 e dichiarazione di abitabilità;
9. pec richiesta accesso agli atti prodotta al comune di Lecce;





STUDIO TECNICO PROVENZANO

Tommaso Luigi Provenzano
GEOMETRA

VIA GIUSEPPE FERRARI N. 19 - 73052 Parabita (L.E.) - 3497528801
studioprovenzano@libero.it

10. Computo metrico;
11. Elenco prezzi;
12. Rilievi ctp Geom. Pirelli;
13. controdeduzioni alla ctp [REDACTED];
14. ricevute invio pec alle parti.

Tanto il sottoscritto doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Parabita, li 27/03/2023

IL CTU

geom. Tommaso Luigi Provenzano