

Arch.
Via –
Tel. – *cell.*
Pec: – *e.mail:*

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

“ ”

c/

“ ”

N. Gen. Rep. **382/2022**

Giudice Dell'Esecuzione Dr. Giancarlo MAGGIORE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LECCE, 18/05/2023

II C. T. U.
Arch.



INDICE

• Premessa	pag. 3
• Verifica Preliminare	pag. 3
• Documentazione Acquisita con elenco allegati	pag. 4
• Accertamenti preliminari	pag. 5
• Identificazione dei beni	pag. 5
• Descrizione sommaria del bene	pag. 6
• Stato di possesso del bene	pag. 9
• Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 10
• Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	pag. 10
• Pratiche edilizie	pag. 11
• Valutazione del Lotto	pag. 13
• Riepilogo valutazione Immobile	pag. 15



PREMESSA

Con Ordinanza del 03.03.2023, l'Ill.mo Giudice Dott. Giancarlo MAGGIORE, nominava il sottoscritto Arch. _____, nato a _____ () il _____, C.F. _____, P.IVA n° _____, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lecce col numero d'ordine _____, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Lecce, domiciliato in _____ alla Via _____ n° _____, tel. _____, cell. _____, quale consulente tecnico d'ufficio nell'ambito del Processo Esecutivo Immobiliare individuato con il n. 382/2022 del R. G. Esec. del Tribunale di Lecce.

Accettato l'incarico e sottoscritto il verbale di accettazione in data 09.03.2023, lo scrivente C.T.U., si atteneva scrupolosamente ai quesiti di verifica preliminare e ai quesiti da 1) a 9) contenuti nel Decreto del G.E. del 03.03.2023 (c.f.r. agli Atti del P. E. 382/2022), alle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

VERIFICA PRELIMINARE

Preliminarmente, il C.T.U. ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., riscontrandola completa e idonea.

A tal proposito, il C.T.U. precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Detta certificazione risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Il C.T.U. precisa inoltre che, in atti non è presente documentazione catastale attuale e storica, riferita all'immobile esecutato. Dalla suddetta Certificazione Notarile si evincono i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

In secondo luogo, il C.T.U. ha proceduto all'acquisizione delle seguenti certificazioni relative all'esecutata (cfr. All.to 1):

- _____ in data 14/03/2023, Certificato Anagrafico di Stato civile;
- _____ in data 23/03/2023, Certificato di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine.

Dalle suddette certificazioni si evince quanto segue:

- L'esecutata risulta coniugata a _____ in data _____;
- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI;
- Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di _____, in data _____ di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del Comune di _____, al n. 21, parte2, serie "c", anno 2022, e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 23, parte 2, serie "c", anno 2022, i coniugi _____ e _____, di cui al matrimonio controscritto, si sono separati.
- Con dichiarazione resa dinanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di _____, in data _____ iscritta nei registri di matrimonio del Comune di _____, al n. 3, parte2, serie "C", anno 2023, i coniugi separati hanno manifestato di essere riconciliati in data _____.



Ultimata la verifica preliminare, lo scrivente C.T.U., nello svolgimento dell'incarico ricevuto, ha comunicato al debitore, con R.R. del 07.04.2023 nn. 20047344487-8, 20047344488-9 e n. 15381151501-0, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.04.2023.

Alla data prefissata per il primo sopralluogo, puntualmente, all'orario concordato, l'esecutata Sig.ra _____, attualmente residente presso l'immobile esecutato in Nardò, alla Via Sigismondo Castromediano, 3/a, ha reso possibile al C.T.U. l'accesso all'immobile di proprietà per dare corso ai rilievi di rito.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09.03.2023, acquisiva ed analizzava nel dettaglio tutta documentazione, in parte già presente agli Atti della Procedura Esecutiva 382/2022, in parte reperita dallo Stesso C.T.U., e riportata nei seguenti allegati:

ELENCO ALLEGATI:

- 01 – Certificato di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine;
- 02 – Certificato Anagrafico di Stato Civile;
- 03 – Documentazione Catastale
 - 03.01 – Planimetria Catastale Immobile Esecutato;
 - 03.02 - Planimetria Storica di Impianto (P.Ila. 2601, sub. 1);
 - 03.03 - Planimetria Storica di Impianto (P.Ila. 135, sub. 5);
 - 03.04 – Visura Storica Immobile Esecutato;
 - 03.05 – Visura Storica per Soggetto;
- 04 – C.I.L.A. Pratica n. 964 – Prot. n. 32646 del 28/07/2016;
- 05 – Stralcio del P.R.G. vigente e relativa zonizzazione – Delibera Giunta Regionale n. 345 del 10/04/2001;
- 06 – Stralcio N.T.A. del vigente P.R.G. – Zone “A”;
- 07 – Planimetria di rilievo C.T.U. Immobile Esecutato: Stato di Fatto;
- 08 – Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità a favore e contro il soggetto debitore;
- 09 – Rilievo Fotografico;
- 10 – Mappale Google Maps;
- 11 – Spese Certificate.

Con riferimento agli allegati richiesti dall'Ill.mo G.E., lo scrivente C.T.U. segnala la difficoltà di reperire l'estratto di mappa catastale dall'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce in quanto, come segnalato dallo stesso Ufficio, per varie correzioni e aggiornamenti del Foglio n. 130 del Comune di Nardò, è in corso una rielaborazione d'ufficio e, al momento, detto Foglio di mappa risulta non disponibile.

Acquisita ed analizzata la documentazione sopra indicata, il sottoscritto C.T.U., dopo aver effettuate le opportune indagini finalizzate alla valutazione dei beni, ha redatto la presente perizia rispondendo alla richiesta di accertamento preliminare ed ai successivi quesiti contenuti nel Decreto del G.E. del 03.03.2023.



ACCERTAMENTO PRELIMINARE

(Preliminarmente, accertare la titolarità del bene pignorato in capo al debitore, verificando la completezza della documentazione depositata dal creditore di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.).

Per adempiere al compito ricevuto, lo scrivente C.T.U. acquisiva i necessari dati sull'immobile oggetto del P.E.I. n. 382/2022, presso i seguenti uffici:

- Comune di _____ ;
- Comune di _____ ;
- Ufficio l'Agazia delle Entrate e del territorio di Lecce, Catasto di Lecce.

Acquisita la documentazione necessaria ed esperite le ricerche di rito, per quanto accertato direttamente e riportato in "VERIFICA PRELIMINARE", il C.T.U., verificava e confermava la titolarità del bene pignorato in capo al debitore, Sig.ra _____, e la completezza della documentazione depositata dal creditore.

1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- **IMMOBILE RESIDENZIALE in Nardò (Le)**, al NCEU di Nardò al foglio 130, p.lla 2601, sub. 6, graffato "si", foglio 130, p.lla 135, sub 12, graffato "si", categoria A/4°, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 60 (totale escluso aree scoperte: mq. 59), rendita € 108,46, piano Terra, Via Sigismondo Castromediano civico n. 3/A.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE IN NARDO' (LE) ALLA VIA SIGISMONDO CASTROMEDIANO CIV. 3/A, NELLA SUA INTEREZZA, CONFINI E AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE.

Premesso che l'immobile in Nardò (Le), oggetto dell'E.I. 382/2022, sito in Via Sigismondo Castromediano al civ. 3/A, di antica fabbricazione, datato dalle Norme del Vigente P.R.G. tra fine '800 e inizi '900, è compreso nella sua interezza in un compendio di fabbricati ad uso residenziale, costituiti da elementi modulari a schiera, aggregati a corte aperta e a corte chiusa e da altri edifici a tipologia mista che costituiscono, nel loro insieme, il tessuto edilizio continuo del centro storico tra le S. Castromediano e N. Ingusci (cfr. All.to 05).

Unico documento rintracciato dallo scrivente C.T.U. presso il Comune di Nardò con riferimento alla regolarità urbanistica e precedenti edilizi riguarda una CILA, Pratica Edilizia n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016, relativa a lavori per la realizzazione di tramezzature interne, integrazione di servizio igienico sanitario, sostituzione di pavimenti e adeguamento degli impianti tecnologici (cfr. All.to 04).

L'immobile oggetto dell'E.I. 382/2022, è identificato dalla seguente unità edilizia:

Trattasi di una unità immobiliare a piano terra, collocata a cm. 60 al disotto del piano stradale, ad uso residenziale, con modulo residenziale a schiera, in aderenza con due livelli delle residenze limitrofe.

Detta unità residenziale, con ingresso diretto da Via Sigismondo Castromediano al civico n. 3/A è distinta nel N.C.E.U. al Foglio n. 130 del Comune di Nardò, particella n. 2601, sub.6, graffato, Foglio n. 130, particella n. 135, sub. 12, graffato, piano terra, catg. A/4°, classe 2 - consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale 60,00 mq., Totale escluse le aree scoperte 59,00 mq., R.C. –



Rendita €. 108,46 (cfr. All.to 03.03).

L'immobile confina con le seguenti particelle:

Lato Nord – Est

- Via Sigismondo Castromediano (Ingresso al civico n. 3/A);

Lato Nord – Est (Piano terra – lato Sx)

- P.Ila n. 135, Sub. 13; P.Ila 2601 sub. 7 (Proprietà: _____);

Lato Nord – Ovest (Piano terra – lato dx)

- P.Ila n. 132, Sub. 4; P.Ila n. 133, Sub. 4; P.Ila n. 135, Sub. 8; P.Ila n. 2601, Sub. 4;
(Proprietà: _____);

Lato Sud – Ovest (Piano terra - Retro)

- P.Ila n. 135, Sub. 9; (Proprietà: Spagna Silvana);

Lato Sud – Ovest (Piano primo)

- P.Ila n. 135, Sub. 3; (Proprietà: _____);

Lato Nord – Est (Piano primo)

- P.Ila n. 135, Sub. 15; (Proprietà: _____).

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. è emerso che l'unità immobiliare oggetto di E.I., è funzionalmente modificata rispetto alla documentazione presente in atti sia presso gli uffici comunali e sia presso il N.C.E.U., con la realizzazione di una copertura lignea posticcia, priva di regolare autorizzazione edilizia, che ingloba il vano bagno e l'atrio di ingresso all'immobile, originariamente scoperto, aumentandone la superficie utile e implementando la cubatura dell'immobile (cfr. All.ti 07 - 09).

Si segnala che il suddetto vano bagno, non risulta essere riportato nelle planimetrie Storiche di impianto catastale e quindi da considerarsi come superfetazione priva di regolare autorizzazione Comunale (cfr. All.to 03.02).

Inoltre, allo stato attuale, l'immobile risulta privo di agibilità e difforme alla Pratica Edilizia C.I.L.A. n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016, con differenti destinazioni d'uso riscontrate rispetto a quanto progettualmente previsto dalla suddetta Pratica Edilizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile di che trattasi si colloca in posizione semicentrale nell'ambito del piccolo isolato ricompreso tra le Vie Sigismondo Castromediano e N. Ingusci nel centro storico del Comune di Nardò (cfr. All.to 10).

Detto isolato è costituito da un antico tessuto urbano datato dal Vigente P.R.G. tra fine Ottocento e primi Novecento.



Caratteristiche di zona:

- Area tipizzata dal vigente P.R.G.: “A.1.3” – Centro Storico – Tessuti Edilizi di Interesse Ambientale.
- Area con l'accesso e circolazione veicolare limitata – Zona Z.T.L.
- Caratteristiche zone limitrofe: Urbanizzata.

L'immobile oggetto di P.E.I. è costituito da una porzione di fabbricato per civile abitazione che si sviluppa a piano terra, precisamente a cm. 60 al di sotto del piano stradale, con accesso da Via Sigismondo Castromediano al civico 3/A.

Attualmente, detto immobile di forma quadrangolare, ha un unico fronte libero prospiciente Via Sigismondo Castromediano, mentre i prospetti laterali ed il retro prospetto sono in aderenza con i fabbricati limitrofi (cfr. All.to 09).

La struttura del fabbricato, realizzata tutta in pietra da taglio locale, è composta da: muratura portante, murature divisorie interne e coperture con volta del tipo a botte con conci a vista, tipiche della cultura salentina.

L'atrio di ingresso all'Immobile, originariamente consistente in un piccolo cortile a cielo aperto, è coperto da struttura posticcia lignea che sovrasta il vano w.c. posto a quota inferiore rispetto alla suddetta copertura.

Il prospetto sul fronte strada è lineare, inquadrato, privo di qualsiasi modanatura e sono presenti limitate aperture funzionali al ricambio d'aria dell'alloggio.

Sulla parte terminale del paramento murario di prospetto è collocato il livellino di coronamento in pietra da taglio locale, quest'ultimo, in parte, sormontato dalla copertura posticcia lignea posta in aggetto per circa cm. 40.

Detta facciata, è rifinita con intonaco a calce con zoccolatura realizzata con dipintura plastica (cfr. All.to 09).

L'immobile oggetto del suddetto P.E.I., allo stato attuale è costituito dalla residenza al piano terra, dove trovano ubicazione in maniera consequenziale: l'ingresso, il tinello, il soggiorno con nicchia utilizzata per l'appoggio del piano cottura alimentato con bombola GPL, una stanza da bagno con i rispettivi servizi igienici e un vano letto.

L'abitazione sviluppa in totale una superficie utile di mq. 45,37, una superficie lorda di mq. 61,41.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 2,78, misurata dal pavimento alla chiave delle volte mentre, la copertura lignea posticcia dell'ingresso è impostata a ml. 4,00 dal piano del pavimento dell'ingresso (cfr. All.to 09).

L'immobile descritto, anche se presenta vari tipi di problematiche che lo scrivente C.T.U. esplicherà nel seguito della presente relazione, si presenta in un discreto stato di conservazione con un buon grado di rifinitura e con le caratteristiche di seguito riportate (cfr. All.to 09):

- muratura intonacata a civile con finiture a tempera di colore bianco;
- pavimenti con piastrelle in monocottura di ceramica;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt. 1,70 dal pavimento nel vano tinello e mt. 2,50 nel vano W.C.;
- Infissi interni di Legno laccato bianco;
- Infissi esterni di alluminio.

Il riscaldamento e il raffrescamento dell'alloggio è del tipo autonomo con condizionatore, con motore posto all'esterno dell'abitazione sul prospetto prospiciente Via Sigismondo Castromediano.



L'impianto elettrico ed idrico sono sotto traccia e allacciati alle rispettive reti cittadine mentre, l'impianto fognante convoglia le acque nere nella pubblica fognatura, con pozzetto di raccordo realizzato all'interno dell'alloggio e posizionato nel vano di ingresso (originariamente cortile a cielo aperto - cfr. All.ti 03.02 - 09).

Di seguito si riportano i dati metrici dei vari vani:

STATO DI FATTO	
IMMOBILE Via SIGISMONDO CASTROMEDIANO, 3/A	
NARDO' (LE) - P.E.I. n. 382/2022	
Ingresso	mq. 5,11
Tinello	mq. 10,27
Soggiorno	mq. 9,33
Letto	mq. 17,20
Bagno	mq. 3,46
Superficie Utile IMMOBILE	
	mq. 45,37
SUPERFICIE LORDA	
	mq. 61,41

Dal sopralluogo effettuato, la planimetria dell'appartamento oggetto di P.E. risulta difforme dalla planimetria presente in Catasto e dalle planimetrie presentate a seguito della Pratica Edilizia CILA n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016.

Il C.T.U. ha riscontrato le seguenti modifiche interne prive di autorizzazione Comunale:

- Rispetto all'originario fabbricato che riportava un piccolo cortile a cielo aperto, utile inoltre a consentire l'aerazione e l'illuminazione diretta dei vani dell'Immobile, è stata realizzata una copertura lignea posticcia, priva di regolare autorizzazione edilizia, che ingloba il vano bagno e l'atrio di ingresso all'immobile, aumentandone la superficie utile e implementando la cubatura dell'immobile. (cfr. All.to 03.01).
- Il suddetto vano bagno, non risulta essere riportato nelle planimetrie storiche di impianto catastale e quindi da considerarsi come superfetazione priva di regolare autorizzazione Comunale.
- Si riscontrano differenti destinazioni d'uso dei vani funzionali rispetto alla planimetria presente in Catasto e alle planimetrie presentate a seguito della Pratica Edilizia CILA n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016.
- Allo stato attuale, durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di macchie di umidità sulle murature perimetrali dovute probabilmente a umidità da risalita e infiltrazioni d'acqua.

Di seguito si riportano i dati metrici dei soli vani regolari, utili ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di P.E. :

SUPERFICI REGOLARI	
IMMOBILE Via SIGISMONDO CASTROMEDIANO, 3/A	
NARDO' (LE) - P.E.I. n. 382/2022	
Tinello	mq. 10,27



Soggiorno	mq. 9,33
Letto	mq. 17,20
Superficie Utile IMMOBILE	mq. 36,80
SUPERFICIE LORDA IMMOBILE RESIDENZIALE	mq. 50,75
CORTE SCOPERTA DI INGRESSO - Sup. Utile	mq. 8,75
Superficie Lorda CORTE DI INGRESSO	mq. 10,66
Corte d'ingresso scoperta (Superficie Commerciale valutata al 25% della Sup.Tot. Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%: Tot. mq. 10,66)	mq. 2,67
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE	mq. 53,42

Per detto immobile, il Comune di Nardò non ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Da una disamina congiunta degli Atti del P. E. 382/2022, della visura catastale storica (cfr. All.to 03.04), nonché dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce (cfr. All.to 08), la proprietà dell'immobile sito nel Comune di NARDO' (LE), alla Via SIGISMONDO CASTROMEDIANO n. 3/A, distinto in Catasto al Foglio n. 310, particella n. 2601, sub.6, graffato, Foglio n. 130, particella n. 135, sub. 12, graffato, risulta essere ascritta ai seguenti intestatari:

- 1) _____, nata a _____ il _____ –
C.F.: _____ – Proprietà per la quota di 1/1 – In regime di SEPARAZIONE
DI BENI (1. Atto del 27/09/2013 Pubblico ufficiale Notaio _____ Sede
Repertorio n. 1413/1091, registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio
di Lecce – Reparto P.I. di LECCE in atti dal 07/10/2013 ai numeri Reg. gen. 29754 – Reg.
Part. 22933).
Immobile pervenuto alla Sig.ra _____, che accetta la piena ed esclusiva
proprietà dalla vendita dei Sig.ri _____,
ciascuno per diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso dell'intero e tutti congiuntamente per
l'intero, dell'Immobile suddetto.

Si segnala che:

- Con atto di compravendita a rogito Notaio _____ di _____, in data 23 marzo 2018, rep. n. 8511/6763, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 26 marzo 2018 ai nn. 10492/8272, la Signora _____, vendette l'immobile in oggetto al Signor _____



, nato a _____ il _____, codice fiscale _____

Successivamente, a seguito di Domanda Giudiziale volta a dichiarare l'inefficacia dell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ di _____, in data 23/03/2018, Repertorio n. 8511/6763, registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce – Reparto Pubblicità Immobiliare di LECCE in atti dal 26/03/2018 ai numeri Reg. gen. 10492 – Reg. Part. 8272), è stata emessa dal Tribunale di Lecce in data 08/03/2022 sentenza n. 644/2022, annotazione a margine alla trascrizione dell'atto di compravendita in data 25/05/2022 - Reg. generale n.19246, Registro particolare n. 1764 – Tipo di Atto 0700 - Sentenza di INEFFICACIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA (cfr. All.to 08)

Attualmente, l'Immobile Esecutato risulta essere ABITATO dalla Proprietaria

Si evidenzia che l'Immobile in oggetto, alla data odierna, risulta intestato al Sig. _____, nato a _____, il _____, C.F. n. _____ (cfr. All.to 03.04).

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO:

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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE:

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

5.1.1. SENTENZA DI INEFFICACIA – Sentenza dichiarativa di inefficacia dell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ di _____, in data 23/03/2018, Repertorio n. 8511/6763, registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce – Reparto Pubblicità Immobiliare di LECCE in atti dal 26/03/2018 ai numeri Reg. gen. 10492 – Reg. Part. 8272), nei confronti del _____, emessa dal Tribunale di Lecce in data 08/03/2022, sentenza n. 644/2022, annotazione a margine alla trascrizione dell'atto di compravendita in data 25/05/2022 - Reg. generale n.19246, Registro particolare n. 1764 – Tipo di Atto 0700 - Sentenza di INEFFICACIA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

5.1.2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascrizione del 13/01/2023 – ai nn. Reg. Generale n. 1512 – Reg. Particolare n. 1328 – Contro _____ nata a _____ il _____ – C.F.: _____ – grava sull'intera proprietà dell'unità urbana, riportate nel NCEU di Nardò al Foglio n. 310, particella n. 2601, sub.6, graffato, Foglio n. 130, particella n. 135, sub. 12, graffato - A favore del _____, nata a _____, il _____, C.F. n. _____ (cfr. All.to 08).



6. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di P.E., sito in Via Sigismondo Castromediano al civ. 3/A, è compreso nella sua interezza in un compendio di fabbricati ad uso residenziale, costituiti da elementi modulari a schiera, aggregati a corte aperta e a corte chiusa e da altri edifici a tipologia mista - derivanti anche da ristrutturazioni o ampliamenti ottocenteschi che costituiscono nel loro insieme il tessuto edilizio continuo del centro antico tra le Vie S. Castromediano e N. Ingusci.

A seguito di ricerca storica, utile alla verifica della Regolarità Edilizia del suddetto immobile di antica fabbrica, antecedente alla Legge n. 1150/1942, unico documento presente presso il Comune di Nardò riguarda una CILA, Pratica Edilizia n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016, relativa ai lavori per la realizzazione di tramezzature interne, integrazione di servizio igienico sanitario, sostituzione di pavimenti e adeguamento degli impianti tecnologici.

Accertata la mancanza di titoli autorizzativi dell'Immobile esecutato nei registri di archivio del Comune di Nardò, lo scrivente C.T.U. ha effettuato una ricerca storica catastale risalendo alle planimetrie originarie catastali all'impianto del 1939/40, utili, in questo caso, a verificare la Legittimità Edilizia del suddetto Immobile, con riferimento alla destinazione d'uso ed eventuali superfetazioni edilizie verificatesi nel tempo.

Dalle ricerche catastali è risultato quanto segue:

- VARIAZIONE del 19/01/2010, Pratica n. LE0020814 in atti dal 19/01/2010 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, (n. 1008.1/2010) –

Foglio 130, Particella 135, Subalterno 12.

Foglio 130, Particella 2601, Subalterno 6.

Categoria (A/4), Classe 2.

Detti subalterni vengono generati dalle seguenti variazioni:

- Impianto del 1939/40, Partita n. 2003: Foglio 130, P,lla 2601, sub. 1, soppressa - Categoria A/5, Classe 2; (cfr. All.to 03.02)

Intestatari: - (Usufruttuario);

- (proprietà 1/2);

- (proprietà 1/2);

- Impianto del 1939/40, Partita n. 2003: Foglio 130, P,lla 2601, sub. 1, soppressa - Categoria A/5, Classe 2; (Successione , Nato a il – deceduto in data)

Intestatari: - , nata a , , (proprietà 1/2);

- , nata a , il , (proprietà 1/2);

- Impianto del 1939/40, Partita n. 7332: Foglio 130, P,lla 135, sub. 5, soppressa – Categoria A/5, Classe 4;

Intestatari: - Nato a il – deceduto in data - proprietà 1/2);

- , nata a , il , (proprietà 1/2) (cfr. All.to 03.03).



- Impianto del 1939/40, Partita n. 7332: Foglio 130, P.III 135, sub. 5, soppressa - Categoria A/5, Classe 4; (Successione , Nato a il - deceduto in data)
- Intestatari: - , nata a il - proprietà 1/4);
- , nata a , il , (proprietà 3/4);

Da una disamina delle risultanze della ricerca all'impianto catastale del 1939/40, lo scrivente C.T.U. conferma la destinazione d'uso del tipo "Residenziale" dell'Immobile esecutato e, pertanto, segnala l'Irregolarità Amministrativa dovuta alla mancata presentazione di Pratica Edilizia per la fusione immobiliare, denunciata catastalmente in data 19/01/2010.

La suddetta irregolarità urbanistica è comunque sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Con riferimento alle superfetazioni esistenti verificate dal C.T.U. in fase di sopralluogo, relative alla realizzazione di una copertura lignea e al vano W.C., inesistenti sulle planimetrie catastali di impianto del 1939/40, nell'ambito della zona A.1.3, definite dal vigente P.R.G., all'art. 39 le Norme tecniche specificano quanto segue:

"f) eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico - documentario e che alterino i caratteri essenziali della morfologia dell'edificio;".

Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'immobile, dette superfetazioni dovranno essere rimosse visto la mancanza di un Piano Urbanistico di Recupero che introduca eventuali norme in relazione alle finalità di qualificazione delle funzioni residenziali ricomprese nel settore urbano interessato.

Per detto immobile, il Comune di Nardò non ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità.

6.1. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

6.1.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla verifica dell'immobile in oggetto sono emerse le seguenti difformità Urbanistico - Edilizie:

- Irregolarità Amministrativa dovuta alla mancata presentazione di Pratica Edilizia per la fusione immobiliare, Catastalmente in atti dal 19/01/2010 "FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.
- Rispetto all'originario fabbricato che riportava un piccolo cortile a cielo aperto, utile inoltre a consentire l'aerazione e l'illuminazione diretta dei vani dell'Immobile, si riscontrano le seguenti superfetazioni:
 - Vano bagno non segnalato sulla planimetria storica di impianto catastale del 1939/40 e privo di autorizzazione edilizia;
 - realizzazione di una copertura lignea posticcia, che ingloba il vano bagno e l'atrio di ingresso all'immobile, aumentandone la superficie utile e implementando la cubatura dell'immobile. (cfr. All.to 07).



- Si riscontrano differenti destinazioni d'uso dei vani funzionali rispetto alla planimetria presente in Catasto e alle planimetrie presentate a seguito della Pratica Edilizia CILA n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016.
- Per detto immobile, il Comune di Nardò non ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità.

6.1.2. Conformità catastale: Si sono riscontrate difformità della planimetria catastale rispetto alle risultanze del sopralluogo. Dette difformità, riguardano:

- differenti destinazioni d'uso dei vani funzionali rispetto alla planimetria presente in Catasto in atti dal 19/01/2010 (cfr. All.ti 03.01 - 07);
- differenti destinazioni d'uso rispetto alla Pratica Edilizia CILA n. 964/2016 – Prot. 32646 del 28/07/2016 (cfr. All.ti 04 - 07);
- Copertura posticcia lignea dell'originario cortile di ingresso a cielo aperto che ingloba il vano W.C., priva di autorizzazione edilizia (cfr. All.to 09).

6.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.2.1 Criterio di Stima

Lo scrivente C.T.U., in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di stima sintetica comparativa, facendo riferimento alle seguenti fonti di informazione: Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, Agenzie immobiliari ed Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate - valori aggiornati al secondo semestre del 2022), indagini eseguite presso Imprese operanti nel settore edile e tecnici progettisti.

In particolare, si è considerato l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione del bene così come evidenziati nell'attuale stato di fatto. La valutazione è stata basata sulla consistenza della c.d. "superficie commerciale" (determinazione delle superfici lorde, al lordo delle murature di contorno, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche e/o dotazioni e/o finiture e/o necessità dell'immobile).

Pertanto, nell'assegnazione dell'attuale valore si sono considerate tutte le caratteristiche della suddetta unità immobiliare e si è giunti a stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, che di seguito si riporta:

- Locale Residenziale a piano Terra (Categoria "A/4" – Classe "2");
- Fascia/Zona: Centro Storico;
- Valore Commerciale: €. 600,00 al mq., diconsi euro Seicento/00;

6.2.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Nardò (Le), imprese di costruzioni, tecnici locali e quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (valori aggiornati al secondo semestre del 2022).

6.2.3 Valutazioni delle superfici

La consistenza delle superfici dell'Immobile rivengono dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile con il supporto della planimetria catastale e di rilievo.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile in oggetto:



Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
RESIDENZIALE - Cat. A/4	Mq. 53,42	€. 32.052,00	€. 32.052,00

7.0 Adeguamenti e correzioni della stima

7.0.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per vizi:	€. 32.052,00
7.0.2. Oblazioni per sanatoria (contributo minimo per Legge):	€. 1.000,00
7.0.3. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
7.0.4. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
7.0.5. Spese per demolizioni superfetazioni, analisi e trasferimento in discarica	€. 2.400,00
7.0.6. Spese di regolarizzazione catastale	€. 50,00
7.0.7. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€. 3.500,00
7.0.8. Prezzo base d'asta dell'immobile " LOTTO UNICO":	€. 25.102,00

arrotondato per difetto a :

€. 25.100,00 - diconsi euro Venticinquemilacento/00.

7.1 Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

8.0 Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.

9.0 Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili:

La fattispecie rappresentata da tale parte di quesito non si verifica.



10.0 RIEPILOGO VALUTAZIONE IMMOBILE OGGETTO DEL P. E.I. 382/2022

NARDO' (Le) – Immobile oggetto dell'E.I. 382/2022, sito in Nardò, alla Via Sigismondo Castromediano civico n. 3/A. piano Terra, in Catasto al foglio 130, p.lla 2601, sub. 6, graffato "si", foglio 130, p.lla 135, sub 12, graffato "si", categoria A/4°, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 60 (totale escluso aree scoperte: mq. 59), rendita € 108,46.

IMPORTO COMPLESSIVO

Importo al LORDO di riduzioni e oneri vari: €. 32.052,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

10.1. Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per vizi:	€. 32.052,00
10.2. Oblazioni per sanatoria (contributo minimo per Legge):	€. 1.000,00
10.3. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
10.4. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
10.5. Spese per demolizioni superfetazioni, analisi e trasferimento in discarica	€. 2.400,00
10.6. Spese di regolarizzazione catastale	€. 50,00
10.7. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€. 3.500,00
10.8. Prezzo base d'asta dell'immobile " LOTTO UNICO":	€. 25.102,00

Importo arrotondato al NETTO di riduzioni e oneri vari: €. 25.100,00.

Fermo restando, dunque, a giudizio del sottoscritto il valore del lotto, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici, che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti ritenessero opportuni.

Ritiene il sottoscritto di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto.

Lecce, 18/05/2023

Il C.T.U.
Arch.

