



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 119/2022

Giudice: Dott. ssa AnnaFrancesca Capone

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Del: 17/05/2024

Tecnico incaricato: Antonio Del Prete

CF:

con studio in



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 119/2022 R.G.E.
contro **valutazione degli**
elementi tecnici citati nella documentazione depositata da
in data 12/03/2024

Analisi Elementi di difformità rilevati per l'immobile sito in Via Lazio n. 22 a Presicce (LE)

Con riferimento all'immobile sito in Via Lazio n. 22 a Presicce (LE) il tecnico incaricato dai Sigg.
: l'ing. ha evidenziato i seguenti elementi di difformità **citando**
testualmente dalla documentazione depositata dai Sigg. in data 12/03/2024:

1°) *Non corrisponde al vero, infatti, che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente l'anno 1962. Tant'è le concessioni edilizie n. 224 del 30/03/1978 e n. 17 dell'11/03/2005 regolarmente rilasciate dal Comune di Presicce. Nell'ambito della Verifica di Conformità Catastale si segnala come a chiusura dei lavori di ristrutturazione e ridistribuzione delle volumetrie interne giusta concessione edilizia n. 12/2005 rilasciata al Sig. in data 11/03/2005, non si sia proceduto all'accatastamento degli stessi.*

2°) Non è vero che il Corpo di Fabbrica in Oggetto sia privo di Certificato di Abitabilità.

3°) Non è vero che il Fabbricato in Oggetto insiste solo e soltanto sulla particella n. 438 del Foglio n. 4 del Comune di Presicce-Acquarica. Dal raffronto tra la planimetria catastale e planimetria di progetto relative al piano rialzato emerge come sia la scala sia il balcone correnti lungo il lato in direzione Sud-Ovest del Fabbricato in oggetto, insistano ANCHE sulla particella n. 440 del Foglio n. 4 del Comune di Presicce-Acquarica, peraltro, al momento facente parte del patrimonio comunale destinato a strade, non solo, ma ancora intestato al Sig.

Con riferimento a quanto eceptito si riportano di seguito le considerazioni tecniche per ciascun punto.

In relazione al punto:

1°) *Non corrisponde al vero, infatti, che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente l'anno 1962. Tant'è le concessioni edilizie n. 224 del 30/03/1978 e n. 17 dell'11/03/2005 regolarmente rilasciate dal Comune di Presicce. Nell'ambito della Verifica di Conformità Catastale si segnala come a chiusura dei lavori di ristrutturazione e redistribuzione delle volumetrie interne giusta concessione edilizia n. 12/2005 rilasciata al Sig. _____ in data 11/03/2005, non si sia proceduto all'accatastamento degli stessi.*

Occorre precisare che l'affermazione alla quale si fa riferimento: "*Non corrisponde al vero, infatti, che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente l'anno 1962*" prende spunto da un refuso presente a pagina 5 di 10 della Perizia di stima depositata e che è da considerarsi palesemente un refuso di scrittura in quanto, sempre nella stessa perizia di stima alla pagina 2 di 10 nella descrizione di dettaglio dell'immobile di via Lazio 22-24 si fa riferimento ai due permessi di costruire (n.224/1977 e n. 12/2005) rilasciati dal Comune di Presicce- Acquarica in date ampiamente successive a quelle del 1962. Si ritiene pertanto di poter affermare che tale considerazione è meramente pretestuosa fermo restando l'imprecisione dovuta al refuso e presente alla pagina 5 di 10 della perizia di stima.

Sempre nella descrizione di questa prima presunta difformità si sottolinea che: "non si sia proceduto all'accatastamento degli stessi". Tale affermazione non fa altro che ribadire quanto riportato dal sottoscritto nella perizia di stima sempre a pagina 5 di 10 nella sezione: "Altre Informazioni Utili" nella quale è testualmente riportato:

"L' unità immobiliare che costituisce questo lotto presenta due difformità tra quanto presente nelle planimetrie allegate al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Presicce-Acquarica in data 11/03/2005 e quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, l'immobile presenta una difformità relativamente al piano terra zona retrostante la cucina dove, nell'area adibita a cortile/verde è stata realizzata una copertura in legno che appoggia: per un lato sulla parete posteriore dell'unità immobiliare, per uno dei lati su una parete in muratura appositamente realizzata per questa funzione e sugli altri due lati su una struttura in legno finestrata rappresentando quindi, a tutti gli effetti una volumetria stimata in un ingombro in pianta di circa 30 mq ed una altezza utile di circa 3 metri per un totale di 90 metri cubi.

La seconda difformità è rappresentata da una costruzione in muratura e copertura leggera (pannellata) utilizzata come autorimessa con copertura in legno adiacente aperta su due lati. tale volumetria ad uso autorimessa ha un ingombro in pianta di circa 14 mq ed un'altezza interna pari a circa 2,30 metri generando così una volumetria pari a circa 30 metri cubi. Tali manufatti non risultano essere accatastati. Si ritiene, pertanto, che tali costruzioni debbano essere ritenute abusive e, in prima istanza, da demolire. Con riferimento a tale difformità rilevata si specifica che tale demolizione può essere eseguita con la presentazione di una SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale."

Ovvero: i manufatti oggetto di stima non sono accatastati per quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In relazione al punto:

2°) Non è vero che il Corpo di Fabbrica in Oggetto sia privo di Certificato di Abitabilità

Occorre precisare che detta affermazione viene supportata dal tecnico incaricato dai Sigg.

citando (alla pagina 20 di 63 della documentazione depositata dai suddetti in data 12/03/2024) il "Certificato di Abitabilità" (Allegato 14 visionabile alla pagina 61 di 63 della documentazione depositata dai suddetti in data 12/03/2024) rilasciato dal Comune di Presicce in data 27/08/1984. Detto Certificato di Abitabilità fa, correttamente, riferimento a quanto previsto dal permesso di costruire rilasciato dallo stesso Comune n. 224/1977 volturato in data 30/03/1978 al Sig.

Si può quindi affermare che il Certificato di Abitabilità si riferisce al fabbricato corrispondente a tale concessione edilizia e non a quello trasformato e redistribuito grazie alla successiva (oltre ventuno anni dopo) concessione edilizia già citata ovvero la 12/2005.

Nella documentazione presentata dai Sigg.

abitabilità che faccia riferimento a tale permesso di costruire.

non vi è traccia di alcun certificato di

In relazione al punto:

3°) Non è vero che il Fabbricato in Oggetto insiste solo e soltanto sulla particella n. 438 del Foglio n. 4 del Comune di Presicce-Acquarica. Dal raffronto tra la planimetria catastale e planimetria di progetto relative al piano rialzato emerge come sia la scala sia il balcone correnti lungo il lato in direzione Sud-Ovest del Fabbricato in oggetto, insistano ANCHE sulla particella n. 440 del Foglio n. 4 del Comune di Presicce-Acquarica, peraltro, al momento facente parte del patrimonio comunale destinato a strade, non solo, ma ancora intestato al Sig.

Occorre precisare che nella documentazione allegata alla perizia di stima depositata dal sottoscritto relativamente a: "Allegato 008_Lotto_1_ Presicce_Permissiono_di_Costruire_2005.pdf" il tecnico incaricato dal Sigg. _____ il Geom. _____, depositando il progetto per il nuovo permesso di costruire (a pagina 12 di 20 del suddetto allegato 008_Lotto_1_ Presicce_Permissiono_di_Costruire_2005.pdf) riporta quanto segue: "il Fabbricato in oggetto, realizzato con concessione edilizia n. 224 del 04/10/1977 di proprietà dei coniugi

_____ è ubicato nel comune di Presicce, in via Lazio n. 22 e censito nel catasto fabbricati del comune di Presicce al Foglio n. 4 p.lle 438 e 440...." evidenziando effettivamente il fatto che l'unità immobiliare insiste sulle due suddette particelle. Tale evidenza tecnica non viene però ripresa nel permesso di costruire n.12 del 10/03/2005 rilasciato dal Comune di Presicce e riportato a pagina 1 di 20 del suddetto allegato. Infatti, lo Sportello Unico di Edilizia del Comune di Presicce rilasciando detto permesso di costruire cita testualmente: "realizzazione di tre vani tecnici con modifiche interne e di prospetto ad una civile abitazione ubicata in Via Lazio ed identificata nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 438"

In relazione a tale aspetto il tecnico incarico dai Sigg. _____ l'ing.

_____ fornisce come elemento a supporto dell'affermazione relativa a questo specifico punto l'Allegato 2 (pagina 25 di 63) che riporta una visura storica per immobile del Foglio 4 particella 440 intestato a _____ nato a Napoli il 04/03/1997. Atteso che: tale visura è datata 22/10/2010 quindi risulta particolarmente datata rispetto alla data odierna, il sottoscritto ha effettuato una visura storica per soggetto intestata a _____

_____ nato a Napoli il 04/03/1997 (CF. _____) che risulta intestatario di detta particella che ha una superficie complessiva di 125 m².

E' altresì necessario sottolineare che l'accatastamento non può essere considerato titolo di proprietà ragione per la quale il sottoscritto si è impegnato in una ricerca storica su detto immobile per fornire un quadro esaustivo dello stato di detta particella stante il fatto che, nel momento in cui la stessa veniva citata dal tecnico dei Sigg. _____ nel progetto relativo al permesso di costruire rilasciato nel 2005, lo stesso _____ aveva una età anagrafica di poco meno di 8 anni. Si aggiunga inoltre che, dall'esame dei fascicoli effettuato a suo tempo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Presicce-Acquarica (2023), non vi erano evidenze formali relative a documentazione depositata dal legittimo proprietario della particella Foglio 4 p.lla 440 nella quale si denunciava l'occupazione non autorizzata di proprietà immobiliare relativa a detto bene.

Le ulteriori indagini condotte in merito all'effettiva proprietario della particella Foglio 4 p.lla 440 hanno permesso di appurare i seguenti elementi:

- la visura storica effettuata in data 09/04/2024 sulle particelle di interesse ha permesso di appurare (pagina 7 di 18 dell'Allegato 001 alla presente relazione tecnica) che già nel 1976 il _____ risultava essere proprietario della particella 440. Da ciò se ne deduceva che le registrazioni del catasto riportavano un errore nella data di nascita del _____ che non è quella indicata agli atti ovvero: 04/03/1997 ma bensì 04/03/1897 come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata e riportata sempre nell'Allegato 001 (Ispezione Ipotecaria del 09/04/2024) alla presente Relazione Tecnica Integrativa a partire da pagina 8 di 18.

L'aver appurato tale errore restituisce l'informazione che il sig. Paterno Ludovico ad oggi non sia più in vita;

- la visura storica per soggetto effettuata in data 05/04/2024 (Allegato 002 alla presente Relazione Tecnica Integrativa) ha messo per altro in evidenza come vi siano ulteriori proprietà intestate al sig. (anche in questo caso si riporta erroneamente la data di nascita del 04/03/1997).

Per quanto sopra riportato è possibile quindi affermare che i legittimi eredi del sig. non abbiamo inteso sottoscrivere la successione dei suddetti beni. Rispetto a tale condizione è ragionevole assumere che la particella 440, avente una estensione di 125 m², di fatto materialmente acquisita dai Sigg. a fare data dal Permesso di Costruire n.12 del 10/03/2005 rilasciato dal Comune di Presicce non potrebbe essere reclamata da alcuno non essendovi stata alcuna successione dopo il decesso del sig.

Dal punto di vista legale, in base a quanto disponibile dal punto di vista documentale, sembra che si possa ricadere nel caso di in caso di "accessione invertita - art- 938 c.c.". L'accessione invertita riguarda l'occupazione orizzontale di parte del suolo del vicino, ma non il caso di edificazione verticale del medesimo. La buona fede rilevante ai fini dell'accessione invertita, comunque, consiste nel ragionevole convincimento del costruttore di edificare sul proprio suolo e di non commettere alcuna usurpazione in danno del vicino, sicché la mancata opposizione di costui non vale a dimostrare lo stato soggettivo di buona fede dell'occupante, che deve, invece, riguardare le condizioni in cui il costruttore si è trovato ad operare, si da generare il convincimento di esercitare un suo preteso diritto.

Si ritiene plausibile, anche alla luce del fatto che fino ad ora (ovvero negli ultimi diciannove anni - a fare data dalla concessione edilizia rilasciata ai Sigg. - 2005) non vi è evidenza di alcuna richiesta in merito alla particella Fg. 4 p.lla 440 da parte dei legittimi eredi del sig.

, che si possa comunque procedere alla vendita escludendo dalla procedura detto suolo seminativo (125 m²) il cui valore economico è comunque stimabile in non più di 500,00 (cinquecento) euro, fermo restando il fatto che, trascorsi i vent'anni dal rilascio della concessione edilizia n. 12/2005 rilasciata al Sig. in data 11/03/2005 (ovvero nel Marzo 2025), l'aggiudicatario del bene oggetto dell'asta potrà avviare la procedura per usucapione la particella Fg. 4 p.lla 440.