
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

è

N. Gen. Rep. **000066/22**

Giudice Dr. **MAGGIORE GIANCARLO**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. CARLA CONTE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2735
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. CNTRLS0870D851P - P.Iva 03994830754

con studio in Matino (Lecce) VIA RAFFAELE GENTILE, N. 2
telefono: 0833506196
cellulare: 3462264248
fax: 0833506196
email: carla.conte@ingpec.eu



**Beni in Taurisano (Lecce) Via Giacomo Leopardi civ. 25
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Abitazione a Piano Terra oltre a scoperto pertinenziale.

Il fabbricato in esame è ubicato nel Comune di Taurisano (LE) ed è prospiciente su via G. Leopardi n. 25; lo stesso ricade in "Zona A.1 - Centro Storico - Zone di recupero" del PRG vigente.

- **Piena proprietà per la quota di 1/2 a**

- **Piena proprietà per la quota di 1/2 a**

Identificato al catasto fabbricati:

Intestata a

) - Foglio o mappale 099 categoria A/4, classe 2,

superficie catastale 120 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: euro 207,36.

Coerenze: Il bene immobile confina a nord con via G. Leopardi, a est con particella 2928, a sud con particella 703, salvo altri e/o diversi. L'accesso all'appartamento è consentito da via Giacomo Leopardi con due accessi al Piano Terra.

Il tutto come riportato nella documentazione catastale allegata (ALL. 13-14-15).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi limitati.

Servizi della zona:

asilo nido (sufficiente), municipio (buono), scuola materna (buono)

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In fase di sopralluogo, effettuato in data 16/05/2023 (ALL. 01), l'accesso all'abitazione (**Lotto N. 1**) è stato effettuato nel rispetto dell'Ordinanza del Giudice G. Maggiore del 01/05/2023, in presenza dell'Avv. Laura ~~Palazzo~~ nominato custode dell'immobile nonché in presenza della persona del

Si precisa che l'immobile è risultato libero e non gravato da tempo.

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data

21/02/2020 ai nn. 2936/5920 rep. iscritto a Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio in data 24/02/2020 ai nn. 681 reg. part., 6536 reg. gen.

importo ipoteca: €. 63.124,40

importo capitale: €. 31.562,20

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
Perito: Ing. CARLA CONTE



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio in data 12/10/2000 al n. 40657 reg. gen

4.2.2. *Pignoramenti:*

pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato in esame **non è conforme** a quanto assentito con la Pratica n. 75/1959 del Comune di Taurisano, sia per le opere di ampliamento effettuate a Piano Terra con la realizzazione del vano cucina, bagno e vano scala, realizzati nella parte retrostante, che per le opere di sopraelevazione del Piano Primo, il tutto così come dettagliatamente evidenziato nel relativo elaborato grafico (ALL. 10).

In relazione alla procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità sopra dettagliate, considerata la Tipizzazione del fabbricato secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ricadente nel Centro Storico del Comune di Taurisano e l'assenza di ulteriori titoli edilizi, oltre alla Pratica n.75/1959, si ritiene che per tutto quanto su relazionato, le difformità rilevate non potranno essere oggetto di sanatoria edilizia. Pertanto, tenuto conto che la maggiore consistenza retrostante al Piano Terra, così come la sopraelevazione al Piano Primo, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, la stessa dovrà essere oggetto di demolizione.

Infine, la sottoscritta evidenzia che, ai fini del rilascio della Pratica di Agibilità, non avendo rinvenuto tra gli atti il deposito dei calcoli statici presso l'ufficio preposto Genio Civile di Lecce, si dovrà procedere con la redazione di Pratica Strutturale fino al Collaudo Statico delle opere strutturali legittimate, prevedendo l'esecuzione di indagini conoscitive in situ così come previsto da norma vigente in materia.

Spese Tecniche: 1) redazione di pratica SCIA per azione di messa in ripristino con demolizione parziale: € 1.000,00; 2) deposito pratica strutturale fino al collaudo statico, comprese indagini in situ: € 1.800,00

Oneri totali: € 2.800,00

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
Perito: Ing. CARLA CONTE



4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile in esame è stato accatastato come riportato nelle planimetrie catastali del 16/01/1995 (ALL. 15). Da una sovrapposizione dello stato dei luoghi con le suddette planimetrie catastali è emersa:

- una diversa sagoma del fabbricato sul lato ovest con allargamento della muratura perimetrale;
- difformità al Piano Primo inerenti la maggiore copertura (vano scala) e la realizzazione della centrale termica.

Il tutto come dettagliatamente descritto nei relativi elaborati grafici (ALL. 09).

Inoltre, il mappale non risulta aggiornato con lo stato dei luoghi rilevato.

Pertanto, si conclude rilevando che l'appartamento **non è conforme** a livello catastale sia per il mappale non aggiornato e sia per la planimetria catastale, in quanto quest'ultima sebbene risulti conforme allo stato dei luoghi non è conforme al Titolo Edilizio assentito.

La procedura di regolarizzazione catastale prevede:

- 1) l'aggiornamento con procedura ministeriale PREGEO del mappale;
- 2) l'aggiornamento delle planimetrie catastali con procedura ministeriale DOCFA.

Si evidenzia che, come già descritto sopra, la parte retrostante del Piano Terra e l'intero Piano Primo risultano realizzati in assenza di Titolo Edilizio; pertanto, ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere redatta apposita variazione solo dopo aver demolito la porzione del fabbricato in difformità al titolo abilitativo.

Procedura PREGEO per aggiornamento mappale: € 1.000,00

Procedura DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali: € 850,00

Oneri totali: € 1.850,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

oggi in forza di atto di compravendita a firma di 1) proprietario dal 05/10/2006 ad
 (LE) in data 05/10/2006 ai nn. Rep. 172078 registrato a Lecce in data 12/10/2006 ai nn.
 40653 trascritto a Lecce in data 12/10/2006 ai nn. 29217 reg. part. Casarano

oggi in forza di atto di compravendita a firma di proprietario dal 05/10/2006 ad
 (LE) in data 05/10/2006 ai nn. Rep. 172078 registrato a Lecce in data 12/10/2006 ai nn.
 40653 trascritto a Lecce in data 12/10/2006 ai nn. 29217 reg. part.

Da un estratto dell'atto notarile (ALL. 24) si evince che l'immobile venduto consiste in:

6.2 Precedenti proprietari:

proprietaria dal
 20/08/2001 al 16/10/2006 in forza di atto di donazione a firma di
 ita 20/08/2001 ai nn. Rep. 137008 trascritto a Reparto PI di
 Lecce in data 12/09/2001 ai nn. 23226.1/2001.



7. PRATICHE EDILIZIE:

PROGETTO APPROVATO (1959) Prat. N° 75 anno 1959 per lavori di "Progetto di un vano in ampliamento ad altro vano già esistente" intestata a Sig.

Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 15/06/1959; la pratica di agibilità non è ancora stata rilasciata.

Dalla documentazione progettuale, reperita agli atti (ALL.11), è stato rilevato che l'intervento proposto è stato approvato dal Sindaco di Taurisano (LE) in data 26/06/1959 per porzione del Piano Terra con un volume assentito pari a circa metri cubi 100 compresa la parte esistente (ALL.10).

Si rileva, infine, che per la particella 699 del Foglio 6 di Taurisano non è stata rinvenuta alcuna richiesta successiva alla prat. n. 75 anno 1959, sino all'anno corrente, così come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Taurisano (LE) dai registri cartacei e telematici dei titoli edilizi (ALL. 12).

Descrizione abitazione di cui al punto A

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2023 (ALL. 06-ALL.07-ALL.08), si rileva che il Lotto in esame consiste in un appartamento residenziale che si compone di n. 2 piani fuori-terra collegati da un vano scala che conduce fino ai lastrici solari. L'accesso all'immobile e' garantito da due porte prospicienti via G. Leopardi.

Con riferimento allo stato dei luoghi, si precisa quanto di seguito:

- il Piano Terra si compone di n. 3 vani e accessori per una superficie utile complessiva di circa **58.27 mq** e con altezza interna variabile, rispettivamente, di **2.72 m** per soggiorno e cucina, **2.86 m** per tinello, **2.01 m** per bagno ed, infine, di **2.43 m** per disimpegno (Tav. 2.1);

- il Piano Primo si compone di n. 2 vani e accessori per una superficie utile complessiva di circa **47.63 mq** e con altezza interna di circa **2.55 m** per i vani adibiti a camera da letto e **1.87 m** per il servizio igienico, oltre alla Centrale Termica con superficie di circa **5.02 mq** e un corridoio scoperto dove è ubicata una scala scoperta che permette l'accesso ai lastrici solari (Tav. 2.2);

- il lastricato solare, che costituisce la copertura del Piano Primo, possiede una superficie utile complessiva di circa **43.50 mq** (Tav. 2.3).

A partire dalla documentazione reperita ed, in particolare, dalla tipizzazione del terreno sullo strumento urbanistico vigente, si può affermare che il fabbricato in esame ricade in "ZONA A.1 - CENTRO STORICO - ZONE DI RECUPERO" del PRG vigente (ALL.04); in particolare, si rileva che il fabbricato è tipizzato, in parte con "Categoria A.1.3" (dove sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione), ed in parte come "Categoria A.1.4" (dove sono previsti oltre agli interventi su detti anche interventi con aumento della superficie utile nella misura massima del 20% per la realizzazione di servizi ed impianti tecnologici).

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari con **Atto di Compravendita del 05/10/2006** a firma del

Nel rispetto di quanto dettagliato nella precedente Sezione di Verifica della Regolarità Catastale ed Urbanistica-Edilizia è emerso che:

(1) L'abitazione non è conforme a livello urbanistico-edilizia, per le seguenti difformità (ALL.10):

- assenza di titolo abilitativo per porzione del Piano Terra retrostante e per l'intera consistenza del Piano Primo;

- l'altezza netta dei vani risulta al di sotto del minimo abitabile (2.70 ml), per alcuni vani del Piano Terra e per l'intera superficie del Piano Primo.

Il tutto come dettagliatamente rappresentato negli elaborati grafici allegati (ALL. 06, 07, 08).

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taurisano (LE) si annota solo l'esistenza di Autorizzazione per la Costruzione di un vano in ampliamento ad altro vano preesistente (**Pratica n. 75/1959 intestata al primo proprietario**) (ALL. 11);

mentre per gli anni successivi, dal 1959 sino all'anno corrente, non sono stati rinvenuti, a nome degli attuali e dei precedenti proprietari, Titoli Edilizi riferiti al fabbricato in esame (ALL 12).



Pertanto, dall'analisi documentale risulta che il Piano Terra per una porzione pari a circa mc. 100 (ALL.10), corrispondente a circa 34.00 mq di superficie utile, sia riconducibile alla suddetta autorizzazione ed alla parte preesistente (come meglio specificato dalla Relazione Tecnica ad essa allegata a firma del *_____* per cui tale porzione si può ritenere conforme; mentre il resto del fabbricato esistente al Piano Terra per la parte retrostante, così pure l'intera consistenza del Piano Primo, sono da considerarsi difformi al titolo edilizio e, pertanto, non trovando applicazione di alcuna Sanatoria dovranno essere oggetto di demolizione.

(2) L'appartamento **non è conforme a livello catastale** sia per mappale non aggiornato allo stato dei luoghi, che per planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi ma non al Titolo Edilizio assentito. Il tutto come dettagliatamente rappresentato negli elaborati grafici allegati (ALL. 09 ed ALL.10).

Si precisa che, una volta eseguita la variazione catastale delle porzioni di fabbricato assentite, si potrà considerare un ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta assentita, così come previsto dalla Categoria A.1.4 del Vigente P.R.G. del Comune di Taurisano.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestata a *_____*
 fisc. *_____* n. 6 mappale 699 categoria A/4, classe 2, superficie catastale 120 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: euro 207,36.

Coerenze: Il bene immobile confina a nord con via G. Leopardi, a est con particella 2928, a sud con particella 703, salvo altri e/o diversi. L'accesso all'appartamento è consentito dalla Via Giacomo Leopardi con due accessi al Piano Terra.

Il tutto come riportato nella documentazione catastale allegata (ALL. 03).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Atto deliberativo giunta Regione Puglia n. 1018 del 21 luglio 2005 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona ART. 32 - ZONA A.1 - CENTRO STORICO - ZONE DI RECUPERO

Norme tecniche ed indici:

Il Fabbricato ricade in ZONA A.1 - Centro storico e secondo il P.R.G. Vigente ai sensi dell'Art. 32 gli interventi urbanistici ed edilizi del Centro storico sono finalizzati:

- al mantenimento e ripristino dei suoi caratteri specifici architettonici ed ambientali;
- alla riqualificazione delle funzioni residenziali, attraverso il recupero del aree e degli immobili degradati ed alla permanenza della popolazione insediata nella sua pluralità sociale;
- al mantenimento e sviluppo delle attività culturali, direzionali, artigianali e commerciali, per quanto compatibili con la struttura fisica e tipologica del tessuto edilizio e con le esigenze igieniche della residenzialità.

Gli interventi saranno attuati con i criteri di priorità, stabiliti tenendo conto :

- delle delimitazioni dei comparti d'intervento unitario, indicati nella tavola 7.4 rapp. 1/1000 del P.R.G.;
- delle classificazioni di "cattivo" e "mediocre" attribuite nella tavola 7.4 rapp. 1/1000 del P.R.G. agli edifici ed alle relative aree di pertinenza.

In tali zone il PRG si attua mediante interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo, oggetto di concessione o autorizzazione gratuita, sino all'approvazione dei relativi strumenti attuativi dei comparti soggetti a Piano di recupero.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Sup. residenziale Assentita	Sup. reale netta	34,13	1,00	34,13
Piano Terra				
Scoperto pertinenziale (dopo demolizione)	Sup. reale netta	24,14	0,35	8,45
	Sup. reale netta	58,27		42,58

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
 Perito: Ing. CARLA CONTE



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: piana, materiale: c.a.gettato in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno + vetro singolo, protezione: veneziane, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: Lastricato di Cursi, condizioni: sufficienti.

Note: Pavimentazione esterna in Copertura.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: -, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico:

Note: NB: allaccio ENEL unico per i due piani.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fognatura:

Note: NB: allaccio AQP unico per i due piani

tipologia: mista, condizioni: da verificare, conformità: da collaudare.

Condizionamento:

Note: N.B.: non è stato rilevato l'allaccio alla rete cittadina.

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: Split, condizioni: da demolire.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nella stima in esame, la sottoscritta ha inteso determinare il valore medio di mercato del bene da espropriare, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite. La sottoscritta ha effettuato, inoltre, una ricerca approfondita al fine di pervenire a recenti Atti di Compravendita riferiti ad immobili comparabili al bene in esame.

Pertanto, a partire dai prezzi unitari di vendita reperiti, insieme agli accertamenti tecnici svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taurisano (LE) e presso le Agenzie Immobiliari del posto e Banca Dati delle quotazioni immobiliari, la sottoscritta ritiene di attribuire all'unità abitativa in considerazione dell'attuale consistenza e delle azioni da eseguire per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile un valore unitario di **€ 750,00 per mq di Superficie Utile**, prendendo in debita considerazione:

- l'ubicazione in centro storico;
- la possibilità di poter eseguire un ampliamento nella misura massima del 20% della superficie coperta assentita;
- la fruibilità della zona in cui ricade il fabbricato in esame;
- il sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- il valore medio di mercato riportato nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio di Lecce.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taurisano (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Tecnici operanti nel settore delle compravendite locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia del Territorio.

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
Perito: Ing. CARLA CONTE



8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	0	€ 31.934,25	€ 31.934,25

8.4. 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:

€ 4.790,14

- Riduzione monetaria: Opere di demolizione

(compreso il trasporto e smaltimento in discarica autorizzata)

€ 6.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.650,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 20.344,11

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 15.694,11

Relazione lotto 001 creata in data 24/07/2023
Codice documento: E067-22-000066-001

il perito
Ing. CARLA CONTE