



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**235/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITRICE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Giudice Dr. Ottaviano Francesco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2023

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Ferdinando Saurio**

CF: SRAFDN71P18E506Y  
con studio in LECCE (LE) VIA S. GRANDE 17  
telefono: 3281868609  
email: arch.saurio@gmail.com  
PEC: ferdinando.saurio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 235/2023

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA:

■ Corrisponde ad un fabbricato unifamiliare, nello specifico ad un immobile costituito da un piano unico-piano terra, un'area esterna retrostante e dal piano copertura, quest'ultimi di esclusiva pertinenza e proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'immobile ha finalità **residenziale – abitazione di tipo economica A/3** è sito in MONTERONI (LE) alla VIA DELLA VITE n. 35, ha superficie commerciale comprensiva delle pertinenze esclusive (area esterna e piano copertura) di **191,63** mq per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED]

L'immobile (piano unico-piano terra con pertinenze di proprietà ad accesso esclusivo) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 235/23, è un fabbricato di numero un piano con ingresso principale da via Della Vite nello specifico dal numero 35 e non dal 41 che deve essere considerato un ingresso "secondario".

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona periferica, nel comune di appartenenza Monteroni.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da n. 1 piano fuori terra (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna a verde e mattonata e il lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 235/23) il cui ingresso principale risulta essere al n. 35, inoltre all'immobile si può accedere anche dal n. 41, entrambi gli accessi avvengono dalla strada comunale via Della Vite, (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile/abitazione unifamiliare – costituita solo dal piano terra oggetto di questa esecuzione, ha il fronte principale su via Della Vite, mentre quello retrostante (area esterna di esclusiva proprietà) e quelli laterali confinano con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (Piano Terra con annessa area esterna retrostante e il lastricato solare di copertura), catastalmente risulta ubicata in Monteroni (LE) alla via Della Vite con il civico n. 41 ma occorre sottolineare che l'ingresso principale al fabbricato è dal numero civico 35 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, unico piano - piano terra comprensivo dell'area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura risulta essere l'abitazione/residenza della [REDACTED]

Dalla via Della Vite in corrispondenza del n. civico 35 si accede al fabbricato in un vano identificato come "ingresso" dal quale si districano i vari ambienti che costituiscono l'abitazione. L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 235/23 interessa la totalità dell'unico piano - piano terra comprensivo dell'area solare esterna retrostante il fronte principale (area sia a verde che pavimentata) e del lastricato solare di copertura, entrambi di esclusivo accesso e fruizione e pertinenza dell'immobile in oggetto (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Il tutto su evidenziato è di proprietà per la quota di 1/1 della debitrice la [REDACTED]

L'immobile/residenza è un piano unico (piano terra) e si compone, nello stato attuale dei luoghi, dei seguenti vani: un ingresso, un disimpegno, vano 01, letto matrimoniale, salone, vano 02, pranzo, vano 03, WC 01, cucina, WC 02, soppalco (abusivo), una dispensa/deposito (abusiva) (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

E' opportuno sottolineare che la distribuzione dei vani e la loro finalità all'interno dell'abitazione non trovano corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 approvata (da considerarsi a tutti gli effetti l'unica pratica legittima) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 19/09/2023.

E' da evidenziare che, nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia citata ma vengono identificati in maniera generica come "vani" e hanno finalità diverse da quelle che risultano nella pratica edilizia (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile si compone di un'area esterna retrostante, in parte a "verde" ed in parte pavimentata, alla quale si accede dai vani denominati "vano 02" e "pranzo" così come risulta nell'elaborato grafico Stato Attuale/Rilievo. Da tale area esterna si accede al vano catastalmente definito "vano tecnico" ma che invece viene utilizzato come dispensa/deposito. Inoltre da tale area esterna si accede, tramite una



scala metallica esterna, al lastricato solare corrispondente alla copertura dei vani “WC 01” e “cucina”. Da questo lastricato mediante una seconda scala metallica esterna, si raggiunge il lastricato solare di copertura corrispondente al resto dell’abitazione. Si caratterizza quindi un lastricato solare di copertura a più livelli dettato dalle differenti altezze nette interne dei vani.

Il lastricato solare-piano copertura è di esclusiva proprietà/pertinenza dell’immobile oggetto dell’esecuzione al quale si accede, come in precedenza descritto, dall’area esterna retrostante. Il piano copertura è caratterizzato da un’ampia superficie calpestabile pari a quella del piano terra. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l’antenna tv e una canna fumaria (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra la Pratica Edilizia in Sanatoria approvata e lo stato attuale dei luoghi, così come dal sottoscritto riportato nell’elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi. Tali difformità riguardano la finalità di alcuni ambienti, nonché rilevanti criticità abitative/normative e infine un aumento volumetrico in incremento abusivo; il tutto come meglio esplicitato di seguito:

- I due vani identificati nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come “letto”, sono privi di areazione e illuminazione naturale diretta pertanto non possono essere fruiti come ambienti abitabili con quella finalità. Infatti gli ambienti senza areazione e illuminazione naturale diretta possono ad esempio avere finalità di dispense, ripostigli, cabine armadi.

Nell’elaborato grafico di rilievo/stato attuale ho denominato il “Letto” (presente nella pratica edilizia approvata) alla sinistra del disimpegno come “Vano 03” (generico) in quanto la finestra presente in questo ambiente si affaccia direttamente su un altro ambiente, rendendo il “Vano 03” privo di areazione ed illuminazione naturale diretta e quindi non idoneo ad essere una camera da letto.

L’ambiente alla destra del disimpegno, che nella pratica edilizia approvata è denominato “Letto”, nell’elaborato grafico di rilievo/stato attuale (realtà) viene da me identificato come “salotto” (finalità attuale) e insieme agli ambienti “pranzo” e “vano 02” vanno considerati un openspace (unico ambiente) e per i quali le n. 2 porte finestre esistenti (una presente nel vano “pranzo” e l’altra nel “vano 02”) verificano 1/8 della superficie totale di areazione ed illuminazione naturale diretta.

L’ambiente identificato nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come “cucina”, attualmente non ha quella finalità, ma viene utilizzato senza una precisa funzione pertanto nell’elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi viene identificato come “Vano 02”.

La cucina nella realtà è ricavata nel vano che nella pratica edilizia approvata viene identificato come “antibagno”.

Infine l’ambiente identificato nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come “pranzo”, nella realtà non ha un utilizzo/finalità definibile pertanto nell’elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi viene identificato come “Vano 01”.

- I vani identificati nell’elaborato grafico di rilievo come “WC02” e parte del “Vano 02” hanno un’altezza netta interna pari a 2,46m, mentre la “Cucina” e “WC01” hanno un’altezza netta interna pari a 2,50m. Le altezze di 2,50m e 2,46m nette interne rendono gli ambienti “Cucina” e parte del “Vano 02” non fruibili con le finalità attuali. Tali vani con tale altezze non sono conformi alla normativa vigente per la fruizione/finalità che gli viene attribuita, pertanto non sono conformi da un punto di vista di abitabilità.
- Gli ambienti identificati come “WC02” e parte del “Vano 02” dovrebbero presentare un’altezza netta interna di 3,77m, tuttavia non è così e presentano un’altezza attuale netta interna di 2,46m. Ciò è dovuto alla realizzazione di un soppalco con un solaio in laterocemento del quale non si trova traccia in nessuna Pratica Edilizia. Pertanto non è da considerarsi urbanisticamente idoneo, quindi risulta abusivo. Per l’accesso al soppalco non è presente un collegamento verticale ma all’occorrenza viene utilizzata una scala ripiegabile/portatile (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
- Nell’area esterna retrostante, in parte a verde e in parte pavimentata, è stato realizzato un vano in accorpamento all’immobile che catastalmente viene identificato come “vano tecnico” ma che nella realtà è utilizzato come dispensa/deposito (nell’Elaborato grafico di rilievo è identificato come “dispensa/deposito”). Tale vano è da considerarsi abusivo in quanto la P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 non risulta idonea e comunque non ufficialmente portata a completamento, la P.E. è non “approvata”.

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie delle quali



una è da considerarsi attendibile ed approvata si tratta della P.E. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 che documenta come si dovrebbe, ufficialmente/urbanisticamente, articolare e caratterizzare effettivamente il fabbricato nonostante sia una pratica sprovvista di agibilità. Mentre la seconda P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 non è mai stata ufficializzata/approvata e riguarda la realizzazione di un vano tecnico con relativo aumento di cubatura. Quest'ultima Pratica Edilizia SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 ai fini di idoneità urbanistica non risulta legittima. Il soggetto di questa SCIA è il vano che nella planimetria catastale viene denominato “vano tecnico” ma che nella realtà è utilizzato come dispensa/deposito. Tale vano come già dichiarato precedentemente deve essere considerato abusivo.

In merito alle difformità si riporta che all'interno dell'immobile, in corrispondenza degli ambienti identificati come WC 02 e parte del “Vano 02”, è stato ricavato un soppalco che in seguito verrà descritto in maniere approfondita, ma per il quale non risulta presente nessuna Pratica Edilizia che ne attesti l'idoneità quindi a tutti gli effetti è da considerare abusivo.

La Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 è da considerarsi a tutti gli effetti l'unica pratica legittimamente approvata e se pur sprovvista dell'agibilità deve essere considerata di riferimento come versione definitiva nel confronto con l'eventuale legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si evidenzia, come aspetto determinante, che per il fabbricato oggetto dell'esecuzione non ci sia corrispondenza tra la planimetria catastale e la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989, così come sono presenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

L'immobile (piano unico - piano terra - comprensivo di un'area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura) di proprietà della [REDACTED] (debitrice) oggetto dell'esecuzione immobiliare non è conforme alla Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 e l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi del sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile unifamiliare costituito da un piano unico - piano terra (con area esterna retrostante e il lastricato solare di copertura) con un'altezza netta interna variabile da un massimo di 3,77m ad un minimo di 2,46m (soppalco h 1,15m).

Identificazione catastale – Comune di Monteroni (LE):

- foglio 16, particella 229, Sub. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 161mq escluse aree scoperte 153mq, Rendita 202,45€, indirizzo catastale: via Della Vite n. 41 piano: Terra, Diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED];

Coerenze: Il fabbricato oggetto dell'esecuzione corrisponde all'immobile (piano unico-piano terra) comprensivo dell'area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura, e ha l'ingresso sul fronte principale che si affaccia sulla strada comunale via Della Vite, mentre ai lati confina con altre differenti proprietà così come il fronte retrostante che si affaccia su un'altra proprietà.

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare sia catastalmente che realmente risulta sito in Monteroni (LE) alla via Della Vite ma se catastalmente il numero civico è il 41 nella realtà l'ingresso principale corrisponde al n. 35 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione si articola su un solo piano fuori terra, piano unico-piano terra con annessa l'area esterna retrostante e il lastricato solare di copertura.

Il fabbricato unifamiliare costituito dal piano terra (comprensivo di area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura) è stato edificato presumibilmente negli anni '60" e dall'accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 è da considerarsi la concessione il cui progetto è stato legittimamente approvato – versione definitiva di riferimento – risulta priva dell'agibilità.
- Pratica Edilizia n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 – da considerare non ufficiale perché mai completata né approvata, quindi a tutti gli effetti inefficace ai fini di idoneità urbanistica o per qualsiasi altro aspetto.

Si precisa come tali Pratiche Edilizie sono state fornite al CTU al seguito della richiesta di accesso agli atti al SUE del Comune di Monteroni. Tale mia richiesta è stata corredata da una dettagliata



documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni (LE) è risalito e mi ha fornito le sole n. 2 Pratiche Edilizie su riportate, che quindi devono essere considerate come le uniche presenti sul fabbricato. Si precisa che solo la Pratica Edilizia. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 è da considerare legittimamente valida urbanisticamente - versione definitiva di riferimento.

Si ritiene necessario evidenziare come la Pratica Edilizia. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 seppure priva dell'agibilità è la pratica di riferimento alla quale guardare per la corrispondenza che deve intercorrere tra l'aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Imm. 235/23 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi). In relazione alla Pratica Edilizia. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 il sottoscritto CTU ha riportato, nell' Allegato n. 11, la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni (LE).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

<b>Consistenza commerciale complessiva unità principali:</b>	<b>191,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.422,05</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il "LOTTO UNICO" in tutte le sue parti così come esposto nei punti precedenti risulta essere occupato dalla proprietaria la [REDACTED] e dal figlio.

## 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: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione del 24/07/2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Uff. Giud. Corte D'Appello al numero di Repertorio 3052/2023 del 04/07/2023.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] attuale proprietaria per la quota di 1000/1000 residente a Monteroni (LE). Risulta proprietaria in virtù di SENTENZA TRASLATIVA emessa dal Tribunale di Lecce in data 15/11/2022, numero sentenza 3208/2023, n. Repertorio 4121/2022, Trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 21/02/2023 ai nn. 6697 generale e 5408 particolare.

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED] in comunione legale del bene.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### • PRATICHE EDILIZIE:

Il LOTTO UNICO è un'immobile unifamiliare costituito da un piano unico-piano terra (A3) comprensivo delle pertinenze esclusive area esterna retrostante e piano copertura, edificato presumibilmente negli anni '60" in forza della Pratica Edilizia. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 (ved. Allegato 11).

### • SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B2 – Zone periferica - Comune di Monteroni (LE).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- CONFORMITÀ EDILIZIA: PRESENTE DIFFORMITÀ
- CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
- CONFORMITÀ URBANISTICA: PRESENTA DIFFORMITÀ
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENE IN MONTERONI (LE) VIA DELLA VITE N. 35

## LOTTO UNICO – RESIDENZIALE/ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Corrisponde ad un fabbricato unifamiliare, nello specifico ad un immobile costituito da un piano unico-piano terra, un'area esterna retrostante e dal piano copertura, quest'ultimi di esclusiva pertinenza e proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'immobile ha finalità **residenziale – abitazione di tipo economica A/3** è sito in MONTERONI (LE) alla VIA DELLA VITE n. 35, ha superficie commerciale comprensiva delle pertinenze esclusive (area esterna e piano copertura) di **191,63** mq per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED]

L'immobile (piano unico-piano terra con pertinenze di proprietà ad accesso esclusivo) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 235/23, è un fabbricato di numero un piano con ingresso principale da via Della Vite nello specifico dal numero 35 e non dal 41 che deve essere considerato un ingresso "secondario".

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona periferica, nel comune di appartenenza Monteroni.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da n. 1 piano fuori terra (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna a verde e mattonata e il lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 235/23) il cui ingresso principale risulta essere al n. 35, inoltre all'immobile si può accedere anche dal n. 41, entrambi gli accessi avvengono dalla strada comunale via Della Vite, (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile/abitazione unifamiliare – costituita solo dal piano terra oggetto di questa esecuzione, ha il fronte principale su via Della Vite, mentre quello retrostante (area esterna di esclusiva proprietà) e quelli laterali confinano con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (Piano Terra con annessa area esterna retrostante e il lastricato solare di copertura) oggetto dell'esecuzione, catastalmente risulta ubicato in Monteroni (LE) alla via Della Vite con il civico n. 41 ma occorre sottolineare che l'ingresso principale al fabbricato è dal numero civico 35 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, unico piano - piano terra comprensivo dell'area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura risulta essere l'abitazione/residenza della [REDACTED]

Dalla via Della Vite in corrispondenza del n. civico 35 si accede al fabbricato in un vano identificato come "ingresso" dal quale si districano i vari ambienti che costituiscono l'abitazione.

L'immobile unifamiliare oggetto dell'esecuzione, identificato come "LOTTO UNICO" risulta essere l'abitazione/residenza della [REDACTED] e si compone dei seguenti vani: un ingresso di 9,20mq netti (altezza interna netta di m 3,77), un disimpegno di 8,80mq netti (altezza interna netta di m 3,77), vano 01 di 20,25mq netti (altezza interna netta di m 3,77), letto matrimoniale di 20,80mq netti (altezza interna netta di m 3,77), salone di 20,40mq netti (altezza interna netta di m 3,77), vano 02 di 8,70mq netti (vano in parte con altezza interna netta di m 3,77 e in parte di m 2,46), pranzo di 11,60mq netti (altezza interna netta di m 3,77), vano 03 di 20,70mq netti (altezza interna netta di m 3,77), WC 01 di 2,95mq netti (altezza interna netta di m 2,50), cucina di 4,90mq netti (altezza interna netta di m 2,50), WC 02 di 8,00mq netti (altezza interna netta di m 2,46), soppalco (abusivo) di 11,55mq netti (altezza interna netta di m 1,15). Nell'area esterna retrostante accorpato al fabbricato "originario" è stato realizzato un vano che catastalmente viene identificato come "vano tecnico" ma che nella realtà risulta a tutti gli effetti una dispensa/deposito che sviluppa una superficie netta di 8,70 mq (altezza interna netta di m 2,25) e che deve essere considerato abusivo (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

E' opportuno sottolineare che la distribuzione dei vani e la loro finalità all'interno dell'abitazione non trovano corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 approvata (da considerarsi a tutti gli effetti l'unica pratica legittima) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 19/09/2023.

E' da evidenziare che, nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia citata ma vengono identificati in maniera generica come "vani" e hanno finalità diverse da quelle che risultano nella pratica



edilizia (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile si compone di un'area esterna retrostante, in parte a "verde" ed in parte pavimentata di 66,11mq lordi, alla quale si accede dagli ambienti denominati, nell'elaborato grafico Stato Attuale/Rilievo, "vano 02" e "pranzo". Da tale area esterna si accede al vano catastalmente definito "vano tecnico" ma che invece viene utilizzato come dispensa/deposito. Inoltre da tale area esterna si accede, tramite una scala metallica (esterna), al lastricato solare corrispondente alla copertura dei vani "WC 01" e "cucina" dal quale, a sua volta, mediante una seconda scala metallica esterna si raggiunge il lastricato solare di copertura corrispondente al resto dell'abitazione. La somma dei lastricati solari di copertura sviluppati su vari livelli, ha una superficie lorda totale di 172,50mq.

Il lastricato solare-piano copertura è di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione al quale si accede, come in precedenza descritto, dall'area esterna retrostante. Il piano copertura è caratterizzato da un'ampia superficie calpestabile pari a quella del piano terra. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l'antenna tv e una canna fumaria (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra la Pratica Edilizia in Sanatoria approvata e lo stato attuale dei luoghi, così come dal sottoscritto riportato nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi. Tali difformità riguardano la finalità di alcuni ambienti, nonché rilevanti criticità abitative/normative e infine un aumento volumetrico in incremento abusivo; il tutto come meglio esplicitato di seguito:

- I due vani identificati nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come "letto", sono privi di areazione e illuminazione naturale diretta pertanto non posso essere fruiti come ambienti abitabili con quella finalità. Infatti gli ambienti senza areazione e illuminazione naturale diretta possono ad esempio avere finalità di dispense, ripostigli, cabine armadi.

Nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale ho denominato il "Letto" (presente nella pratica edilizia approvata) alla sinistra del disimpegno come "Vano 03" (generico) in quanto la finestra presente in questo ambiente si affaccia direttamente su un altro ambiente, rendendo il "Vano 03" privo di areazione ed illuminazione naturale diretta e quindi non idoneo ad essere una camera da letto.

L'ambiente alla destra del disimpegno, che nella pratica edilizia approvata è denominato "Letto", nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale (realtà) viene da me identificato come "salotto" (finalità attuale) e insieme agli ambienti "pranzo" e "vano 02" vanno considerati un openspace (unico ambiente) e per i quali le n. 2 porte finestre esistenti (una presente nel vano "pranzo" e l'altra nel "vano 02") verificano 1/8 della superficie totale di areazione ed illuminazione naturale diretta.

L'ambiente identificato nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come "cucina", attualmente non ha quella finalità, ma viene utilizzato senza una precisa funzione pertanto nell'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi viene identificato come "Vano 02".

La cucina nella realtà è ricavata nel vano che nella pratica edilizia approvata viene identificato come "antibagno".

Infine l'ambiente identificato nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come "pranzo", nella realtà non ha un utilizzo/finalità definibile pertanto nell'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi viene identificato come "Vano 01".

- I vani identificati nell'elaborato grafico di rilievo come "WC02" e parte del "Vano 02" hanno un'altezza netta interna pari a 2,46m, mentre la "Cucina" e "WC01" hanno un'altezza netta interna pari a 2,50m. Le altezze di 2,50m nette interne rendono gli ambienti "Cucina" e parte del "Vano 02" non fruibili con le finalità attuali. Tali vani con tale altezze non sono conformi alla normativa vigente per la fruizione/finalità che gli viene attribuita, pertanto non sono conformi da un punto di vista di abitabilità.
- Gli ambienti identificati come "WC02" e parte del "Vano 02" dovrebbero presentare un'altezza netta interna di 3,77m, tuttavia non è così e presentano un'altezza attuale netta interna di 2,46m. Ciò è dovuto alla realizzazione di un soppalco con un solaio in laterocemento del quale non si trova traccia in nessuna Pratica Edilizia. Pertanto non è da considerarsi urbanisticamente idoneo, quindi risulta abusivo. Per l'accesso al soppalco non è presente un collegamento verticale ma all'occorrenza viene utilizzata una scala ripiegabile/portatile (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
- Nell'area esterna retrostante, in parte a verde e in parte pavimentata, è stato realizzato un vano in accorpamento all'immobile che catastalmente viene identificato come "vano tecnico" ma che nella realtà è utilizzato come dispensa/deposito (nell'Elaborato grafico di rilievo è identificato come



“dispensa/deposito”). Tale vano è da considerarsi abusivo in quanto la P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 non risulta idonea e comunque non ufficialmente portata a completamento, la P.E. è non “approvata”.

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie delle quali una è da considerarsi attendibile ed approvata si tratta della P.E. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 che documenta come si dovrebbe, ufficialmente/urbanisticamente, articolare e caratterizzare effettivamente il fabbricato nonostante sia una pratica sprovvista di agibilità. Mentre la seconda P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 non è mai stata ufficializzata/approvata e riguarda la realizzazione di un vano tecnico con relativo aumento di cubatura. Quest’ultima Pratica Edilizia SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 ai fini di idoneità urbanistica non risulta legittima. Il soggetto di questa SCIA è il vano che nella planimetria catastale viene denominato “vano tecnico” ma che nella realtà è utilizzato come dispensa/deposito. Tale vano come già dichiarato precedentemente deve essere considerato abusivo.

In merito alle difformità si riporta che all’interno dell’immobile, in corrispondenza degli ambienti identificati come WC 02 e parte del “Vano 02”, è stato ricavato un soppalco che in seguito verrà descritto in maniere approfondita, ma per il quale non risulta presente nessuna Pratica Edilizia che ne attesti l’idoneità quindi a tutti gli effetti è da considerare abusivo.

La Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 è da considerarsi a tutti gli effetti l’unica pratica legittimamente, approvata e se pur sprovvista dell’agibilità deve essere considerata di riferimento come versione definitiva nel confronto con l’eventuale legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si evidenzia, come aspetto determinante, che per il fabbricato oggetto dell’esecuzione non ci sia corrispondenza tra la planimetria catastale e la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989, così come sono presenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realità.

L’immobile (piano unico - piano terra - comprensivo di un’area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura) di proprietà della [REDACTED] (debitrice) oggetto dell’esecuzione immobiliare non è conforme alla Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 e l’elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi del sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile unifamiliare costituito da un piano unico - piano terra (con area esterna retrostante e il lastricato solare di copertura) con un’altezza netta interna variabile da un massimo di 3,77m ad un minimo di 2,46m (soppalco h 1,15m).

Identificazione catastale – Comune di Monteroni (LE):

- foglio 16, particella 229, Sub. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 161mq escluse aree scoperte 153mq, Rendita 202,45€, indirizzo catastale: via Della Vite n. 41 piano: Terra, Diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED];

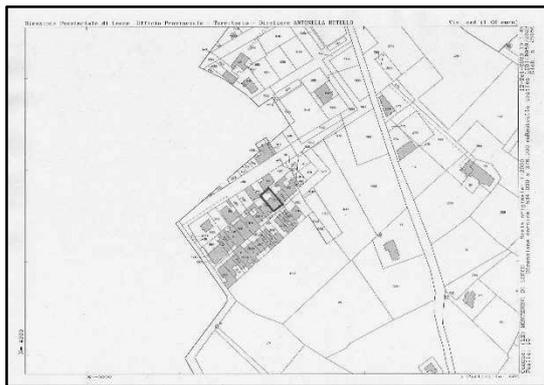
Coerenze: Il fabbricato oggetto dell’esecuzione corrisponde all’immobile (piano unico-piano terra) comprensivo dell’area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura, e ha l’ingresso sul fronte principale che si affaccia sulla strada comunale via Della Vite, mentre ai lati confina con altre differenti proprietà così come il fronte retrostante che si affaccia su un’altra proprietà.

Il fabbricato oggetto dell’esecuzione immobiliare sia catastalmente che realmente risulta sito in Monteroni (LE) alla via Della Vite ma se catastalmente il numero civico è il 41 nella realtà l’ingresso principale corrisponde al n. 35 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il fabbricato oggetto dell’esecuzione si articola su un solo piano fuori terra, piano unico-piano terra con annessa l’area esterna retrostante e il lastricato solare di copertura.

Il fabbricato unifamiliare costituito dal piano terra (comprensivo di area esterna retrostante e del lastricato solare di copertura) è stato edificato presumibilmente negli anni ‘60”, in forza dalla seguente - Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989. (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).





Estratto di mappa



Zona in cui si trova l'immobile  
oggetto dell'esecuzione immobiliare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica in un'area residenziale costituita da unifamiliari, bifamiliari ad uno o due piani fuori terra. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	discreti
farmacie	mediocre
scuola primaria (elementare)	sufficiente
supermercato	discreto

#### COLLEGAMENTI

Autobus – mezzi pubblici	mediocre
Stazione ferroviaria	presente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sufficiente
esposizione:	discreta
luminosità:	buona
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	insufficienti
stato di manutenzione generale:	insufficiente
servizi:	insufficienti

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato unifamiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 235/23 è un immobile costituito da un unico piano - piano terra, comprensivo di un'area esterna retrostante e dal lastricato solare di copertura, entrambi quest'ultimi di esclusiva pertinenza e proprietà del fabbricato stesso.

Il fabbricato ha finalità residenziale/abitazione A/3, e viene da me identificato al punto "A" come **LOTTO UNICO**.

L'immobile (piano unico-piano terra con pertinenze di proprietà ed accesso esclusivo) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 235/23, è un fabbricato di numero un piano fuori terra con ingresso principale da via Della Vite, nello specifico dal numero 35 e non dal 41 che deve essere considerato un ingresso "secondario".

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona periferica, nel comune di appartenenza Monteroni.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da n. 1 piano fuori terra (piano terra adibito ad abitazione, con



area esterna a verde e mattonata e il lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 235/23) il cui ingresso principale risulta essere al numero civico 35, inoltre all'immobile si può accedere anche dal n. 41. Entrambi gli accessi avvengono dalla strada comunale via Della Vite, (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile/abitazione (unifamiliare – costituita solo dal piano terra) oggetto di questa esecuzione ha il fronte principale su via Della Vite, mentre quello retrostante (area esterna di esclusiva proprietà) e quelli laterali confinano con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (Piano Terra con annessa area esterna retrostante e lastricato solare di copertura) oggetto dell'esecuzione, catastalmente risulta ubicata in Monteroni (LE) alla via Della Vite con il civico n. 41 ma occorre sottolineare che l'ingresso principale al fabbricato è dal numero civico 35. (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dalla via Della Vite in corrispondenza del n. civico 35 si accede al fabbricato in un vano identificato come "ingresso" dal quale si districano i vari ambienti che costituiscono l'abitazione. L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 235/23 interessa la totalità del piano unico - piano terra comprensivo dell'area esterna retrostante il fronte principale (area sia a verde che pavimentata) e del lastricato solare di copertura, entrambi di esclusiva proprietà/accesso e fruizione e pertinenza dell'immobile in oggetto (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Il tutto su evidenziato è di proprietà per la quota di 1/1 della debitrice la [REDACTED]

Si sottolinea come la [REDACTED] (debitrice) non abbia ritirato la raccomandata con ricevuta di ritorno inviata per informarla sulla data e ora del sopralluogo fissato in data 19/09/2023 alle ore 9:45. Nonostante la raccomandata sia stata lasciata in giacenza presso l'ufficio postale e sia successivamente ritornata al mittente, all'ora stabilita la [REDACTED] permetteva l'accesso all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare 235/23 sia al sottoscritto CTU che al Custode Giudiziario - Avv. Andrea Rollo. Inoltre acconsentiva che il sottoscritto CTU portasse a compimento senza nessun tipo di limitazione il rilievo plani-volumetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi dell'immobile oggetto dell'esecuzione (ved. Allegato n. 02 – Verbale di sopralluogo del 19/09/2023). La [REDACTED] (debitrice) risulta essere proprietaria del fabbricato (Lotto Unico) in forza di una sentenza emessa dal Tribunale di Lecce (ved. Allegato n. 5 – Documento di provenienza del bene).

L'immobile unifamiliare oggetto dell'esecuzione, identificato come "LOTTO UNICO" risulta essere l'abitazione/residenza della [REDACTED] e si compone dei seguenti vani: un ingresso di 9,20mq netti (altezza interna netta di m 3,77), un disimpegno di 8,80mq netti (altezza interna netta di m 3,77), vano 01 di 20,25mq netti (altezza interna netta di m 3,77), letto matrimoniale di 20,80mq netti (altezza interna netta di m 3,77), salone di 20,40mq netti (altezza interna netta di m 3,77), vano 02 di 8,70mq netti (vano in parte con altezza interna netta di m 3,77 e in parte di m 2,46), pranzo di 11,60mq netti (altezza interna netta di m 3,77), vano 03 di 20,70mq netti (altezza interna netta di m 3,77), WC 01 di 2,95mq netti (altezza interna netta di m 2,50), cucina di 4,90mq netti (altezza interna netta di m 2,50), WC 02 di 8,00mq netti (altezza interna netta di m 2,46), soppalco (abusivo) interno all'immobile realizzato in corrispondenza dei vani "WC02" e parte del "Vano 02", che sviluppa 11,55mq netti (altezza interna netta di m 1,15). Nell'area esterna retrostante accorpato al fabbricato "originario" è stato realizzato un vano che catastalmente viene identificato come "vano tecnico" ma che nella realtà risulta a tutti gli effetti una dispensa/deposito che sviluppa una superficie netta di 8,70 mq (altezza interna netta di m 2,25) che deve essere considerato abusivo in quanto non è ufficialmente presente in nessuna pratica edilizia che ne attesti l'idoneità urbanistica presso gli uffici comunali preposti (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Nel vano identificato come "ingresso" sono presenti il contatore della corrente elettrica, il quadro elettrico e il contatore AQP.

L'immobile si compone di un'area esterna retrostante, in parte a "verde" ed in parte pavimentata di 66,11mq lordi, alla quale si accede dai vani denominati, nell'elaborato grafico Stato Attuale/Rilievo, come "vano 02" e "pranzo".

Tale area esterna retrostante è caratterizzata dalla presenza di porzioni a verde, rappresentate da rudimentali aiuole nelle quali si trovano alberi da frutto e piante, mentre il resto della superficie risulta pavimentato in parte con mattonelle in cemento in pessime condizioni e in parte con massetto grezzo a vista. In quest'area esterna retrostante, nella porzione pavimentata, è stata interrata/ricavata una fossa nera (liquami) che secondo la proprietaria è in uso in quanto il fabbricato è sprovvisto dei collegamenti alla rete comunale. Tale aspetto è avvallato esclusivamente dalla bolletta AQP nella quale non sono presenti spese relative la fognatura. Ulteriore avvallo è il mancato produrre da parte della proprietaria/debitrice della documentazione di spese tracciabile relativa allo spurgo della fossa nera (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11).



Sul fronte retrostante del fabbricato, nell'area esterna, è stata realizzata una tettoia removibile (struttura metallica abusiva) per tutta la lunghezza del fronte posteriore a protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. La tettoia si presenta come una struttura removibile rudimentale con telaio portante in ferro zincato e con pannellature inclinate a protezione e ombreggiatura (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11). Questa tettoia oltre a trovarsi in condizioni mediocri deve essere considerata posticcia in quanto di essa non si ha traccia in nessuna Pratica Edilizia approvata (Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989).

Si riporta inoltre come sotto tale tettoia trovano “protezione” e collocazione una lavatrice funzionante ed un serbatoio di acqua.

Sul muro di confine dell'area esterna retrostante al confine con il lotto di altra proprietà è stata collocata posticciamente una pilozza.

Dall'area esterna retrostante si accede al vano catastalmente definito “vano tecnico” ma che a tutti gli effetti viene utilizzato come dispensa/deposito. Questo è stato realizzato in accorpamento al fabbricato originario e se ne ha traccia in una pratica edilizia (P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013) presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni. Tuttavia tale P.E. risulta non essere mai stata portata a completamento e quindi è a tutti gli effetti non valida, non approvata. I motivi per i quali non deve essere considerata una Pratica edilizia valida sono riconducibili al fatto che tale Pratica non è stata presentata come pratica in sanatoria, inoltre la SCIA è una pratica edilizia non idonea in merito alla realizzazione di aumenti di cubatura (indicazioni queste rese dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni). Pertanto tale vano deve essere considerato abusivo.

Esso è realizzato in muratura portante con solaio in laterocemento, internamente intonacato e pitturato, con pavimentazione in piastrelle monocottura di colore marrone e chiaro. Il vano ha un ingresso sprovvisto di infisso ma con una zanzariera apribile a due ante. Esternamente risulta intonacato ma non pitturato e si presenta in condizioni mediocri (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Il muro di cinta confinante con le altre proprietà risulta realizzato in muratura intonacata anch'esso in maniera grossolana e approssimativa e si presenta in mediocri condizioni.

L'area esterna retrostante in parte è utilizzata anche per l'accatastamento del legname per il camino.

Da quest'area esterna si accede, tramite una scala metallica esterna al lastricato solare corrispondente alla copertura dei vani “WC 01” e “cucina” dal quale, a sua volta, mediante una seconda scala metallica esterna si raggiunge il lastricato solare di copertura corrispondente al resto dell'abitazione. La somma dei lastricati solari di copertura sviluppati sui vari livelli ha una superficie lorda totale di 172,50mq.

Si sottolinea come il lastricato solare-piano copertura è caratterizzato da più livelli derivanti dalle varie altezze interne che caratterizzano l'abitazione. I vani che nella planimetria di rilievo/stato dei luoghi sono denominati come “WC 01”, “cucina” e “dispensa/deposito” (abusiva) hanno altezze nette interne diverse da quella di 3,77m del resto del fabbricato.

Il lastricato solare di copertura è realizzato in lastre di pietra leccese (Cursi) in sufficienti condizioni (necessita di trattamento di impermeabilizzazione delle fughe e dei risvolti verticali). In alcune sue porzioni risulta ulteriormente coperto da uno strato di isolamento bituminoso (guaina posata a caldo).

La copertura corrispondente al vano abusivo realizzato in accorpamento al fabbricato denominato “dispensa/deposito” risulta interamente trattato da uno strato di guaina bituminosa di isolamento posata a caldo. Gli strati di guaina bituminosa presenti nei vari livelli di copertura a protezione da infiltrazione risultano datati e in mediocri condizioni (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Le scale esterne che collegano l'area scoperta retrostante e i vari livelli dei piani copertura risultano essere numericamente 2 e sono realizzate in ferro zincato verniciato di colore verde. Entrambe le scale sono costituite da una sola rampa e si presentano in condizioni pessime, infatti risultano essere totalmente intaccate dalla ruggine ed in molti punti anche corrose dall'azione della ruggine stessa (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Infine sul lastricato solare di copertura trovano collocazione sia l'antenna tv che la canna fumaria corrispondente al camino presente nell'ambiente sottostante identificato come “pranzo” (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie delle quali una è da considerarsi attendibile ed approvata si tratta della P.E. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 che documenta come si dovrebbe, ufficialmente/urbanisticamente, articolare e caratterizzare effettivamente il fabbricato nonostante sia una pratica sprovvista di agibilità. Mentre la seconda P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 non è mai stata ufficializzata/approvata e riguarda la realizzazione di un vano tecnico con relativo aumento di cubatura. Quest'ultima Pratica Edilizia SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 ai fini di idoneità urbanistica non risulta legittima. Il soggetto di questa SCIA è il vano che nella planimetria catastale



viene denominato “vano tecnico” ma che nella realtà è utilizzato come dispensa/deposito. Tale vano come già dichiarato precedentemente deve essere considerato abusivo.

Si precisa come tali Pratiche Edilizie sono state fornite al CTU al seguito della richiesta di accesso agli atti al SUE del Comune di Monteroni. Tale mia richiesta è stata corredata da una dettagliata documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni (LE) è risalito e mi ha fornito le sole n. 2 Pratiche Edilizie su riportate, che quindi devono essere considerate come le uniche presenti sul fabbricato. Si sottolinea come la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 in merito al LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione è da considerarsi la sola legittimamente approvata quindi valida urbanisticamente, si tratta quindi della versione definitiva e di riferimento anche se risulta sprovvista dell'agibilità (Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si evidenzia, come aspetto determinante, che per il fabbricato oggetto dell'esecuzione non ci sia corrispondenza tra la planimetria catastale e la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989, così come sono presenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

Non vi è corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 approvata, del LOTTO UNICO oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 235/23, con lo stato attuale/rilievo dei luoghi. Si evidenziano delle difformità rilevanti sia dal punto di vista della finalità/funzione di alcuni ambienti che da quello volumetrico in incremento (abusivo) che dalla realizzazione di un soppalco (abusivo) ricavato in corrispondenza di alcuni ambienti.

Con riferimento alle criticità relative alla finalità/funzione degli ambienti occorre sottolineare che, secondo la normativa vigente, gli ambienti devono necessariamente rispettare dei requisiti per poter assolvere alla funzione cui l'ambiente stesso è destinato (areazione ed illuminazione naturale diretta, superficie minima, altezza interna netta, impiantistica etc).

Le criticità che si riferiscono alla finalità/funzione degli ambienti, nel caso in oggetto, riguardano sia la Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 approvata, che lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto.

Di seguito verranno descritte dettagliatamente:

Nella Pratica Edilizia approvata (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989) i due vani identificati come “letto” sono privi di areazione e illuminazione naturale diretta pertanto non possono essere fruiti come ambienti abitabili con quella finalità. Gli ambienti senza areazione e illuminazione naturale diretta non possono avere finalità di camere da letto ma tuttalpiù possono avere finalità per esempio di dispense, ripostigli, cabine armadi.

Il vano identificato nella Pratica Edilizia approvata come “Letto” situato alla sinistra del disimpegno, nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale (rilievo effettuato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo del 19/09/2023) viene identificato genericamente come “Vano 03”, in quanto la finestra presenta in questo ambiente si affaccia direttamente su un altro vano, rendendo di fatto il “Vano 03” privo di areazione ed illuminazione naturale diretta e quindi non idoneo ad una camera da letto. Pertanto è stato necessario definirlo in maniera generica senza attribuirgli una specifica funzione (Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'ambiente alla destra del disimpegno, che nella pratica edilizia approvata è denominato “Letto”, nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale (realtà) viene dal sottoscritto identificato come “salotto” perché questa è la sua finalità attuale e insieme agli ambienti “pranzo” e “vano 02” costituiscono un openspace (unico ambiente). Le n.2 porte finestre esistenti (una nel “vano 02” l'altra nel “pranzo”) verificano 1/8 della superficie totale di areazione ed illuminazione naturale diretta, pertanto “l'openspace” risulta idoneo alle finalità/funzioni attribuite nello stato attuale dei luoghi.

Nella Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 approvata il vano identificato come cucina in realtà nello stato attuale dei luoghi/stato di fatto si presenta come un vano senza una finalità precisa, si è pertanto ritenuto di identificarlo nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi come “Vano 02”, assegnandogli quindi una connotazione generica.

La cucina nella realtà è ricavata nel vano che nella pratica edilizia approvata viene identificato come “antibagno”. Infine l'ambiente identificato nella Pratica Edilizia in Sanatoria approvata come “pranzo”, nella realtà non ha un utilizzo/finalità definibile pertanto nell'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi viene identificato come “Vano 01” assegnandogli quindi una identificazione generica.

In difformità dalla Pratica Edilizia n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 per incremento volumetrico (aumento cubatura abusiva), nell'area esterna retrostante è



stato realizzato un vano in accorpamento al fabbricato originario che catastalmente viene identificato come “vano tecnico” ma che nella realtà è utilizzato come dispensa/deposito (nell’Elaborato grafico di rilievo è identificato come “dispensa/deposito”). Tale vano sviluppa 8,70 mq ed è abusivo in quanto la P.E. n. 14/2013 – SCIA prot. 3409 del 23/02/2013 non risulta idonea, non è stata ufficialmente portata a completamento e non approvata.

Altra difformità da evidenziare rispetto alla pratica edilizia in sanatoria approvata è la realizzazione, in corrispondenza del “WC02” e parte del “Vano 02”, di un soppalco.

Questo soppalco viene ricavato nell’altezza interna netta con la realizzazione di un solaio in laterocemento del quale non si trova traccia in nessuna Pratica Edilizia, pertanto non è da considerare urbanisticamente idoneo, quindi risulta abusivo. Per l’accesso al soppalco non è presente un collegamento verticale ma all’occorrenza viene utilizzata una scala ripiegabile/portatile. Il soppalco è situato ad un’altezza dal pavimento di 2,46m mentre dal pavimento del soppalco al soffitto l’altezza è di 1,15m. Di conseguenza i vani in corrispondenza al soppalco, “WC02” e parte del “Vano 02”, hanno altezza netta di 2,46m. Il tutto come meglio chiarito negli allegati: Allegato 10 – Documentazione Fotografica, Allegato 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo e Allegato 08 – Estratto di Mappa e Planimetria Catastale.

Si precisa la possibilità di poter sanare il soppalco in quanto non si tratta di un abuso in incremento di cubatura, ma risulterebbe necessaria una Pratica Edilizia in sanatoria in cui nella documentazione da produrre sia presente anche una verifica adeguata/approfondita dal punto di vista statico (collaudo statico) sia delle murature portanti in elevazione che del solaio realizzato in laterocemento, il tutto per regolarizzare l’abuso non solo urbanisticamente ma soprattutto strutturalmente.

Il “LOTTO UNICO” oggetto dell’Esecuzione Immobiliare 235/23 si presenta costruttivamente con le seguenti caratteristiche: la struttura in elevazione (muri) risulta essere portante sia per i muri perimetrali che per alcuni interni all’immobile; le murature portanti perimetrali esterne sono realizzate in muratura con un paramento esterno ed uno interno in fetta di tufo e con uno strato di vuoto come intercapedine; il solaio è in laterocemento (travetti e laterizi); il paramento esterno (piano unico fuori terra) che dà sul fronte strada di via Della Vite risulta rifinito da una zoccolatura di altezza di 60cm realizzata con lastre posate verticalmente di travertino chiaro, mentre il resto del fronte è pitturato di giallo. Esternamente il fronte retrostante è interamente pitturato di colore bianco. Sono presenti livellini, soglie e corpi illuminanti, il tutto con un mediocre livello di finitura, qualità e condizioni.

In merito al lastricato solare-piano copertura, come già evidenziato in precedenza, è caratterizzato da più livelli derivanti dalle varie altezze interne che caratterizzano l’abitazione. Risulta per la maggior parte della superficie realizzato in lastre di pietra leccese (Cursi) in sufficiente condizione di manutenzione, tuttavia è necessario il trattamento di impermeabilizzazione delle fughe e dei risvolti verticali. Vi sono inoltre porzioni del piano copertura coperte da uno strato di isolamento bituminoso (guaina posata a caldo). La copertura corrispondente al vano abusivo realizzato in accorpamento al fabbricato denominato “dispensa/deposito” risulta interamente trattato da uno strato di guaina bituminosa di isolamento posata a caldo. Gli strati di guaina bituminosa presenti nei vari livelli di copertura a protezione da infiltrazione risultano datati e in mediocri condizioni (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L’area esterna retrostante con i vari livelli dei piani copertura risultano essere collegati verticalmente mediante n. 2 scale esterne realizzate in ferro zincato verniciato di colore verde. Entrambe le scale sono costituite da una sola rampa ciascuna e si presentano in condizioni pessime, infatti risultano essere totalmente intaccate dalla ruggine ed in molti punti anche corrose dall’azione della ruggine stessa (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il “LOTTO UNICO” fabbricato unifamiliare ad un unico-piano, piano terra, abitazione/residenza di proprietà della [REDACTED] è costituito da ingresso, disimpegno, vano 01, letto matrimoniale, salone, vano 02, pranzo, vano 03, WC 01, cucina, WC 02, soppalco (abusivo) e un locale abusivo in accorpamento identificato dispensa/deposito.

L’immobile risulta essere caratterizzato da finiture ed elementi (corpi illuminanti, porte interne, infissi, pitture, rivestimenti etc) di insufficiente fattura-ormai fortemente datate.

Il fabbricato è regolarmente intonato e tinteggiato. Le pitture delle pareti verticali sono prevalentemente di colore bianco ad esclusione dei vani “ingresso”, “disimpegno”, “salone” e del “vano 03” che sono di colore arancione. I soffitti di tutti gli ambienti sono di colore bianco. La camera identificata come “Letto matrimoniale” presenta lungo i bordi del soffitto delle cornici in gesso in sufficienti condizioni ad esclusione di alcune porzioni compromesse.

La pavimentazione si differenzia sia per colorazione che per tipologia e forma. Nella maggior parte degli ambienti è presente una piastrella di forma quadrata effetto graniglia, mentre nei vani cucina, WC 01 e WC 02 seppur il formato rimane quadrato la finitura è monocolora (chiaro), infine per



l'ambiente denominato "vano 02" la forma è a mosaico (ottagonale di colore chiaro con inserti irregolari di colore marrone). Tutte le pavimentazioni seppur esteticamente datate sono in sufficienti condizioni anche se in alcuni ambienti sono presenti macchie di umido di risalita. Il vano abusivo identificato come "dispensa/deposito" è caratterizzato da piastrelle monocottura datate di forma quadrata e di colore marrone e chiaro. Infine il soppalco abusivo risulta essere privo di pavimentazione e si presenta con il massetto di ricoprimento a vista (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Gli ambienti "cucina", "WC 01" e WC02" sono caratterizzati dal rivestimento delle pareti con piastrelle di formato quadrato di colore chiaro per un'altezza di 2,23m.

Si evidenzia come alcune porzioni della superficie dei soffitti nei vari ambienti, ad esclusione dei vani cucina, pranzo, WC01, e WC02, siano stati oggetto di interventi di demolizione dell'intonaco, della pittura e del calcestruzzo dei travetti per mettere a vista le condizioni dell'armatura (ferri) dei travetti stessi. I ferri di armatura dei travetti posti a vista si presentano arrugginiti. Questa condizione è data dalle infiltrazioni di umido provenienti dal lastricato solare di copertura e dall'età/vecchiaia del fabbricato stesso (anni '60). Tale condizione necessita un trattamento di risanamento protettivo antiossidante, ripristino del calcestruzzo, dell'intonaco e della pittura. Si sottolinea che per portare a vista i travetti sono state danneggiate anche delle porzioni di mattoni forati, cosiddette "pignatte", con relativo intonaco e pittura. Tali pignatte sono porzioni interposte tra i travetti e costituiscono parte dei solai ma non hanno funzione portante. Dato il loro danneggiamento (comprensivo di intonaco e pittura) necessitano di essere ripristinate con uso di altri materiali. Si fa notare che negli ambienti nei quali il soffitto si presenta in tali condizioni, sono state lasciate a vista le macerie relative accatastate negli angoli. I soffitti in alcuni ambienti presentano macchie di umido proveniente dal lastricato solare di copertura.

Le bussole interne sono in legno di colore bianco con la pannellatura centrale in vetro ondulato (no trasparente liscio) di tipologia datata e si presentano in condizioni mediocri.

Il battiscopa è in legno di color legno e si presenta in pessime condizioni con porzioni mancanti.

Gli infissi esterni sono realizzati con telai in legno di colore bianco e vetro semplice, si presentano in pessime condizioni, hanno scuri esterni in PVC di colore verde in mediocri condizioni sul fronte di via Della Vite, mentre sul fronte retrostante che affaccia sull'area esterna retrostante gli infissi presentano telai in legno di colore bianco e vetro semplice, hanno gli scuri in PVC di colore bianco e si presentano in condizioni sufficienti. Per alcuni infissi esterni sono presenti delle zanzariere "rudimentali" in pessime condizioni (Cucina, WC01 e WC02). Gli infissi dei vani "WC01 e WC02 anch'essi in legno con vetro semplice sono sprovvisti di scuri ma muniti di veneziane in PVC in pessime condizioni. Il vano identificato come dispensa/deposito ha l'accesso sprovvisto di infisso ("portafinestra") ma con una zanzariera apribile a due ante in discrete condizioni (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). L'impianto elettrico è sottotraccia con un'illuminazione artificiale caratterizzata da corpi illuminanti a soffitto. Gran parte delle cassette elettriche sono complete di frutti e placche di colore nero. Tuttavia in alcuni ambienti alcune cassette sono sprovviste di placche.

L'impianto di riscaldamento è classico con termosifoni in ghisa di colore chiaro. L'impianto non è funzionante in quanto non è presente la caldaia. I termosifoni richiedono una manutenzione estetica poiché mostrano segni di invecchiamento dovuti al trascorrere del tempo (ruggine). Attualmente il riscaldamento è garantito dal camino esistente, supportato da stufa elettrica mobile. L'acqua calda è "garantita" da scaldini elettrici.

L'appartamento è privo di impianto di condizionamento/climatizzazione fatta eccezione del solo vano "letto matrimoniale" nel quale è presente un'unica unità interna split con l'unità esterna posizionata sul fronte principale su via Della Vite, tale unica unità presente risulta essere funzionante (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Nel vano identificato come pranzo è presente un camino d'angolo funzionante realizzato in muratura con inserti in travertino bianco ed utilizzato come unica fonte di riscaldamento supportato da stufa elettrica mobile. Tale camino è presente nella Pratica Edilizia. n. 46 L. n. 47/1985 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 28/09/1989 approvata, pertanto deve essere considerato conforme.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, mentre non risulta allacciato alla rete fognante pubblica, infatti è presente una fossa interrata per l'accumulo dei liquami posizionata nell'area esterna retrostante del lotto/fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare.

I bagni così come la cucina presentano le pareti rivestite per un'altezza di 2,23m.

Il bagno WC01 si presenta completo come impianto (lavello, vaso, bidet e doccia) mentre sono presenti i seguenti sanitari: vaso (con sistema di scarico tipo Geberit), lavello a colonna e doccia d'angolo, il tutto è datato e si presenta in sufficienti condizioni. Il bagno WC01 ha areazione e illuminazione naturali ed è presente uno scaldino elettrico.

Il bagno WC02 si presenta completo di sanitari: vaso (con sistema di scarico tipo Geberit), bidet,



lavello a colonna e vasca da bagno rettangolare, il tutto è datato e si presenta in sufficienti condizioni. Il bagno WC02 ha areazione e illuminazione naturali e presenta un termosifone in ghisa bianco con evidenti tracce di ruggine.

Il vano cucina si compone di un lavello e un piano cottura e forno alimentati da una bombola del gas nonostante l'immobile sia munito di allaccio alla rete gas pubblica.

Per una maggior chiarezza di tutto ciò che è stato fin qui descritto si fa riferimento all'Allegato 10 - "Documentazione Fotografica".

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* sono di fattura ed estetica economica, realizzati con telai in legno, vetro semplice e scuri esterni in PVC di colore verde. Sia gli infissi che gli scuri esterni si presentano in mediocri condizioni sul fronte via Della Vite, mentre sul fronte retrostante gli infissi sono sempre in legno di colore bianco e vetro semplice e si presentano in sufficienti condizioni con scuri in PVC di colore bianco anch'essi in sufficienti condizioni. Nei bagni sono presenti delle zanzariere "rudimentali" in pessime condizioni e delle veneziane in PVC di tipo economico anch'esse in condizioni pessime.

*infissi interni:* le bussole interne sono in legno di colore bianco con la pannellatura centrale in vetro ondulato; risulta una tipologia datata in mediocri condizioni.

*pareti esterne:* realizzate in muratura con un paramento esterno ed uno interno in fetta di tufo e con uno strato di vuoto come intercapedine.

*rivestimento esterno:* Il fabbricato esternamente sul fronte principale (via Della Vite) è rifinito nella parte bassa per una altezza di circa 60cm da una zoccolatura realizzata da lastre di travertino in colore chiaro posate verticalmente mentre il resto della facciata è pitturata di colore giallo (mediocri condizioni); il fronte retrostante che affaccia sull'area esterna di proprietà è interamente pitturato di bianco (pessime condizioni).

*rivestimento interno:* i muri perimetrali interni, le tramezzature ed i soffitti sono tinteggiati con pitture di colore bianco mentre nei vani identificati come "ingresso", "disimpegno", "salotto" e "Vano 03" i muri sono pitturati di color arancio. I due servizi igienici e la cucina hanno le pareti rivestite per un'altezza di 2,23m con piastrelle di colore chiaro di forma quadrata.

#### Degli Impianti:

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, gas ed idrico realizzati sottotraccia.

L'impianto fognante non è collegato alla rete pubblica ma è utilizza una fossa nera.

*condizionamento:* nell'immobile è presente n. 1 split con relative unità esterne mediocre

*telefonico:* nella media

*elettrico:* sottotraccia a norma nella media

*Presenza di n. 2 citofoni* sufficienti

#### Delle Strutture:

*solai:* in laterocemento (travetti e laterizi); sufficienti (anche se sono presenti porzioni che richiedono il la manutenzione dei ferri e il ripristino delle pignatte, intonaco e pittura)

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Super. Coperta immobile piano unico-Piano Terra	161,80	1	161,80	insufficiente
- Dispensa/deposito Ex Vano Tecnico	10,70	0,25	2,67	insufficiente
- Super. Scoperta retrostante	66,11	0,1+0,05	9,91	mediocre
- Piano copertura-lastricato solare – vari livelli	172,50	0,10	17,25	insufficiente
	<b>411,11</b>		<b>191,63</b>	



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del LOTTO UNICO (fabbricato unifamiliare, costituito da un piano terra, un'area esterna retrostante e dal piano copertura,) residenziale – abitazione di tipo economica A/3.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per l'immobile indicato dal sottoscritto LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione sito in Monteroni (LE) alla Via Della Vite n. 35.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al I semestre 2023, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al I semestre 2023 riguardanti immobili definiti catastalmente A/3 similari nella zona periferica di Monteroni (LE).

Il valore di riferimento al I semestre 2023 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 610,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 12/11/2023 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore €/mq 535,00 leggermente al di sotto del valore normale medio delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	191,63	x	535,00€	=	<b>102.522,05€</b>
-------------------------------	--------	---	---------	---	--------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 102.522,05</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 102.522,05</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore del fabbricato unifamiliare costituito da un piano unico/piano terra, un'area esterna retrostante e dal piano copertura (immobile Cat. A/3) identificato come LOTTO UNICO, e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato del LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione immobiliare 235/23, sito in Monteroni (LE) alla Via Della Vite n. 35.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al I semestre 2023, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al I semestre 2023 riguardanti immobili similari nella zona periferica di Monteroni (LE).

Il valore di riferimento al I semestre 2023 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 610,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 12/11/2023 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore di €/mq 535,00 leggermente al di sotto del valore normale medio delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenza	191,63	0,00	102.522,05€	102.522,05€
				<b>102.522,05 €</b>	<b>102.522,05 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità dell'immobile deve riguardare diversi aspetti, strutturale, autonomia, libero godimento senza problemi tecnici, economici-funzionali al seguito di tali presupposti trovo l'impossibilità del frazionamento in più beni, pertanto il LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione risulta indivisibile.

Spese di ripristino delle difformità:

- ripristino soffitto – trattamento ferri, ripristino calcestruzzo, pignatte intonaco e pittura **€. 7.500,00**
- sanatorie/demolizione difformità presenti **€. 3.000,00**
- spese tecniche di regolarizzazione sia dei lavori che delle difformità **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.422,05**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 13.113,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 8,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.300,00**

Data 12/11/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Ferdinando Saurio

