



**TRIBUNALE DI LECCE**  
Sezione Commerciale

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n°124/2021):

---

[REDACTED]

cl

[REDACTED]

---

**RELAZIONE TECNICA**

*e relativi allegati*

Il Giudice Esecutore: **dott. Paolo Moroni**

---

Il Consulente del Giudice

**dott. ing. Antonio De Vitis**

*(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)*

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

*mobile.329/5639070*

---

**APRILE 2022**



## Lotto Unico

**1000/1000 della p.p. del complesso edilizio sito nella zona PIP di Melissano alla Via Monte Rosa, n°7, costituito da casa di civile abitazione (p.R. e 1°p.) con palestra (ex-garage) al p.S1; oltre che primo garage, area ufficio con bagno, falegnameria con adiacente secondo garage, ex-locale ufficio, servizio igienico e locale deposito per gli scarti della lavorazione del legno al p.t.**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**A. 1000/1000 della p.p. del complesso edilizio sito nella zona PIP di Melissano alla Via Monte Rosa, n°7, costituito da casa di civile abitazione (p.R. e 1°p.) con palestra (ex-garage) al p.S1; oltre che primo garage, area ufficio con bagno, falegnameria con adiacente secondo garage, ex-locale ufficio, servizio igienico e locale deposito per gli scarti della lavorazione del legno al p.t.**

I beni esecutati insistono su un lotto industriale (da progetto: S=1929mq) ubicato all'interno della zona P.I.P. del Comune di Melissano (LE) più precisamente alla Via Monte Rosa, n°7.

Entrando all'interno del lotto, e guardando sulla sinistra, è possibile osservare una casa di civile abitazione (p.R+1°p) con annessa palestra (autorizzata come garage) al p.S1 e garage al p.T; mentre in adiacenza - collegato all'abitazione mediante copertura in legno e tegole - vi è un locale ufficio con annesso servizio igienico ed infine i locali adibiti a falegnameria con annessi secondo garage, vano ex-ufficio ed ulteriore servizio igienico. In fondo al lotto - in adiacenza alla falegnameria - vi è un piccolo locale deposito destinato alla raccolta del materiale di scarto della lavorazione del legno.

Il complesso edilizio pignorato, pertanto, è costituito da:

- A.1) casa di civile abitazione, palestra (ex-garage) e primo garage;**
- A.2) locale falegnameria con zona ufficio, secondo garage, servizio igienico e locale deposito scarti di lavorazione; oltre allo spazio scoperto circostante, costituito dalla parte del lotto industriale non edificato.**

#### **A.1 Casa di civile abitazione, palestra (ex-garage) e primo garage**

Premesso che al lotto esecutato si accede da Via Monte Rosa (lato nord) mediante un cancello d'ingresso che permette l'accesso anche al lotto confinante e che il confine ovest dividente il lotto esecutato dal lotto confinante non è materializzato, i beni in oggetto trovano - come già detto - sulla sinistra di un osservatore che attraversa il predetto cancello d'ingresso. (Al.12 - foto)


La parte del fabbricato pignorato più vicina alla Via Monte Rosa ospita la casa di civile abitazione (p.R. e 1°p.), l'ex-garage (utilizzato come palestra) al p.S1 ed un garage al p.T di **circa 27mq**.

La casa di civile abitazione si articola su più piani, in particolare al piano rialzato vi sono soggiorno, tinello, cucinino, bagno e, superando due gradini, una sala-cinema per una superficie coperta complessiva di **circa 138 mq**; oltre a **circa 21mq** destinati a balconi.

Percorrendo in discesa il vano scala interno è possibile raggiungere - al piano seminterrato - un ampio vano, autorizzato come garage, ma al momento del sopralluogo adibito a palestra, il quale confina con un servizio igienico/lavanderia, il tutto somma una superficie coperta complessiva di **circa 56mq**.

Vi è da dire che al piano seminterrato è possibile accedere anche dall'esterno, mediante rampa a pianta curvilinea.

Ritornando al predetto piano rialzato e percorrendo il vano scala nel senso di salita è possibile raggiungere - al piano primo - la zona-notte dell'abitazione costituita da n.3 camere da letto, un disimpegno ed bagno per una superficie coperta complessiva di **circa 93mq**; oltre a **circa 21mq** destinati a balconi.

Al di sopra della zona notte vi è il lastricato solare dove è ubicato un impianto fotovoltaico (P=3Kwp) di proprietà della ditta  64 srl. (Al.9)

Al di sotto della sala cinema - con ingresso dall'esterno - è stato ricavato un posto auto coperto chiuso su tre lati esteso **circa 25mq**. (Al.12 - foto).



**A.2 Locale falegnameria con adiacente secondo garage, servizio igienico e locale deposito scarti di lavorazione**

Procedendo in direzione sud, in adiacenza all'abitazione ed unito ad essa mediante n.2 coperture in legno con tegole (S=22mq circa), vi è l'attuale ufficio ed un bagno per una superficie coperta complessiva di circa 28mq.

Continuando a spostarsi in direzione sud, si accede mediante un infisso in ferro dotato di apertura elettrica, corredato da pannellature coibentate, ad un secondo garage avente una superficie coperta complessiva di circa 54mq.

Confinante con il secondo garage vi è la falegnameria che si compone di n.3 ambienti destinati alla lavorazione, oltre ad un locale, in passato utilizzato come ufficio (di altezza pari a circa 2,10m) ed un servizio igienico avente la stessa altezza del locale ex-ufficio, il tutto somma una superficie coperta complessiva di circa 528mq.

Infine in adiacenza alla falegnameria vi è un locale deposito – allo stato grezzo – utilizzato per stoccare gli scarti del processo di lavorazione del legno, esso presenta una superficie coperta di circa 12mq.

Sul lastrico solare posto a copertura della falegnameria è ubicato un impianto fotovoltaico (P=15Kwp) di proprietà della Trienergy 64 srl (All.9)

**Dati catastali**

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Melissano (LE)** in testa a: (All.6)

proprietà per 1/1 bene personale;

**fgl.4, pc.524, sub.3, ZC ---, ctg.A/7, cl.1^, 9vani, sup.cat. 193m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 455,52**

sub.6

tot. escluse aree  
scoperte: 183m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: T-1

**fgl.4, pc.524, sub.4, ZC ---, ctg.C/6, cl.2^, 49m<sup>2</sup>, sup.cat. 55m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 58,20**

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: S1

**fgl.4, pc.524, sub.7, ZC ---, ctg.C/3, cl.2^, 555m<sup>2</sup>, sup.cat. 555m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.003,22**

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SNC piano: T

**fgl.4, pc.524, sub.8, ZC ---, lastrico solare, 221m<sup>2</sup>, sup.cat. ---, Rendita: ---**

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: 1

**fgl.4, pc.524, sub.9, ZC ---, lastrico solare, 427m<sup>2</sup>, sup.cat. ---, Rendita: ---**

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: 1

**fgl.4, pc.524, sub.10, ZC ---, lastrico solare, 102m<sup>2</sup>, sup.cat. ---, Rendita: ---**

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: 2

**1b. CONFINI CATASTALI**

**Nord:** Via Monte Rosa; **Sud:** Particella 779; **Ovest:** Particelle 664, 610 e 776; **Est:** Particella 655.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: **zona PIP, traffico locale, parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **lotti industriali/produttivi.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **si.**

Distà da centro cittadino **(1,5 Km circa).**

Servizi offerti dalla zona: **(1,1Km) S.S: 274 Gallipoli Leuca.**

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile – al momento del sopralluogo – era occupato dal debitore esecutato.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile redatto dall'Avv. Roberto Vinci, notaio in Parabita (All.8) - al quale espressamente si rimanda - e dalla ispezione telematica di aggiornamento eseguita dallo scrivente è stato possibile evincere che dal 15/04/2001 fino a tutto il 25/03/2022 - gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: —
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: —
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: —
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: —

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

###### 4.2.1. Iscrizioni

- 1) **Ipoteca volontaria n.38254 d'ordine e n.5419 di particolare del 15/09/2009** - a favore del [redacted] - contro [redacted] - atto A.Galati 10/09/2009 - [redacted] - c. anni 10 - grava sulle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U.:  
 - Fgl.4, pc.524/4, p.S1, ctg.C/6, mq.49;  
 - Fgl.4, pc.524/7, p.t., ctg.C/3, mq.555;  
 - Fgl.4, pc.524/3, e pc.524/6, p.t., ctg.A/7, vani 9.  
**N.B.** Comunicazione n.386 del 31/01/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/01/2018. Cancellazione totale eseguita in data 16/02/2018 (art. 13, comma 8-decies DL 71/2007 - art.40 bis del D.Lgs 385/1993).
- 2) **Ipoteca volontaria n.35944 d'ordine e n.4495 di particolare del 15/11/2017** - a favore della [redacted] - contro [redacted] - atto A.Novelli 13/11/2017 - [redacted] - anni 10 - grava sulle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U.:  
 - Fgl.4, pc.524/7, p.t. ctg.C/3, mq.555;  
 - Fgl.4, pc.524/3 e 524/6, p.t. e 1°, ctg.A/7, vani 9;  
 - Fgl.4, pc.524/4, p.S1, ctg.C/6, mq.49;  
 - Fgl.4, pc.524/8, p.1°; pc.524/9 p.1° e pc.524/10 p.1°
- 3) **Ipoteca derivante da conc.amministrativa n.18702 d'ordine e n.2152 di particolare del 30/05/2018** - a favore [redacted] - contro [redacted] - atto del 29/05/2018 - per € 51.784,70 di cui € 25.892,35 s.c. - grava sulle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U.:  
 - Fgl.4, pc.524/3 e 524/6, ctg.A/7, vani 9;  
 - Fgl.4, pc.524/4, ctg.C/6, mq.49.

###### 4.2.2. Pignoramenti

- 1) **Pignoramento immobiliare n.12590 d'ordine e n.9860 di particolare del 15/04/2021** - a favore [redacted] - contro [redacted] - Uff.le Giud.Corte Appello di Lecce 07/04/2021 - fino alla concorrenza di [redacted] - grava sulle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U.:  
 - Fgl.4, pc.524/7, ctg.C/3, mq.555;  
 - Fgl.4, pc.524/3 e 524/6, ctg.A/7, vani 9;  
 - Fgl.4, pc.524/4, ctg.C/6, mq.49;  
 - Fgl.4, pc.524/8, ctg.F/5, mq.221;  
 - Fgl.4, pc.524/9, ctg.F/5 mq.427 e pc.524/10 ctg.F/5.



**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Al momento del sopralluogo l'immobile esecutato è risultato **conforme** all'ultimo provvedimento autorizzativo, ad eccezione di:

- 1) Modifiche interne di modesta entità;
- 2) Realizzazione di garage al di sotto della sala-cinema;
- 3) Realizzazione non autorizzata di una copertura in lamiera grecata sul lato est del lotto (S=130mq circa);
- 4) Assenza spogliatoio antibagno nella falegnameria.

**Regolarizzazione urbanistico-edilizia:**

Difficoltà 1), 2) e 3):

regolarizzabili mediante presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria (art.36 DPR 380/2001)..

**4.3.2. Conformità catastale:**

Al momento del sopralluogo l'immobile esecutato è risultato **conforme** alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione:

Vedasi paragrafo 4.3.1.

**Regolarizzazione catastale:**

Presentazione nuovo doc.Fa.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Nota CTU: Si rimanda comunque alla lettura completa dell'Al.8)**

Dal certificato notarile redatto dall'Avv. Roberto Vinci, notaio in Parabita (Al.8) - al quale espressamente si rimanda - lo scrivente ha potuto evincere che fino a tutto il 25/04/2022 - gli immobili oggetto del presente lotto hanno seguito la seguente storia catastale:

- 1) Al 23/02/1977 parte del suolo - su cui insistono le unità immobiliari pignorate - riportato nel N.C.T. al fgl.4 pc.467 di are 11,24 apparteneva a \_\_\_\_\_, al quale pervenne da \_\_\_\_\_ in virtù di **atto di donazione** per Notar R. Zuppelli del 23/02/1977 reg.to a Casarano il 03/03/1977 al n.1522 e trascritto il 07/03/1977 ai nn. 9341 d'ordine e 6847 di particolare.
- 2) Con **Nota di Variazione per frazionamento** n.11986 del 23/09/1980 in atti dal 23/01/1989 dalla pc.467 di are 11,64 scaturiva la pc.524 di are 4,08.
- 3) Con **Nota di Variazione per tipo mappale** n.4921.1/1997 del 10/10/1997 in atti dal 18/10/1997 la pc.524 uliveto di are 4,08 passava alla Partita 1 come Ente urbano sempre di are 4,08.
- 4) Al 23/09/1980 altra parte del suolo su cui insistono le unità immobiliari pignorate riportata nel N.C.T. fgl.4 pc.523 di are 5,91 apparteneva a \_\_\_\_\_, al quale pervenne da \_\_\_\_\_ in virtù di **atto di permuta** per Notar R. Zuppelli del 23/09/1980 reg.to a Casarano il 08/10/1980 al n.5514 e trascritto il 15/10/1980 al n.29163 d'ordine e n.25547 di particolare.



- 5) Con **Nota di Variazione per frazionamento** n.2268.5/1994 del 23/06/1994 in atti dal 01/07/1994 dalla pc.523 di are 5,91 scaturiva la pc.662 di are 5,41.

Al **24/07/1995** la restante parte del suolo su cui insistono le unità immobiliari pignorata riportata nel N.C.T. al fgl.4 pc.652 di are 5,99; pc.656 di are 1,95; pc.660 di are 1,40 e pc.665 di are 0,76 apparteneva

- 6) ~~\_\_\_\_\_~~ al quale pervenne, in regime di comunione di beni, dal ~~\_\_\_\_\_~~ in virtù di **atto di compravendita** per Notar Italo Aromolo del 24/07/1995, trascritto il 23/08/1995 al n.25819 d'ordine e n.21004 di particolare.

- 7) Con **Nota di Variazione geometrica** n.4921.1/1997 del 10/10/1997 in atti dal 18/10/1997 veniva soppressa la pc.662 di are 5,41 ed unita alla pc.524 - ente urbano - di are 4,08 nell'unica consistenza di are 9,49.

- 8) Con **costituzione n.A07199.1/1999 del 12/10/1999** in atti dal 12/10/1999 venivano denunciate all'UTE le unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. fgl.4 prc.524/1 via Monte Rosa p.t. - in corso di costruzione - e fgl.4 pc.524/2 via Monte Rosa p.t.-1° - in corso di costruzione - in ditta al predetto \_\_\_\_\_

- 9) Con **Nota di Variazione per tipo mappale-geometrica** n.5271.1/1999 del 11/11/1999 in atti dal 20/11/1999 venivano sopresse le pc.652 di are 5,99; pc.656 di are 1,95; pc.660 di are 1,40 e pc.665 di are 0,76 ed unite alla pc.524 - Ente urbano - di are 9,49 nell'unica consistenza di are 19,59.

- 10) Con **Nota di Variazione geometrica** n.5271.2/1999 del 11/11/1999 in atti dal 20/11/1999 - per migliore precisazione di superficie - alla pc.524 - Ente urbano - di are 19,59 veniva assegnata la nuova estensione di are 19,29.

- 11) In data **11/11/1999** al n.5271.3/1999 del 11/11/1999 in atti dal 20/11/1999 veniva annotata variazione d'ufficio relativamente alla pc.524 - Ente urbano - di are 19,29.

- 12) Con **Nota di Variazione per ampliamento-ultimazione** di fabbricato urbano n.1005.1/2000 del-29/02/2000 prot.n.12817 in atti dal 29/02/2000 venivano sopresse le pc.524/1 via Monte Rosa p.t. in corso di costruzione e pc.524/2 via Monte Rosa p.t.-1° in corso di costruzione e scaturivano le pc.524/5 via Monte Rosa p.t. ctg.C/3 cl.1<sup>a</sup> mq.363; pc.524 sub.3 e 6 via Monte Rosa p.t.-1° ctg.A/3 cl.2<sup>a</sup> vani 9 e pc.524/4 via Monte Rosa p.S-1° ctg.C/6 cl.1<sup>a</sup> mq.46.

- 13) Con **Nota di Variazione da classamento proposto a classamento d'ufficio** n.12817.1/2000 del 29/02/2000 prot.n.130257 in atti dal 27/06/2000 alla pc.524/5 via Monte Rosa p.t. ctg.C/3 cl.1<sup>a</sup> mq.363 veniva assegnata la nuova cl.2<sup>a</sup> per mq.373; alla pc.524-sub.3 e 6 via Monte Rosa p.t.-1° ctg.A/3 cl.2<sup>a</sup> vani 9 veniva assegnata la nuova ctg.A/7 via Monterosa p.t. 1° cl.1<sup>a</sup> e alla pc.524/4 via Monte Rosa p.S-1° ctg.C/6 cl.1<sup>a</sup> mq.46 veniva attribuita la nuova cl.2<sup>a</sup> via Monterosa per una consistenza di mq.49.

- 14) In data **11/04/2001** al n.2337.1/ 2001 prot.n.101899 in atti dal 11/04/2001 veniva annotata variazione per tipo mappale relativamente alla pc.524 - Ente urbano - di are 19,29.

- 15) Con **Nota di Variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni** n.5501.1/2001 del 12/04/2001 prot.n.115354 in atti dal 12/04/2001 dalla pc.524/5 via Monte Rosa p.t. ctg.C/3 cl.2<sup>a</sup> mq.373 scaturiva la pc.524/7 via Monterosa p.t. ctg.C/3 cl.1<sup>a</sup> mq.555.

- 16) Con **Nota di Variazione da classamento proposto a classamento d'ufficio** n.115354.1/2001 del 12/04/2001 prot.n.325285 in atti dal 30/10/2001 alla pc.524/7 via Monterosa.p.t. ctg.C/3 cl.1<sup>a</sup> mq.555 veniva attribuita la nuova cl.2<sup>a</sup>.



- 17) In virtù di **atto di donazione** per Notar A. Preite del **10/01/2002** trascritto il 28/01/2002 al n.2897 d'ordine e n.2369 di particolare, da ~~\_\_\_\_\_~~ veniva trasferita l'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. fgl.4 pc.524/7 via Monte Rosa p.t. ctg.C/3 mq.555 a ~~\_\_\_\_\_~~
- La parte donante ha dispensato espressamente la parte donataria da obblighi di collazione ed imputazione nella futura successione di essa parte donante; di quanto donatole. \_\_\_\_\_ ha dichiarato, ad ogni buon fine e per quanto occorra, che il terreno di pertinenza esclusiva del laboratorio artigianale oggetto di donazione, costituisce "bene strumentale" dell'azienda \_\_\_\_\_, come d'altronde si evince dall'ammortamento del bene in parola, pur essendo stato acquistato in detto regime con il citato atto per Notar Aromolo del 24/07/1995.*
- 18) In virtù di **atto di donazione** per Notar A. Preite del **10/01/2002** trascritto il 28/01/2002 al n.2898 d'ordine e n.2370 di particolare, ~~\_\_\_\_\_~~
- ~~\_\_\_\_\_ per 2/4 venivano trasferite le unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. fgl.4 pc.524/3 e 524/6 p.t.-1° ctg.A/7 vani 9 e fgl.4 pc.524/4 p.S1 ctg.C/6 mq.49 \_\_\_\_\_~~
- La parte donante ha dispensato espressamente la parte donataria da obblighi di collazione ed imputazione nella futura successione di essa parte donante, di quanto donatole.*
- 19) In data **06/05/2002** al n.10730.1/2002 prot.n.25985 in atti dal 06/05/2002 veniva annotata variazione di toponomastica relativamente alla pc.524/7 via Monterosa p.t. ctg.C/3 cl.2<sup>a</sup> mq.555.
- 20) Con **Nota di Variazione per frazionamento** n.171237.1/2002 del-12/05/2004 prot.n.LE0171237 in atti dal 12/05/2004 alla pc.524 - Ente urbano - di are 19,29 veniva attribuita la nuova consistenza di are 18,21.
- Con **Nota di Variazione** n.1031.1/2012 del 26/03/2012 prot.n.LE0115574 in atti dal 26/03/2012 - unità afferenti edificate in sopraelevazione - si dichiaravano i lastrici solari riportati nel N.C.E.U. fgl.4 pc.524/8 via Monte Rosa p.1° mq.221; fgl.4 pc.524/9 via Monte Rosa p.1° mq.427 e fgl.4 pc.524/10 via Monte Rosa p.2° mq.102 in ditta al predetto \_\_\_\_\_
- 21) In virtù di **atto di locazione** ultranovennale autenticato nelle firme dal notaio A.Novelli in data 05/10/2012 e trascritto il 19/10/2012 al n.35006 d'ordine e n.26554 di particolare, \_\_\_\_\_
- ~~\_\_\_\_\_ venivano locate le unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. fgl.4 pc.524/8 p.1°; pc.524/9 p.1° e pc.524/10 p.2° \_\_\_\_\_~~
- NOTA CTU: SEGUE CONTENUTO LOCAZIONE (VEDERE ALLEGATO CERTIFICATO NOTARILE)*
- 23) Con **Nota di Variazione toponomastica** n.66786.1/2014 del 15/05/2014 prot.n.LE0150722 in atti dal 15/05/2014 l'indirizzo relativo alla pc 524 sub.3 e-6 mutava da via Monterosa in via Monte Rosa.
- 24) Con **Nota di Variazione toponomastica** n.66787.1/2014 del 15/05/2014 prot.n.LE0150723 in atti dal 15/05/2014 l'indirizzo relativo alla pc.524/4 mutava da via Monterosa in via Monte Rosa.
- 25) Con **Nota di Variazione toponomastica** n.66789.1/2014 del 15/05/2014 prot.n .LE0150725 in atti dal 15/05/2014 l'indirizzo relativo alla pc.524/7 mutava da via Monterosa in via Monte Rosa

## 7. PRATICHE EDILIZIE

In seguito alla istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente al Comune di Melissano (LE), inviata a mezzo p.e.c. in data 30/12/2021 – all'indirizzo telematico: [prof.comunemelissano@pec.rupar.puglia.it](mailto:prof.comunemelissano@pec.rupar.puglia.it), l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano (LE) in data 04/01/2022 - nella persona del \_\_\_\_\_ - ha prodotto copia dei seguenti documenti:



**1) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE ordinaria n°82/1977** (prot. n°77 del 10/05/1977):

*"Costruzione laboratorio per falegnameria"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Concessione edilizia n°82 del 12/05/1977.

**2) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE ordinaria n°3/1980** (prot. n°727 del 04/02/1980):

*"Variante tecnica al locale ad uso laboratorio per falegnameria"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Concessione di costruzione n°3 del 26/04/1980.

**3) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE ordinaria n°112/1981** (prot. n°3126 del 19/05/1981):

*"Costruzione locali per uffici e alloggio custode"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Concessione di costruzione n°84 del 01/09/1981.

**4) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE ordinaria n°147/1988** (prot. n°7227 del 25/10/1988):

*"Costruzione laboratorio artigianale"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Concessione di costruzione n°36 del 13/04/1989.

**5) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE ordinaria n°147/1988** (prot. n°11965 del 22/12/1999):

*"Costruzione laboratorio artigianale ampliamento"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Concessione di costruzione n°19 del 07/03/2000;
- 2) Relazione tecnica a firma dell'ing. \_\_\_\_\_

**6) PRATICA EDILE ordinaria n°106/2006** (prot. n°9426 del 23/11/2006): **(All.7)**

*"Ampliamento di un fabbricato esistente di un'attività artigianale a piano ammezzato"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Permesso di Costruire n°7 del 24/01/2007;
- 2) Relazione tecnica a firma di \_\_\_\_\_
- 3) Tav.1 – Planimetrie, dati tecnici e piante dell'esistente;
- 4) Tav.2 – Planimetrie, dati tecnici e piante di progetto;

**7) COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART.6 COMMA 2 – DPR 06/06/2001 N.380** (prot.n°5062 del 03/06/2011):

*"Installazione di un impianto fotovoltaico di P=14,94 Kwp su copertura di edificio adibito a falegnameria"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Schema di comunicazione;
- 2) Tav.1 – Stralcio aerofotogrammetrico – stralcio catastale – Pianta piano coperture – Sezione tipo;
- 3) Tav.2 – Planimetrie, dati tecnici e piante di progetto;
- 4) Tav.3 – Schema elettrico – Schema unifilare.

**8) COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART.6 COMMA 2 – DPR 06/06/2001 N.380** (prot.n°6829 del 26/07/2011):

*"Installazione di un impianto fotovoltaico di P=2,88 Kwp su copertura di edificio adibito a civile abitazione"*

del contenuto della quale lo scrivente ingegnere ha ricevuto copia di:

- 1) Schema di comunicazione;
- 2) Tav.1 – Stralcio aerofotogrammetrico – stralcio catastale – Pianta piano coperture – Sezione tipo;
- 3) Tav.2 – Relazione tecnica – Dichiarazione del progettista.
- 4) Tav.3 – Schema elettrico – Schema unifilare.





**8. CERTIFICATO DI AGIBILITA': ---**

**9. CERTIFICATO ATTESTAZIONE ENERGETICA: ---**

**10. IPOTESI DIVISIBILITA'**

Le caratteristiche edilizio-urbanistiche consigliano la vendita dell'intero complesso edilizio eseguito in un unico lotto.

**Descrizione dell'Immobile di cui al punto A**

**1000/1000 della p.p. del complesso edilizio sito nella zona PIP di Melissano alla Via Monte Rosa, n°7, costituito da casa di civile abitazione (p.R. e 1°p.) con palestra (ex-garage) al p.S1; oltre che primo garage, area ufficio con bagno, falegnameria con adiacente secondo garage, ex-locale ufficio, servizio igienico e locale deposito per gli scarti della lavorazione del legno al p.t**

I beni eseguiti insistono su un lotto industriale (da progetto: S=1929mq) ubicato all'interno della zona P.I.P. del Comune di Melissano (LE) più precisamente alla Via Monte Rosa, n°7.

Entrando all'interno del lotto, e guardando sulla sinistra, è possibile osservare una casa di civile abitazione (p.R.+1°p) con annessa palestra (autorizzata come garage) al p.S1 e garage al p.T; mentre in adiacenza - collegato alla casa mediante copertura in legno e tegole - vi è un locale ufficio con annesso servizio igienico ed infine i locali adibiti a falegnameria con annessi secondo garage, ex-ufficio ed ulteriore servizio igienico. In fondo al lotto - in adiacenza alla falegnameria - vi è un piccolo locale deposito destinato alla raccolta del materiale di scarto della lavorazione del legno.

Il complesso edilizio pignorato è costituito da:

A.1) casa di civile abitazione, palestra (ex-garage) e garage;

A.2) locale falegnameria con zona ufficio, adiacente garage, servizio igienico e locale deposito scarti di lavorazione; oltre allo spazio scoperto circostante, costituito dalla parte del lotto industriale non edificato. (All.12).

Identificato nel Catasto Fabbricati di Melissano (LE) in testa a: (All.6)

~~.....~~; proprietà per 1/1 bene personale;

fgl.4, pc.524, sub.3, ZC ---, ctg.A/7, cl.1<sup>A</sup>, 9vani, sup.cat. 193m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 455,52  
sub.6 tot. escluse aree scoperte:183m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: T-1

fgl.4, pc.524, sub.4, ZC ---, ctg.C/6, cl.2<sup>A</sup>, 49m<sup>2</sup>, sup.cat. 55m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 58,20  
Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: S1

fgl.4, pc.524, sub.7, ZC ---, ctg.C/3, cl.2<sup>A</sup>, 555m<sup>2</sup>, sup.cat. 555m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 1.003,22  
Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SNC piano: T

fgl.4, pc.524, sub.8, ZC ---, lastrico solare, 221m<sup>2</sup>, sup.cat. ---, Rendita: ---  
Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: 1

fgl.4, pc.524, sub.9, ZC ---, lastrico solare, 427m<sup>2</sup>, sup.cat. ---, Rendita: ---  
Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: 1

fgl.4, pc.524, sub.10, ZC ---, lastrico solare, 102m<sup>2</sup>, sup.cat. ---, Rendita: ---  
Indirizzo: VIA MONTE ROSA n.SN piano: 2

L'immobile è stato edificato in varie fasi comprese tra il 1977 e il 2007.

Il bene pignorato è costituito da n°3 piani f.t.: p.S1 - p.ammezz. - p.1°

L'immobile presenta altezze interne: varie.



**Caratteristiche descrittive:**

<i>Struttura portante:</i>	materiale: c.a.; condizioni: ( <i>giudizio a vista</i> ) sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: solai piani latero-cementizi; condizioni: ( <i>giudizio a vista</i> ) sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna a rampe diritte; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti. ( <i>giudizio a vista</i> )
<i>Infissi interni:</i>	<b>Abitazione:</b> in legno frassino, colore naturale, a battente, condizioni ottime. <b>Falegnameria:</b> ----
<i>Infissi esterni:</i>	<b>Abitazione:</b> in legno rovere, colore noce scuro, a battente, condizioni ottime. dotati di vetro camera (2cm); protezione: tapparelle alluminio bianco. Condiz.: ottime. <b>Falegnameria:</b> in ferro, colore grigio, condizioni sufficienti.
<i>Pavimenti interni:</i>	<b>Abitazione:</b> monocottura; gres porcellanato (60x60); marmo e granito. Condiz. Buone. <b>Falegnameria:</b> marmette di cemento (40x40). Condizioni: mediocri.
<i>Pavimenti esterni:</i>	<b>Abitazione:</b> monocottura (balconi). Condiz. Buone. <b>Falegnameria:</b> piazzali in asfalto. Condizioni: discrete.
<i>Impianto elettrico:</i>	<b>Abitazione:</b> tubazioni sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V, P=6Kw, Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta. <b>Falegnameria:</b> sottotraccia e a vista, collegato alla rete Enel; tensione 220V/380V, P=15Kw, Dich. di Conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto idrico:</i>	tubazioni in rame; alimentato da cisterna da 27m <sup>3</sup> circa. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto fognante:</i>	tubazioni in plastica: interrato, con recapito in rete Aqp. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto termico:</i>	<b>Abitazione:</b> tubazioni sottotraccia in rame, collegato alla rete cittadina, autonomo. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta. <b>Falegnameria:</b> assente.
<i>Imp. condizionamento:</i>	<b>Abitazione:</b> n.1 split da 18.000 btu + n.1 split da 24.000 btu + n.3 split da 12.000 btu <b>Falegnameria:</b> assente.

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA del LOTTO UNICO:**

**‘Criterio di Stima**

Il Consulente del Giudice ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili.

**Fonti di informazione**

Osservatorio dell’Agenzia dell’Entrate – Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.



### Valutazioni delle superfici

Destinazioni	Mq (circa)	coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
<b>Abitazione</b>				
Sup. coperta (p.R.)	138,00	1,00	138,00	
Sup. coperta (1°p.)	93,00	1,00	93,00	
Sup. coperta (p.S1)	56,00	0,70	39,20	
Balconi fino a 25mq	25,00	0,30	7,50	
Balconi oltre 25mq	17,00	0,10	1,70	
1^ garage (p.T.)	27,00	0,50	13,50	
<b>Falegnameria</b>				
Sup. lavorazione (p.T.)	525,00	0,50	262,50	
2^garage (a fianco falegnameria)	58,00	0,50	29,00	
Ufficio e W.C.	25,00	1,00	25,00	
Coperture in legno	54,00	0,10	5,40	
Locale grezzo x stoccaggio	12,00	0,30	3,60	
Sup. tot. equivalente: 606,40 mq x €/mq 600,00 =				€ 363.840,00
Area scoperta residua (a corpo):				+ € 27.000,00
Spese per ..... (a corpo):				- € 0,00
<b>Valore del diritto (1000/1000 p.p.) in c.t.:</b>				<b>€ 391.000,00</b>

### 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:	- € 58.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	---
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	---
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: ..... circa	- € 1.500,00

### Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):	<b>€ 330.000,00</b>
---	---------------------

Galatina (LE), li 06/04/2022

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De VITIS

