



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n°292/2021):

RELAZIONE TECNICA integrativa

Nota bene:

*La presente relazione integra e sostituisce integralmente
la relazione tecnica depositata in data 21/06/2022*

*Il Giudice Esecutore: **dott. Francesco Ottaviano***

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

27/09/2023

Lotto Unico

1000/1000 della p.p della casa di civile abitazione sita in Veglie (LE) alla Via della Luce, n.19

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. 1000/1000 della p.p della casa di civile abitazione sita in Veglie (LE) alla Via della Luce, n.19

L'immobile esecutato consiste in una casa di civile abitazione composta da piano terra e piano ammezzato, quest'ultimo è stato ricavato mediante lavori di ammodernamento dell'abitazione originaria, i quali sono consistiti nella realizzazione di un solaio intermedio al fine di ottenere un ulteriore piano abitabile (ammezzato) con conseguente aumento della superficie utile calpestabile.

Il bene è situato a pochi metri da Largo delle Rimembranze ove vi ubicata la storica sede degli uffici comunali. All'immobile si accede dal civico 19 di Via della Luce; esso è costituito:

- **piano terra:** ingresso, salotto, ampio tinello, antibagno e bagno, cucinotto per una superficie coperta complessiva pari a **78mq circa**; oltre ad un ortale posto sul retro prospetto esteso **circa 18mq**.
- **piano cantina:** dall'ortale retrostante si può accedere ad un vano sottoposto esteso **circa 11mq**, presentante copertura a volta.
- **piano ammezzato:** dal *salotto* cioè dal vano posto subito dopo l'ingresso al p.t., mediante una scala a rampe diritte è possibile raggiungere il piano ammezzato dove sono ubicate n.2 camere da letto e un piccolo WC (*di altezza irregolare*) per una superficie coperta complessiva pari a **52mq circa** (All.10).

1a. Dati catastali

Identificato nel Catasto Fabbricati di Veglie (L711) in testa a: (All.5)

Fgl.29, pc.1467, sub.3, ZC -, ctg.A/4, cl.3^A, 4,5 vani, Dati di superf. Totale 115m², Rendita: Euro 178,95
Tot. escluse aree scoperte: 113m²

Indirizzo: VIA LUCE n.19 Piano S1-T

Fgl.29, pc.1467, sub.4, ZC -, ctg.C/6, cl.4^A, 14m², Dati di superf. Totale 19m², Rendita: Euro 28,92

Indirizzo: VIA LUCE n.19 Piano T

1b. Confini catastali

Nord: ptc.1161; **Sud:** ptc.1163; **Ovest:** ptc.1162 e 1164; **Est:** Via della Luce. (All.5)

2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: **zona centrale-residenziale, traffico costante, parcheggi scarsi.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale, centrale.**

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

Dista da centro cittadino (**100m circa**).

Servizi offerti dalla zona: **uffici comunali, negozi, ufficio postale, banche.**

3. Stato di possesso

L'immobile – al momento del sopralluogo – era occupato

4. Vincoli ed oneri giuridici

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

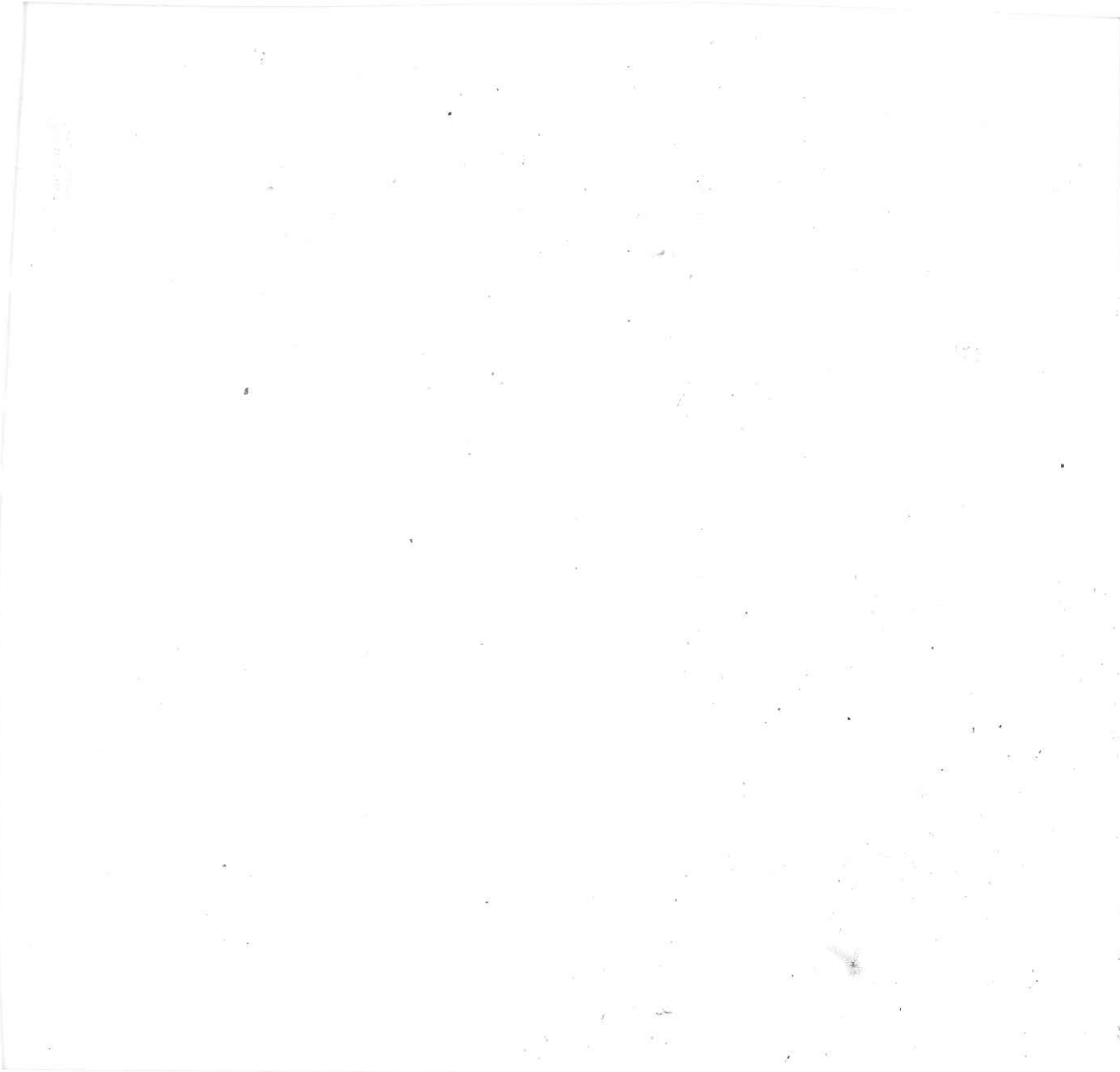
5. Altre informazioni per l'acquirente

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 (All.6)



7. PRATICHE EDILIZIE (All.7)

In seguito alla istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente al Comune di Veglie (LE), inviata a mezzo p.e.c. in data 15/04/2022 – all'indirizzo telematico: protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it, l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie in data 31/05/2022 - nella persona del Responsabile _____ - ha consegnato allo scrivente i seguenti documenti:

PRATICA Edile Ordinaria n.97/97

- 1) **Concessione N.2/98 per la Esecuzione di Opere Edilizie del 16/01/1998 con la quale il:**
"Dirigente l'UTC omissis concede , la facoltà di costruire un ammezzato e modifiche di prospetto di una civile abitazione in Via Luce, secondo il progetto....";
- 2) **Relazione tecnica** allegata alla tavola grafica
- 3) **Elaborato grafico-progettuale**

8. Posizione urbanistico-edilizia e catastale del bene esecutato

8.1 Conformità urbanistico-edilizia (All.7)

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi si mostrava **conforme** all'ultimo provvedimento autorizzativo urbanistico, ad eccezione di:

1. presenza di un piccolo vano prospiciente l'ortale retrostante, peraltro di altezza non regolamentare ($h_{int}=2,10m < 2,40m$);
2. realizzazione di una porta che metteva in comunicazione l'ingresso (al p.t) con il vano ufficio (autorizzato come garage - C/6);
3. cambio di destinazione d'uso del garage, al momento del sopralluogo utilizzato come ufficio;
4. altezza interna del garage/ufficio non regolamentare ($h=2,35m < 2,70m$ – DM 05/07/1975);
5. altezza interna del vano salotto (posto al p.t.) non regolamentare ($h < 2,70m$ – DM 05/07/75);
6. altezza interna del vano W.C. al piano ammezzato ($h < 2,00m$);
7. altezza int. max dei n.2 vani realizzati al p. ammezzato non regolamentare ($h < 2,70m$ – DM 05/07/1975).

8.2 Regolarizzazione urbanistico-edilizia: (All.7)

Per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate sarà necessario:

1. Demolire il piccolo vano prospiciente l'ortale retrostante;
2. Murare la porta non autorizzata oppure denunciare la realizzazione presso gli uffici comunali;
- 3 e 4. Ripristinare la destinazione d'uso autorizzata (garage) con altezza interna pari ad almeno $h=2,70m$;
5. Abbassare la quota del piano di calpestio del salotto oppure utilizzarlo come vano non abitabile;
6. Non utilizzare tale vano come WC, ma per esempio come ripostiglio;
7. Modificare la destinazione d'uso dei n.2 vani al p. ammezzato, da camere da letto a vani non abitabili (depositi, ripostigli ecc.).

8.3 Conformità catastale: (All.6)

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

- vedasi paragrafo 8.1.

8.4 Regolarizzazione catastale: (All.6)

Presentazione nuovo Doc.Fa.

9. Certificato di Agibilità: -----

10. Certificato di Attestazione energetica: -----

11. Ipotesi di divisibilità

Le caratteristiche edilizio-urbanistiche del bene esecutato ne consigliano la vendita in un unico lotto.

Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

1000/1000 della p.p. della casa di civile abitazione sita in Veglie (LE) alla Via della Luce, n.19 (p.t. + p. ammezz.)

L'immobile esecutato consiste in una casa di civile abitazione composta da piano terra e piano ammezzato, quest'ultimo è stato ricavato mediante lavori di ammodernamento dell'abitazione originaria, i quali sono consistiti nella realizzazione di un solaio intermedio al fine di ottenere un ulteriore piano abitabile (ammezzato) con conseguente aumento della superficie utile calpestabile.

Il bene è situato a pochi metri da Largo delle Rimembranze ove vi è ubicata la storica sede degli uffici comunali. All'immobile si accede dal civico 19 di Via della Luce; esso è costituito:

piano terra: ingresso, salotto, ampio finello, antibagno e bagno, cucinotto per una superficie coperta complessiva pari a 83mq circa; oltre ad un ortale posto sul retro prospetto esteso circa 16mq.

piano cantina: dall'ortale retrostante si può accedere ad un vano sottoposto esteso circa 9mq, presentante copertura a volta dal vano

piano ammezzato: dal salotto cioè dal vano posto subito dopo l'ingresso al p.t., mediante una scala a rampe diritte è possibile raggiungere il piano ammezzato dove sono ubicate n.2 camere da letto e un piccolo WC (di altezza irregolare) per una superficie coperta complessiva pari a 52mq circa (All.10).

Identificato nel Catasto Fabbricati di Veglie (L711) in testa a: (All.5)

Fgl.29, pc.1467, sub.3, ZC -, ctg.A/4, cl.3^A, 4,5 vani, Dati di superf. Totale 115m², Rendita: Euro 178,95
Tot. escluse aree scoperte: 113m²

Indirizzo: VIA LUCE n.19 Piano S1-T

Fgl.29, pc.1467, sub.4, ZC -, ctg.C/6, cl.4^A, 14m², Dati di superf. Totale 19m², Rendita: Euro 28,92

Indirizzo: VIA LUCE n.19 Piano T

L'immobile è stato edificato ante 1942, poi ristrutturato alla fine degli anni '90.

Il bene pignorato è costituito da n°2 piani f.t. (p.T + p. ammezzato).

L'immobile presenta altezze interne: varie (difformi rispetto a quelle indicate nella relazione dal tecnico progettista).

Caratteristiche descrittive:

Struttura portante:	materiale: muratura; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
Copertura:	tipologia: solai a volta (leccesi); condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
Scale:	tipologia: interna a rampe diritte; condizioni sufficienti (giudizio a vista).
Infissi interni:	tipo: legno tamburato di colore chiaro; condizioni sufficienti.
Infissi esterni:	tipo: alluminio bianco (vetro camera); colore bianco prospetto ant., colore oro prospetto post.
Pavimenti interni:	tipo: misti = gres (dim.40x40cm) + gres (dim.33x33cm); condizioni: sufficienti.
Pavimenti esterni:	ortale (battuto di cemento); terrazza (chianche).
Impianto elettrico:	tubazioni sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V, Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto idrico:	tubazioni interrate; collegato alla rete AQP; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto fognante:	collegato ad un pozzo nero ubicato nell'ortale retrostante; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto termico:	assente.
Imp. climatizzazione:	presenza di n.3 climatizzatori da 9000btu.
Nota - da segnalare:	Al p.t.: presenza diffusa sui muri del fenomeno di risalita di acqua per capillarità; Al p. ammezzato: la presenza di macchie di umidità dovute ad infiltrazione di acqua dall'esterno

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA del LOTTO UNICO:**12.1 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.

12.2 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.

12.3 Valutazioni delle superfici

Destinazioni	Mq (circa)	coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
Sup. coperta (p.T.)	78,00	1,00	78,00	
Sup. coperta (p.ammezz.)	52,00	0,50	26,00	
Ortale	18,00	0,20	03,60	
Vano al p.cantina	11,00	0,20	02,20	
Sup. tot. equivalente.: 109,80mq x €/mq 450,00 =				€ 49.410,00
Spese per demolizione vano abusivo (a corpo):				- € 2.000,00
Valore del diritto (1000/1000 p.p.) in c.t.:				€ 47.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 7.050,00
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 - € 1.950,00

11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):</i>	€ 38.000,00
--	--------------------

Galatina (LE), li 27/09/2023

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De VITIS