



**TRIBUNALE DI LECCE**  
Sezione Commerciale

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n°295/2022):

\_\_\_\_\_

**c/**

\_\_\_\_\_

**RELAZIONE TECNICA**

*e relativi allegati*

Il Giudice Esecutore: **dott. Giancarlo Maggiore**

Il Consulente Tecnico 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



Marzo 2023



## Lotto unico

**1000/1000 della piena proprietà della casa di civile abitazione  
sita in Nardò (LE) alla Via Taranto, n.8 (1°p.)**

### 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

**A. 1000/1000 della piena proprietà della casa di civile abitazione sita in Nardò (LE) alla Via Taranto, n.8 (1°p.)**

L'abitazione pignorata rappresenta l'unità immobiliare posta al primo piano di una palazzina situata nell'abitato di Nardò, al civico 8 di Via Taranto, in una zona densamente edificata a ridosso del centro antico della città.

Il bene esecutato è stata edificato alla fine degli anni '50 e poi ampliato; ad esso si accede percorrendo un vano scala comune con altra proprietà, costituito da una sola rampa diritta a forte pendenza, tipica dell'epoca di costruzione.

L'immobile si compone di n.3 vani, cucina, n.2 ripostigli (uno con ingresso dal balcone) e W.C. per una superficie coperta complessiva di **circa 79mq**, oltre ad un balcone prospiciente Via Taranto di **circa 4mq**. Inoltre adiacente il vano prospiciente via Taranto vi è una scala esterna a rampa diritta, che consente di raggiungere il lastricato solare sovrastante. (All.9)

Al **04/03/2024** identificato nel Catasto Fabbricati di **Nardò** in testa a: (All.4)

**[REDACTED]**; proprietà per 1/1

**Fgl.130, pc.2848, sub.5, ZC --, ctg.A/4, cl.3<sup>A</sup>, 5,5 vani, 85m<sup>2</sup>, rendita: € 278,37**  
(84m<sup>2</sup> - escl. aree scoperte)

Indirizzo: VIA TARANTO 8 Piano 1

### 2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: **semicentrale, traffico limitato, parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziali, commerciali.**

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

Dista dal Castello di Nardò (**0,2 Km circa**)

Dista: Circolo Tennis (**300m circa**); ex-Ospedale (**500m circa**); Ufficio postale (**200m circa**).

Servizi offerti dalla zona: **negozi al dettaglio, supermercato, istituti bancari.**

### 3. Stato di possesso

Al momento dell'accesso forzoso eseguito dall'avv. Patrizia Giammaruco (custode), alla presenza dei Carabinieri, l'immobile si mostrava disabitato. (All.1 e 9)

### 4. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla lettura del certificato notarile (art.567 - co.2 - C.p.c.) del 04/11/2022, della successiva integrazione della certificazione notarile sostitutiva del 15/11/2022 redatti dalla dott.ssa Giulia Messina Vetrano, notaio in Corleone, nonché dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 04/03/2024 - **alle quali espressamente si rimanda** - è possibile dedurre che l'immobile oggetto del presente lavoro - sino a tutto il **04/03/2024** - è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (All.5)



#### 4.1. 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: ----

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria iscritta ai nn°75/34 del 02/01/2008** nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 21/12/2007 – rep.nn°27297/9326 Notaio Lorusso Carlo - sede Bisceglie (BT) - [redacted]

[redacted] quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale € 120.000,00 - Totale € 240.000,00. Durata 30 anni.

Grava su Nardò (LE) - foglio 130, particella 2848, sub.3, particella 2848, sub.4.

(nota Ctu = sub 3 e 4 poi soppressi e divenuti sub.5)

##### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento Immobiliare del 06/10/2022** trascritto il 31/10/2022 ai nn°40866/32240 emesso da Uff. Giud. Corte Appello di Lecce a favore [redacted]

Grava su Nardò - foglio 130, particella 2848, sub.5.

##### 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

#### 5. Altre informazioni per l'acquirente

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----
- Spese straordinarie di gestione dell'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.5)

Dalla lettura del certificato notarile (art.567 Il co. C.p.c.) del 04/11/2022 e della successiva integrazione della certificazione notarile sostitutiva del 15/11/2022 redatti dalla dott.ssa Giulia Messina Vetrano, notaio in Corleone, ai quali **espressamente si rimanda** – si evince che sino a tutto il 31/10/2022 per l'immobile esecutato si può effettuare la seguente **ricostruzione storica della proprietà**:



l'immobile in oggetto (in catasto già Foglio 130 particella 2848, sub.3 particella 2848, sub.4) è pervenuto per atto di compravendita del 19/12/2007 – rep.nn° 27280/9317 - Notaio Lorusso Carlo – sede Bisceglie (BT), trascritto il 02/01/2008 ai nn.74/39,

\* l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 18/11/2003 – rep.nn°71542/18493 - Notaio Arnò Annibale sede Tuglie (LE), trascritto il 11/12/2003 ai nn°46612/35950, da potere di:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

per successione legittima in morte  
trascritta il 19/05/1995 ai NN. 16528/13314.

N.B: In data 11/11/2022 ai nn.42863/33574 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi

Notaio Arnò' Annibale.

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano trascritte ulteriori provenienze a favore

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Stellacci Maria del 23/06/2010 trascritto a Lecce il 28/06/2010 al n°16530 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl.228 pc.177/6 dalla e per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Inoltre il Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano certifica che:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 31/10/2022 risulta essere censito:

\* Catasto fabbricati di NARDO' (LE) Foglio 130 Particella 2848 Subalterno 5 Natura A4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte 84 mq Rendita catastale Euro 278,37 Indirizzo VIA TARANTO n. 8 Piano 1 n ditta

Deriva dal Fg.130 part.2848 sub.3 e sub.4 - Dati derivanti da: FUSIONE del 02/04/2010 Pratica n. LE0135437 in atti dal 02/04/2010 FUSIONE (n. 7819.1/2010).

E che pertanto l'immobile in oggetto risulta intestato a:

per 1000/1000 della piena proprietà.



## 7. Pratiche edilizie (All.6)

In seguito alla richiesta dello scrivente consulente inerente gli immobili in oggetto – inviata a mezzo p.e.c. all'indirizzo telematico: *protocollo@pecnardo.it* in data 04/10/2023, acquisita al protocollo generale n.---/--- l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò (LE) - nella persona del sig. Luca Saquella (addetto alle procedure di Accesso agli Atti) ha esibito e prodotto copia delle seguenti pratiche edilizie:

### 1) Pratica di costruzione del 13/11/1957 n°--/-- (prot.n°---) esaminata dalla C.E.C. in data 13/11/1957:

Progetto di ampliamento di una casa di civile abitazione, Via Taranto - Nardò.  
Progettista: geom. Salvatore Romanello.

in riferimento alla quale lo scrivente ingegnere allega copia di:

- 1) Istanza al Sindaco pro-tempore di autorizzazione lavori edili da parte della sig.ra Pano Rita.
- 2) Licenza edilizia del 20/11/1957.
- 3) Autorizzazione abitabilità del 16/11/1959.

### 2) Pratica edilizia n°404 del 16/07/1987 (prot.n°---) esaminata dalla C.E.C. in data 24/07/1987:

Progetto di "sostituzione del piano di copertura di una civile abitazione a piano primo di proprietà della sig. [redacted]  
Tecnico: geom. Elio Donadei.

in riferimento alla quale lo scrivente ingegnere allega copia di:

- 1) Relazione tecnica redatta dal geom. Elio Donadei;
- 2) Autorizzazione edilizia n.129 del 07/08/1987.

### 3) Pratica di condono edilizio n°953 del 28/02/1995 (prot.n°7094) esaminata dalla C.E.C. in data 24/07/1987:

Progetto di "ampliamento di una civile abitazione a piano primo di proprietà della sig. [redacted]  
Tecnico: geom. Elio Donadei.

in riferimento alla quale lo scrivente ingegnere allega copia di:

- 1) Istanza di sanatoria per abusi edilizi;
- 2) Progetto di rilievo di una civile abitazione a piano primo soggetta a sanatoria ai sensi della L.724/94;
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n.37 del 29/12/1995.

## 8. Posizione edilizio-urbanistica e catastale del bene esecutato

### 8.1.a Conformità urbanistico-edilizia:

Alla data odierna lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nardò tipizza l'area su cui insiste il bene esecutato come recita l'art.48:

"Zone B.10 – Residenziali urbane miste a destinazioni direzionali e commerciali.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava **conforme** all'ultimo titolo urbanistico-edilizio rilasciato per esso (C.E. in sanatoria n.37 del 29/12/1995).

### 8.1.b Regolarizzazione edilizio-urbanistica:

Per quanto affermato al punto precedente l'immobile deve considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.



### 8.2.a Conformità catastale:

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

1. Altezza interna del vano d'ingresso e di quello ad esso adiacente: h=3,50m e non h=4,00m;
2. Altezza interna della cucina h=2,35m e non h=2,25m;
3. Altezza interna del WC e del vano adiacente: h=2,55m e non h=2,25m.

*Nota CTU*

*Le misure reali delle altezze interne sono quelle indicate nell'elaborato autorizzato con C.E. n.37/1995.*

### 8.2.b Regolarizzazione catastale:

E' necessario ripresentare presso gli uffici competenti una pianta catastale riportante le misure delle altezze interne rettificate.

## 9. Certificato di agibilità

La documentazione prodotta dal funzionario dell'U.T.C. di Nardò non conteneva alcun certificato di agibilità successivo all'ultimo titolo edilizio rilasciato in riferimento al bene eseguito.

## 10. Certificato attestazione energetica

La documentazione prodotta dal funzionario dell'U.T.C. di Nardò non conteneva alcun certificato di attestazione energetica inerente il bene eseguito.

## 11. Ipotesi di divisibilità

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

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

1000/1000 della piena proprietà della casa di civile abitazione sita in Lecce alla Via G. Balduini, n.5 (p.2)

L'abitazione pignorata rappresenta l'unità immobiliare posta al primo piano di una palazzina situata nell'abitato di Nardò, al civico 8 di Via Taranto, in una zona densamente edificata a ridosso del centro antico della città.

Il bene eseguito è stata edificato alla fine degli anni '50 e poi ampliato; ad esso si accede percorrendo un vano scala comune con altra proprietà, costituito da una sola rampa diritta a forte pendenza, tipica dell'epoca di costruzione.

L'immobile si compone di n.3 vani, cucina, n.2 ipostigli (uno con ingresso dal balcone) e W.C. per una superficie coperta complessiva di **circa 79mq**, oltre ad un balcone prospiciente Via Taranto di **circa 4mq**. Inoltre adiacente il vano prospiciente via Taranto vi è una scala esterna a rampa diritta, che consente di raggiungere il lastricato solare sovrastante. (All.9)

Al 04/03/2024 identificato nel Catasto Fabbricati di Nardò in testa a:

Fgl.130, pc.2848, sub.5, ZC --, ctg.A/4, cl.3<sup>a</sup>, 5,5 vani, 85m<sup>2</sup>, rendita: € 278,37  
(84m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte)

Indirizzo: VIA TARANTO 8 Piano 1



Il fabbricato è stato edificato durante la fine degli '50, poi ampliato.

Il bene pignorato è costituito da: (1° p.+ lastricato solare)

L'immobile presenta un'altezza interna: varie.

Caratteristiche descrittive:	
Struttura portante:	materiale: muratura; condizioni: sufficienti (giudizio a vista).
Copertura:	tipologia: solai piani latero-cementizi; condizioni: mediocri/scadenti (giudizio a vista).
Scale:	tipologia: n.1 interna comune; materiale: pietra leccese; condiz.: suff. (giudizio a vista).
Infissi interni:	tipologia: a battente; materiale: legno bianco tamburato; condizioni: mediocr.
Infissi esterni:	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato + alluminio dorato. protezione: ---. condizioni: mediocri.
Pavimenti interni:	materiale: cementine (vani più antichi) + vari (zona in ampliamento); condiz.: suff.
Pavimenti esterni:	materiali: ---.
Impianto elettrico:	tipologia: sottotraccia, non collegato rete Enel; tensione 220V, non a norma.
Impianto fognante:	tipologia: sotto pavimento. Dichiaraz. Conformità non prodotta.
Impianto idrico:	tipologia: sottotraccia. Dichiaraz. Conformità non prodotta.
Impianto termico:	tipologia: assente.
Impianto condizionamento:	tipologia: ---
Note del CTU	Sono stati riscontrati: 1. Fenomeni infiltrativi di acqua meteorica dall'esterno; 2. Presenza di lesioni sull'intradosso dei solai dei vani retrostanti. In relazione ad essi si consiglia l'effettuazione di prove di carico in situ.

## 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, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici ai sensi del D.P.R. n. 138/1998.

### 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
1°p. - Sup. cop. autorizzata	79,00	1,00	79,00	
1°p. - balcone	4,00	0,25	1,00	
Lastricato solare	79,00	0,30	23,70	
Superf. totale equivalente: 103,70mq x €/mq 550,00 =				€ 57.035,00
Vano scala compreso nella voce precedente =				€ 0,00
Spese per eliminare difformità (a corpo) =				- € 0,00
Valore della piena proprietà (1000/1000) in c.t.:				€ 57.000,00
<b>Valore del diritto pignorato (1000/1000 p.p.) in c.t.:</b>				<b>€ 57.000,00</b>



#### 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:	- € 8.550,00
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:	- € 450,00

#### 12.5. 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) ----->	€ 48.000,00
---	-------------

Lecce, li 21/03/2024

Il Consulente del Giudice

Ing. Antonio De Vitis

