



TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 203/2025 R.G.



JDICE DELEGATO

DOTT. ITALO MIRKO DE PASQUALE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ING. MAURIZIO MAFFEI

DICEMBRE 2025

ING.MAFFEI_ENGINEERING & CONSULTING
73100 – Lecce - Viale Otranto 68

Tel. 0832 440000 mail: maurizio.maffei@ingpec.eu

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
NUMERO DI RUOLO GENERALE: 203/2025**

**Giudice - Dott. Italo Mirko DE PASQUALE
C.T.U. - Ing. Maurizio MAFFEI**

Contenzioso promosso [REDACTED]

Convenuto [REDACTED]

Data dell'udienza di nomina 07/9/2025

Data dell'udienza di nomina 07/9/2025

Data d'inizio delle operazioni peritali: 08/10/2025

Presentazione 1^a istanza di proroga: 19/11/2025

Deposito definitivo dell'elaborato peritale: 27/12/2025

PREMESSA

Con Ordinanza del 07/9/2025, il G.I., dott. Italo Mirko DE PASQUALE, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento, il sottoscritto Ing. Maurizio MAFFEI, residente in Lecce, con studio professionale in Lecce, alla via Otranto n. 68, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 3747, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecce. Il giuramento di rito veniva prestato dal tecnico incaricato nelle forme e nei tempi indicati nell'Ordinanza.

I quesiti posti con l'affidamento dell'incarico sono i seguenti:

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;

2. La sommaria descrizione del bene;

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;

4. Per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. **sub a).** La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c.;

6. **sub b).** La determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; Proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
- c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
- d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
- e) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- f) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- g) a precisare se:
 - la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
 - il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Voglia, inoltre, a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

7). Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015;

8). Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;

9). Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

A seguito dell'esame della documentazione acquisita e degli accertamenti eseguiti, si rileva che la continuità delle trascrizioni e delle iscrizioni è stata regolarmente ricostruita per il periodo ventennale antecedente la trascrizione del pignoramento. La documentazione catastale e ipotecaria risulta completa e conforme alla normativa vigente.

Deve precisarsi che la garanzia riferita al pignoramento dell'immobile risulta iscritta esclusivamente sul piano primo, identificato catastalmente al foglio 7 p.lla 727 sub 2 (*abitazione*), che costituisce parte dell'intero compendio immobiliare, individuato altresì dalla p.lla 727 sub 1 (*garage*) e sub 3 (*area pertinenziale – ente urbano*).

Sulla base delle planimetrie catastali, dei titoli edilizi, dei rilievi e degli atti di provenienza esaminati, sono stati individuati i beni immobili oggetto della presente procedura, consentendo di procedere alle successive verifiche tecniche ed estimative richieste dal Giudice dell'Esecuzione.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è una villetta indipendente ubicata nel Comune di Casarano (LE), in posizione angolare tra via Sardegna e via Lombardo Veneto.

Confina a nord con proprietà  (p.lla 676), a est con via , a sud con via Sardegna, a ovest con proprietà   (p.lla 1949) e con proprietà del Comune di Casarano (p.lla 1950), salvo e se altri.



Area interessata alla procedura esecutiva

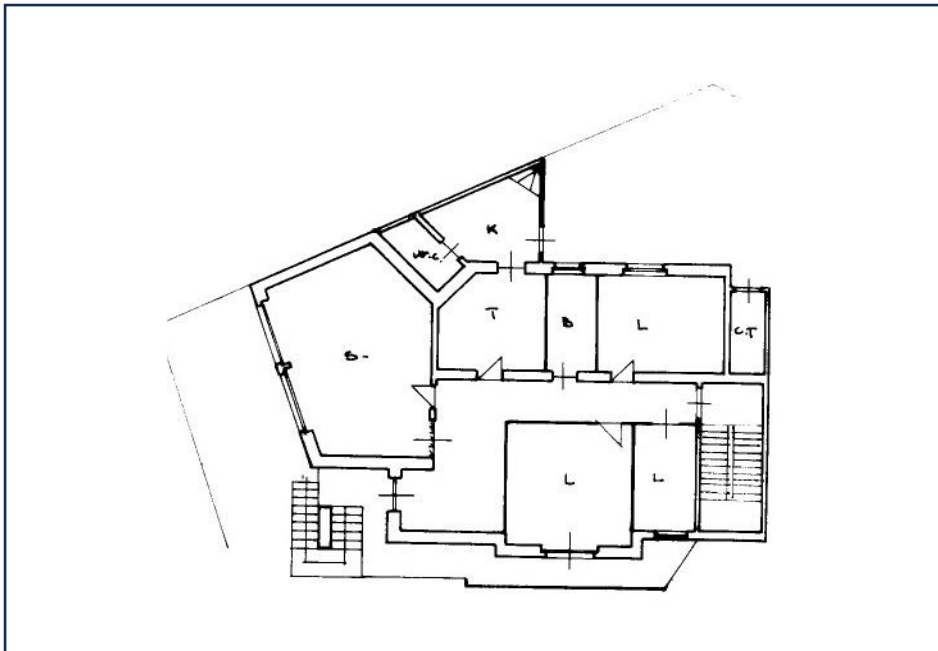
Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite all’Agenzia del Territorio di Casarano, il bene oggetto di stima risulta suddiviso e censito catastalmente 2 unità immobiliari al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) con i seguenti identificativi:

1. unità immobiliare al piano terra, composta da un ampio garage di pertinenza, della superficie di circa 138 mq. Foglio 7, p.lla 727, subalterno1, categoria C/6.
2. unità immobiliare al piano primo, composta da otto vani, accessori e servizi, per una superficie complessiva di circa 215 mq. Foglio 7, p.lla 727, subalterno 2, categoria A/7 (*abitazioni in villini*).

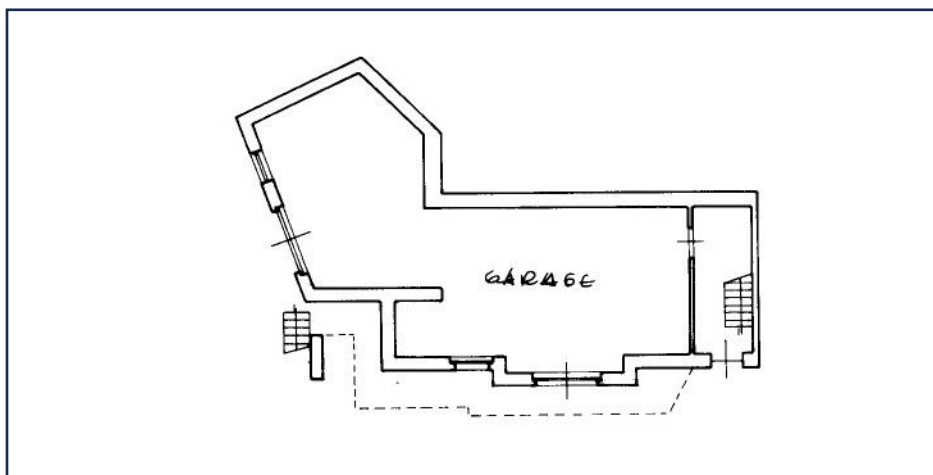
L’immobile comprende, in comunione con l’abitazione principale un ampio giardino (*bene comune non censibile separatamente*) accessibile dall’interno e da via Sardegna, oltre a un locale adibito a legnaia funzionale alla proprietà.

| Immobilie | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza |
|------------|--------|------------|-----|--------------------------|--------------------|
| Garage | 7 | 727 | 1 | C/6 | 138 m ² |
| Abitazione | 7 | 727 | 2 | A/7 | 215 m ² |
| Giardino | 7 | 727 | 3 | Bene comune non censibil | |

La titolarità dell'immobile oggetto di contenzioso era originariamente interamente intestata al [REDACTED] il quale ha successivamente costituito, con atto a titolo gratuito redatto dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ni, regolarmente risultante da annotazione nei registri dello stato civile.



Stralcio catastale. Primo piano



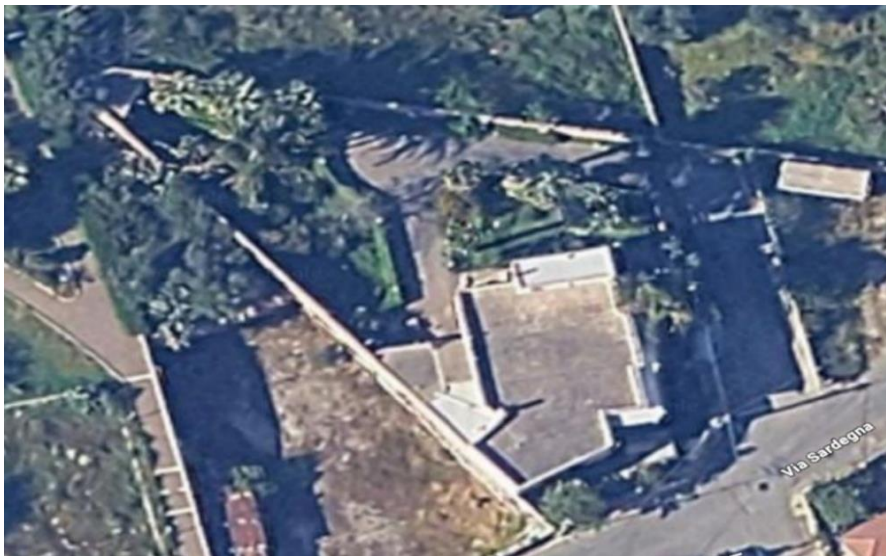
Stralcio catastale. Piano terra

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Caratteristiche estrinseche

L'immobile oggetto di contenzioso consiste in una villetta indipendente a due piani fuori terra (*piano terra e primo piano*), collegati internamente da scala in marmo, ubicata nel Comune di Casarano (LE), all'angolo tra via Sardegna e via Lombardo Veneto.

L'unità dispone di ampio giardino pertinenziale e di locale accessorio destinato a legnaia, posti sul retro del fabbricato.



Localizzazione Google Maps

Il fabbricato è ubicato in una zona semicentrale in un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, nelle vicinanze della centralissima Piazza Indipendenza, punto di riferimento urbano di rilievo.

L'area è dotata di adeguati servizi pubblici, tra cui giardini attrezzati, spazi ricreativi, aree verdi e impianti sportivi.

Dal punto di vista della mobilità, l'immobile risulta agevolmente collegato alle altre parti della città mediante la viabilità ordinaria.

2.2 Caratteristiche intrinseche

Fabbricato realizzato negli inizi degli anni 80, è caratterizzato da un corpo di fabbrica angolare a due piani fuori terra che presenta il prospetto principale rivolto su via Sardegna articolata secondo uno stile a villino.

Fabbricato a destinazione residenziale, realizzato con struttura in cemento armato e articolato su due livelli fuori terra (*garage al piano terra e abitazione al piano primo*), con superficie catastale complessiva di circa 215 mq (*208 mq escluse aree scoperte*), composto da otto vani principali oltre a servizi e accessori.



Prospetto principale

Le aree esterne di pertinenza esclusiva sono in parte sistemate a verde e in parte pavimentate con materiali per esterni idonei all'uso residenziale. La pavimentazione si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, assicurando una fruibilità adeguata degli spazi aperti.

Sul lato nord è presente un locale destinato a legnaia, realizzato in modo funzionale alle esigenze della proprietà.

Ai fini della valutazione estimativa, non essendo stato eseguito un rilievo diretto dell'immobile, la consistenza è stata desunta sulla base della documentazione catastale (*visure e planimetrie*).



Prospetto posteriore

L'immobile presenta uno stato manutentivo soddisfacente, pur richiedendo puntuali interventi di piccola manutenzione. Le finiture, gli impianti e le strutture portanti si presentano in uno stato adeguato, compatibile con la destinazione d'uso e senza evidenti segni di degrado, usura o carenze manutentive. Non si rilevano criticità tali da compromettere la funzionalità o la sicurezza dell'immobile.



Rilievi fotografici interni

L'immobile si presenta, con realizzazioni di opere e finiture come di seguito esposto:

- esterni faccia a vista con conci squadrati in pietra leccese;
- pavimenti interni con rivestimento ceramica
- porte interne in legno;
- infissi esterni sono in legno, con porte d'ingresso in alluminio.
- realizzati 2 bagni al piano primo e bagnetto al piano garage completi con accessori e sanitari compatibili con l'epoca di costruzione
- realizzazione di impianti elettrici, impianto idrico fognario e riscaldamento compatibili con l'epoca di costruzione

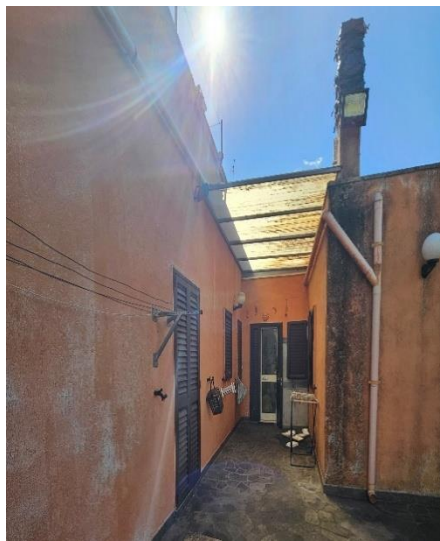
Tenuto conto di quanto sopra descritto, l'immobile può essere complessivamente classificato in uno stato di conservazione soddisfacente, risultando necessari interventi di manutenzione ordinaria sulle superfici di facciata.



Giardino pertinenziale



Locale adibito a legnaia



Vano cucina zona rossa

La sequenza di immagini riportata nelle pagine della presente CONSULENZA inquadra l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano e ne documenta gli ambienti interni; per una più dettagliata rappresentazione si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo, l'immobile è risultato abitato stabilmente dal debitore, [REDACTED]

L'immobile si presenta completamente arredato, con ambienti funzionalmente organizzati per l'uso abitativo continuativo, e dotato di utenze attive (*luce, acqua e gas*), a conferma della stabile e regolare fruizione dell'abitazione.

Lo stato di conservazione è da ritenersi complessivamente buono, seppur caratterizzato da scarsa manutenzione; in particolare, le facciate esterne presentano segni di degrado superficiale.

4. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della documentazione agli atti, non emergono formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sull'immobile a carico dell'acquirente, ad eccezione dell'atto di pignoramento riportato nel paragrafo relativo alle trascrizioni ipotecarie.

A seguito del sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto e delle verifiche tecniche condotte sullo stato dei luoghi, si rileva che lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme rispetto al titolo edilizio assentito (*Nulla Osta edilizio originario*), e alla documentazione catastale depositata. Tali difformità determinano il mancato rispetto dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'*art. 9-bis del D.P.R. 380/2001*, con tutte le conseguenze previste dalla normativa vigente in materia edilizia e urbanistica.

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, NON OPPONIBILI

Dalla documentazione agli atti del fascicolo non risultano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri gravanti sull'immobile. [REDACTED]

6.A. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, è stata effettuata mediante istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarano.

Dalla documentazione acquisita risulta presente unicamente una pratica edilizia intestata al venditore, [REDACTED] [REDACTED] corredata dal relativo grafico allegato al Nulla Osta rilasciato in data [REDACTED]. Non emergono ulteriori titoli edilizi, pratiche successive o dichiarazioni di agibilità riferibili ai fabbricati oggetto di esame.

Con riferimento alla presenza di eventuali istanze di sanatoria pendenti, sulla base delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale e della documentazione trasmessa in riscontro alle richieste dello scrivente CTU, non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie o domande di sanatoria riconducibili all'immobile in oggetto.



Zona rossa. Difformità urbanistiche edilizie

Pertanto, allo stato delle informazioni disponibili, non risultano pendenti istanze di sanatoria presentate dai proprietari o da altri aventi titolo.

A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione disponibile, comprendente planimetrie catastali, elaborato grafico allegato al *Nulla Osta del 19/12/1969* e rilievo dello stato di fatto, sono emerse diverse difformità, oltre alla mancanza del certificato di agibilità dell'immobile.

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'elaborato grafico approvato, risultano le seguenti difformità:

6.A.1. Difformità riscontrate al piano terra

a. diversa distribuzione interna della pianta

La distribuzione interna del piano terra risulta modificata rispetto sia al Nulla Osta originario sia alla planimetria catastale depositata.

b. diversa posizione della scala interna

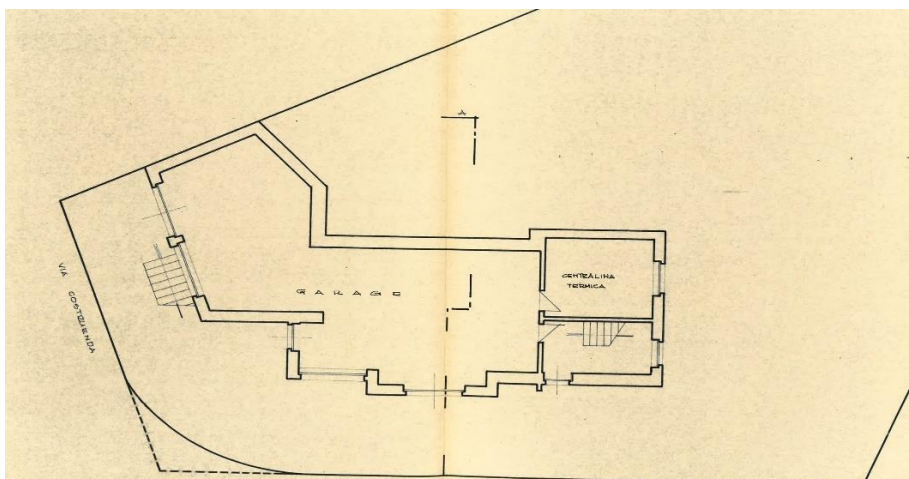
La scala di collegamento tra piano terra e primo piano presenta una posizione differente sia rispetto al titolo edilizio originario del 1969 sia rispetto alla planimetria catastale.

c. differente posizione della porta di accesso e delle aperture esterne

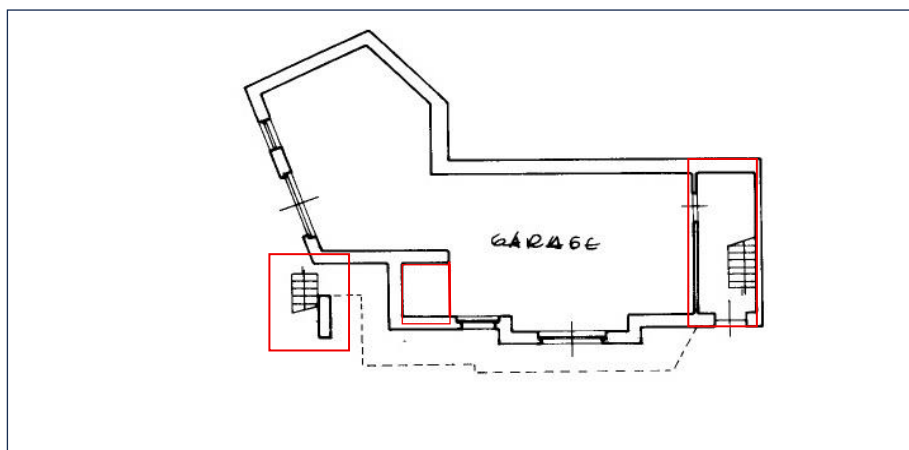
La porta di ingresso al garage e le relative finestrate risultano riposizionate rispetto alle previsioni del Nulla Osta originario e alla planimetria catastale.

d. realizzazione di un piccolo bagno

È stata riscontrata una difformità consistente nella realizzazione di un piccolo bagno, non presente né nelle planimetrie catastali né nell'elaborato approvato con il Nulla Osta originario.



Elaborato legittimato dal titolo edilizio. Pianta piano garage



Pianimetria catastale. Difformità

6.A.2. Difformità riscontrate al primo piano

Analogamente, dalla comparazione tra stato di fatto, planimetria catastale e elaborato grafico del 1969, si riscontrano le seguenti irregolarità:

a. diversa distribuzione interna della pianta

La disposizione interna dei locali al primo piano è difforme sia dal Nulla Osta del 1969 sia dalla planimetria catastale. Sono presenti:

- variazioni nelle tramezzature;
- diversa conformazione dei vani;
- cambiamenti nella ripartizione degli ambienti.

b. diversa posizione della scala interna di collegamento

La posizione della scala che collega il piano terra al primo piano è difforme:

- da quanto legittimato nel 1969;
- da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

c. diversa posizione della porta di accesso al garage e relative finestre

sono state rilevate modifiche nella posizione:

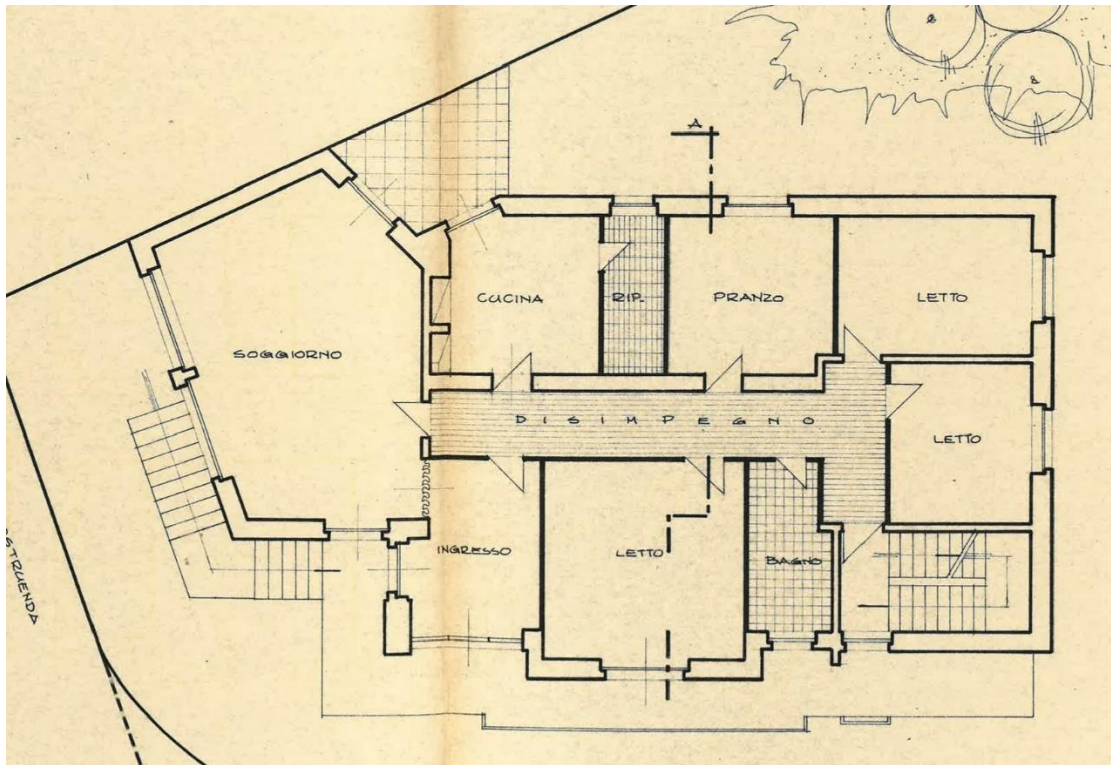
- della porta di accesso al garage;
- di finestre o altre aperture,

rispetto ai grafici autorizzati del 1969 e alla planimetria catastale.

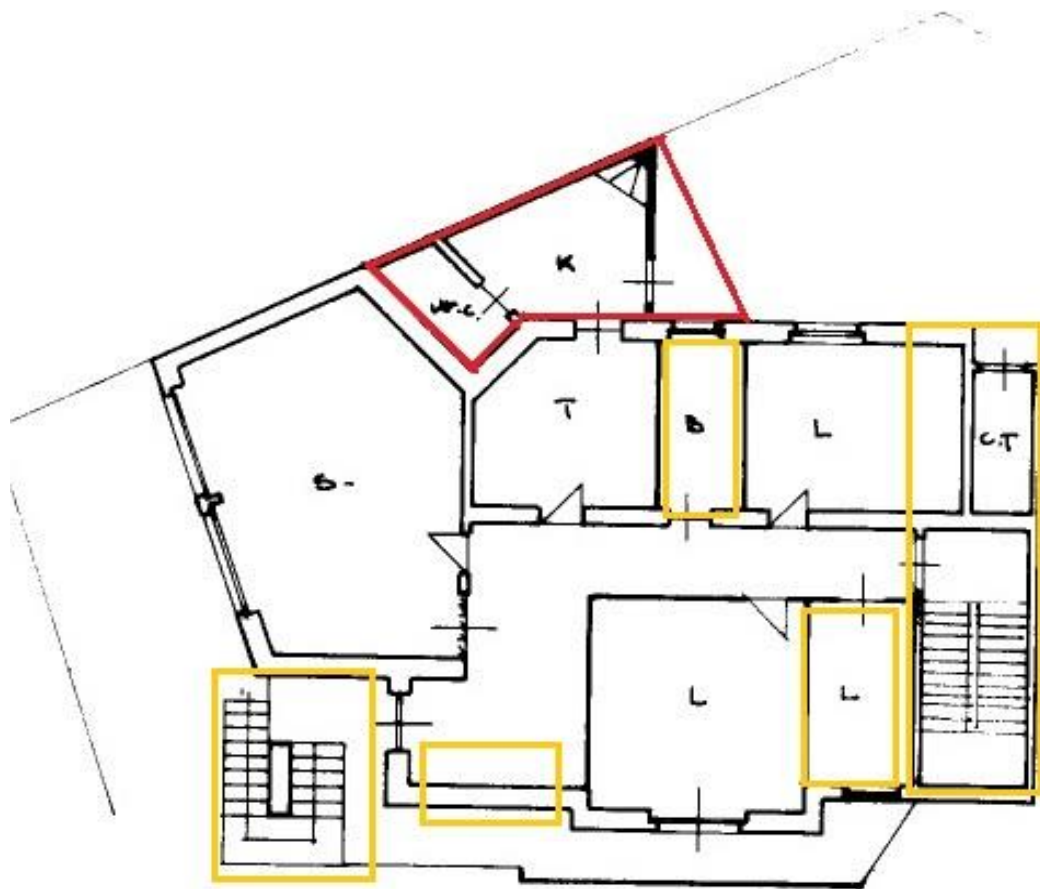
d. difformità totali e difformità riconducibili a variazioni essenziali rispetto ai titoli edilizi assentiti su area esterna di pertinenza.

Sono state rilevate difformità edilizie sostanziali relative alla realizzazione di un vano cucina, completo di impianti e dotazioni funzionali, rappresentato solo parzialmente in planimetria catastale e comunque difforme dallo stato di fatto, nonché di un piccolo wc posto sul retro del fabbricato, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio o in totale difformità dal Nulla Osta abilitativo originario.

Risulta inoltre non autorizzato il locale posto nella parte nord del giardino pertinenziale, attualmente destinato a legnaia, anch'esso non conforme alla documentazione edilizia e catastale disponibile.



Elaborato legittimato dal titolo edilizio. Pianta primo piano



- *Diformità' urbanistiche edilizie pesanti*
- *Diformità' urbanistiche edilizie leggere*

6.A.3. Possibilità di sanatoria delle opere difformi

L'immobile oggetto di contenzioso, sebbene presenti alcune opere astrattamente sanabili ai sensi dell'artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/2001 (per gli abusi edilizi minori), riferibili alle difformità indicate al piano terra e descritte al paragrafo 6.1.a della presente CTU, richiede una preventiva verifica di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per le opere individuate al paragrafo 6.2.a, punto d), realizzate sull'area esterna di pertinenza.

Per tali opere, la procedibilità della sanatoria è subordinata alla sussistenza della c.d. doppia conformità, consistente nella verifica della conformità urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione degli interventi sia al momento dell'eventuale presentazione dell'istanza di accertamento di conformità, in applicazione dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Dall'analisi della documentazione acquisita e dalle verifiche svolte dallo scrivente CTU, è emerso che le opere presenti sull'area esterna di pertinenza non risultano conformi né alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione, né alla normativa attualmente in vigore.

Non risultando dunque soddisfatto il requisito della doppia conformità, le suddette opere non possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (vds allegati area rossa).

Ne consegue che tali opere dovranno essere demolite o ripristinate allo stato legittimo, costituendo tale attività un presupposto necessario per poter procedere alla successiva regolarizzazione delle restanti difformità, queste ultime sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, ai sensi degli artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/2001.

6.A.4. Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In riferimento alle difformità edilizie rilevate sull'immobile oggetto di contenzioso, si distinguono le opere sanabili da quelle non sanabili, in conformità alla normativa vigente di cui al D.P.R. 380/2001.

▪ Opere sanabili ai sensi degli artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/2001

Per le difformità edilizie rientranti nelle casistiche di cui agli artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/2001, la regolarizzazione tecnico-amministrativa potrà essere effettuata mediante presentazione di SCIA in sanatoria, successivamente alla rimozione o al ripristino a conformità delle opere non sanabili, come previsto dalla normativa edilizia vigente.

Il costo complessivo per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali, delle sanzioni previste e delle spese tecniche professionali, è stimato in euro 5.500,00.

▪ Opere non sanabili – Obbligo di demolizione o ripristino

Le opere edilizie non conformi e prive del requisito della doppia conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, non risultano suscettibili di sanatoria. Pertanto, le stesse devono essere demolite o ripristinate allo stato legittimo, al fine di ricondurre l'immobile alla conformità urbanistica ed edilizia vigente.

Il costo stimato per gli interventi di demolizione e/o ripristino delle opere non sanabili è quantificato in euro 4.800,00.

| QUADRO STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | | | |
|--|---|---|---------------|
| Tipologia di intervento | Riferimento normativo | Descrizione | Costo stimato |
| Regolarizzazione opere sanabili | Artt. 34 e 37 D.P.R. 380/2001 | Presentazione SCIA in sanatoria comprensiva di oneri comunali, sanzioni e spese tecniche professionali. | € 5.500,00 |
| Interventi sulle opere non sanabili | Art. 36 e art. 9-bis D.P.R. 380/2001 | Demolizione o ripristino delle opere prive di doppia conformità. | € 4.800,00 |
| Totale complessivo | Costi necessari per la | regolarizzazione dell'immobile | € 10.300,00 |

6.A.5. Verifica stato degli immobili ai fini della sanatoria

Ai sensi dell'art. 40, co. 6, L. 47/1985 e dell'art. 46, co. 5, DPR 380/2001, si evidenzia quanto segue:

Stato attuale degli immobili

Dall'analisi dello stato di fatto, dei rilievi eseguiti in sopralluogo e della documentazione acquisita presso l'UTC di Casarano, risulta che:

- Sono presenti opere sanabili, per le quali è possibile procedere alla regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria purché rispettino la “doppia conformità” ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;
- Sono presenti opere non sanabili, in particolare la realizzazione del vano cucina con piccolo WC retrostante e vano adibito a legnaia in area esterna pertinenziale, privo di titolo edilizio e in difformità totale rispetto al Nulla Osta del 19/12/1969, che necessitano di ripristino a stato legittimo prima di poter essere considerate per eventuale condono o sanatoria.

Condizioni previste dalle norme richiamate

- Art. 40, co. 6, L. 47/1985. Le opere realizzate non risultano sanabili, impedendo che l'immobile risulti conforme alla destinazione urbanistica come richiesto dalla normativa vigente.
- Art. 46, co. 5, DPR 380/2001. Le opere non sanabili presenti violano il requisito della doppia conformità e della regolarità urbanistica ed edilizia, necessario sia al momento della realizzazione che della richiesta di sanatoria.

In sintesi, alla luce di quanto sopra esposto, ***gli immobili pignorati non si trovano integralmente nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/1985, né dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001***, in quanto lo stato attuale dell'immobile non consente la presentazione immediata di un'istanza di condono riferita all'intero fabbricato; ***si rende pertanto preliminarmente necessario il ripristino delle opere non sanabili, solo all'esito del quale potrà essere valutata la sanatoria delle opere regolarizzabili*** e il conseguimento del certificato di agibilità.

6.A.6. Regolarità edilizia e urbanistica. Conclusioni

L'immobile oggetto di esame presenta numerose e rilevanti difformità edilizie e catastali, sia interne che esterne, interessanti entrambi i livelli del fabbricato. Dall'analisi documentale e dallo stato dei luoghi emergono, in particolare:

- ***difformità totali e difformità riconducibili a variazioni essenziali rispetto ai titoli edilizi assentiti;***
- ***difformità parziali, sia interne che esterne;***
- ***difformità catastali, con rappresentazioni non corrispondenti con lo stato di fatto.***

Tra le criticità riscontrate, la più significativa e rilevante è costituita dalla realizzazione di un volume residenziale ad uso cucina, con annesso piccolo servizio igienico retrostante e locale legnaia indipendente, opere risultanti prive di titolo edilizio, in quanto eseguite in assenza o in difformità rispetto al Nulla Osta rilasciato in data 19 dicembre 1969.

Tali opere configurano abuso edilizio rilevante, con implicazioni dirette sulla legittimità urbanistica dell'immobile, incidendo sulla possibilità di ottenere eventuali titoli in sanatoria e richiedendo, per la regolarizzazione, interventi specifici di verifica della doppia conformità, ripristino dello stato legittimo e sanatoria, aggiornamento catastale e conclusiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per la completa regolarizzazione dell'immobile occorrerà:

1. Accertare la sussistenza della doppia conformità urbanistica ed edilizia delle opere eseguite, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.
2. Procedere alla sanatoria delle opere ritenute sanabili, ovvero, in alternativa, al ripristino dello stato legittimo dei luoghi mediante rimozione o demolizione delle opere non sanabili;
3. Provvedere all'aggiornamento della documentazione catastale, rendendola conforme allo stato legittimo dell'immobile a seguito degli eventuali interventi di regolarizzazione, e presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

In assenza delle suddette attività di regolarizzazione, l'immobile deve ritenersi non conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, con conseguenti limitazioni alla sua piena commerciabilità e all'ottenimento di titoli abilitativi o finanziamenti garantiti da ipoteca.

| QUADRO DELLE DIFFORMITÀ E COSTI STIMATI | | | |
|---|--|---------------|--|
| Categoria | Interventi necessari | Costo stima € | Note |
| Parte non sanabile | Demolizione o ripristino a conformità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie | 4.800 | Interventi obbligatori per garantire la conformità urbanistico-edilizia |
| Parte sanabile | Presentazione SCIA ai sensi degli artt. 34 e 37 del D.P.R. 380/2001, successivamente alla rimozione delle parti non sanabili | 5.500 | Costi comprensivi di diritti e oneri comunali, spese tecniche, aggiornamento catastale e planimetrico, eventuali rilievi e asseverazioni |

6.B. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

6.B.1. Criteri e metodologie estimative adottate

Per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato adottato il metodo del confronto di mercato (*Market Comparative Approach*), considerato il più adeguato alla tipologia dell'immobile e alla disponibilità di dati di mercato comparabili.

Il metodo del confronto di mercato applicato consente di stimare il valore dell'immobile confrontandolo con proprietà simili presenti nella stessa area. La valutazione tiene conto di caratteristiche oggettive come superficie, destinazione d'uso, stato di conservazione, posizione e dotazioni accessorie, e prevede aggiustamenti per eventuali differenze rispetto agli immobili comparabili, garantendo una stima attendibile e coerente con il mercato.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state condotte indagini mirate su immobili aventi caratteristiche comparabili a quelle del fabbricato in esame. Sono stati inoltre considerati i valori ricavati dai listini immobiliari relativi a beni analoghi per tipologia, ubicazione e caratteristiche, consultando fonti ufficiali e di mercato quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*O.M.I.*), il Borsino Immobiliare e i principali portali immobiliari nazionali (*Immobiliare.it*, *Idealista.it*, *Casa.it*, *Wikicasa.it*). Le informazioni utilizzate sono aggiornate al secondo semestre 2025 e riferite a immobili residenziali indipendenti ubicati in zona semicentrale del Comune di Casarano.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata seguendo una procedura estimativa articolata in passaggi successivi e logicamente consequenziali. In primo luogo sono state individuate le superfici di riferimento e, ove necessario, applicate le maggiorazioni convenzionali previste (+10%).

Successivamente tali superfici sono state ponderate attraverso specifici coefficienti, al fine di ottenere la superficie commerciale complessiva.

Sulla base di quest'ultima sono stati quindi considerati i valori di mercato correnti, successivamente calibrati tramite coefficienti correttivi, così da definire il prezzo unitario da applicare al fabbricato. La sequenza delle operazioni consente di pervenire a una stima finale coerente e aderente alle reali caratteristiche del bene.

6.B.2. Superfici commerciali

Ai fini della stima, l'immobile è stato analizzato sia nelle sue componenti principali sia nelle superfici accessorie, al fine di determinare la superficie commerciale secondo i criteri della prassi estimativa corrente e delle Linee Guida ABI. Tali coefficienti consentono di attribuire un peso differenziato alle varie porzioni dell'immobile, in funzione della loro diversa qualità d'uso e contribuzione al valore complessivo.

6.B.2.1. Superfici di riferimento

Ai fini della determinazione della consistenza dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, si riportano le superfici di riferimento desunte dalla documentazione catastale e dallo stato legittimo dei luoghi.

L'immobile risulta composto da:

- unità abitativa posta al piano primo, della superficie di circa 208 m²;
- balconi e verande, per una superficie complessiva di circa 7 m²;

- garage posto al piano terra, della superficie di circa 138 m²;
- giardino di pertinenza esclusiva (sub. 3), della superficie complessiva di circa 943 m², di cui 215 m² esclusi, per una superficie utile pari a $943 \text{ m}^2 \text{ (sub 3)} - 215 \text{ m}^2 = \underline{728 \text{ m}^2}$.

6.B.2.2. Maggiorazione convenzionale delle superfici (+10%)

Per il calcolo della superficie commerciale, non essendo stato possibile effettuare un rilievo diretto, si è adottata una stima approssimativa, considerando le murature interne ed esterne mediante una maggiorazione del 10% sulla superficie catastale netta.

Abitazione: $208 \times 1,10 = 228,8 \text{ m}^2$

Garage: $138 \times 1,10 = 151,8 \text{ m}^2$

Superficie lorda complessiva: 380,60 m².

6.B.2.3. Coefficienti di ponderazione

Nella definizione della superficie commerciale dell'immobile, vengono adottati specifici coefficienti di ponderazione, differenziati in base alla diversa incidenza economica delle varie tipologie di superficie, come di seguito indicato.

1,00 → superficie principale residenziale (*abitazione*)

0,35 → balconi e verande

0,5 → garage pertinenziale al piano terra (*superficie accessoria coperta*)

0,1 → giardino di pertinenza esclusiva (*ponderazione in funzione dell'utilità e dell'estensione oltre 200 m²*)

6.B.2.4. Superficie commerciale ponderata complessiva

Abitazione: $228 \times 1,00 = 228 \text{ m}^2$.

Balconi e Verande: $7 \times 0,35 = 2,45 \text{ m}^2$.

Garage: $151,8 \times 0,5 = 75,9 \text{ m}^2$.

Giardino di pertinenza esclusiva $728 \times 0,1 = 72,8 \text{ m}^2$.

Superficie commerciale complessiva = 379,00 m².

| Immobile | Superficie | Fattore Ponderazione | Superficie commerciale |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| Abitazione | 240,00 m ² | 1 | 228,00 m ² |
| Garage | 151,80 m ² | 0.5 | 75,90 m ² |
| Balconi e Verande | 7,00 m ² | 0.35 | 2,45 m ² |
| Giardino | 728 m ² | 0.1 | 72.80 m ² |
| Superficie commerciale totale | | | ~ 379 m² |

6.B.3. Valori di mercato unitario

La stima del valore di mercato dell'immobile viene effettuata mediante il metodo comparativo, confrontando il bene con altri immobili aventi caratteristiche simili, recentemente venduti o attualmente presenti sul mercato nella stessa zona urbana.

Secondo le principali fonti immobiliari aggiornate al 2025, la fascia di oscillazione dei valori per villini indipendenti situati in area semicentrale del Comune di Casarano, risulta compresa tra 750 €/m² e 950 €/m².

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di valutazione, si ritiene congruo adottare, un **valore unitario di 830 €/m²** ai fini della stima.

6.B.4. Coefficiente correttivo

Per una corretta definizione del valore di mercato, è stato necessario applicare specifici coefficienti correttivi al fine di adeguare le quotazioni di riferimento alle reali peculiarità dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti correttivi adottati mirano ad allineare i valori di mercato alle caratteristiche effettive del fabbricato, tenendo conto di:

- Condizioni strutturali e manutentive del fabbricato
- Funzionalità degli spazi abitativi e pertinenziali
- Dotazioni accessorie (garage, giardino, area scoperta privata)
- Caratteristiche urbanistiche e conformità edilizia
- Contestualizzazione nella microzona di Casarano (zona semicentrale/periferica)

L'applicazione di questi correttivi consente di calibrare il valore unitario €/m² da attribuire alla superficie commerciale, ottenendo una stima coerente con le effettive condizioni del bene e con il contesto di riferimento.

| Fattore correttivo | Coefficiente correttivo |
|---|-------------------------|
| Stato manutentivo/degrado | 5 % |
| Qualità costruttiva | 2 % |
| Posizione nel lotto | 0 % |
| Ubicazione (<i>zona semicentrale</i>) | 1 % |
| Impianti e funzionalità | 1 % |
| Rischio locativo | 0 % |
| Totale correzioni | 9 % |

6.B.5. Prezzo Unitario (valore di mercato unitario calibrato)

Il valore unitario del fabbricato è stato quindi determinato assumendo un prezzo medio di mercato pari a 830 €/m², successivamente adeguato attraverso i coefficienti correttivi previsti dalla metodologia estimativa, come riportato di seguito.

Valore di mercato unitario x Coefficiente correttivo = Prezzo unitario

$$830 \text{ €/m}^2 \times 0.09 = 755,30 \text{ €/m}^2$$

| Sup. Commerciale | Valori di mercato | % Correzione | Prezzo unitario |
|--------------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| 379 m ² | 830 €/m ² | - 9 % | 755,30 €/m ² |

6.B.6. Stima del Valore di Mercato

La determinazione del valore di mercato risulta dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile e il relativo valore unitario di mercato al metro quadrato (€ / m²), come illustrato nel seguente prospetto.

$$SC_{\text{superficie commerciale}} \times PU_{\text{prezzo unitario di mercato}} = VM_{\text{valore di mercato}}$$

$$VM = 379 \text{ m}^2 \times 755,30 \text{ €/m}^2 = 286.259,00$$

| Valore di mercato ≈ 286.259,00 | | |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Superficie commerciale | x Prezzo unitario | = Valore di mercato stimato |
| 379 m ² | 755,30 €/m ² | 286.259,00 € |

Ai fini della presente stima, si ritiene necessario considerare i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, nonché quelli connessi alla procedura di aggiornamento catastale DOCFA, complessivamente pari a 10.300 €, comprensivi di oneri amministrativi e compensi professionali, in quanto indispensabili per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia e per garantire la piena regolarità e commerciabilità dell'immobile.

| STIMA DEL VALORE DI MERCATO ≈ 275.959,00 € | | | |
|--|-----------|--------------------------|-------------------------|
| Immobilie | Valore | - Costi regolarizzazione | = Valore totale stimato |
| Villetta | 286.259 € | 10.300 € | 275.959 € |

6.B.7. Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore di mercato dell'immobile, determinato sulla base delle quotazioni correnti e del metodo del confronto di mercato, risulta pari a € 275.959, riferito a una libera contrattazione in condizioni ordinarie di mercato; considerata la vendita nell'ambito di una procedura forzata, con modalità e tempistiche che limitano la libera negoziazione privata, e tenuto conto

del vantaggio finanziario per l'acquirente derivante dalla possibilità di tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli ordinariamente previsti per il versamento del residuo prezzo, è stato applicato un coefficiente correttivo complessivo del 10%, ottenendo un prezzo base d'asta pari a € 248.363,00.

PREZZO BASE D'ASTA ≈ 248.363,00 €

| QUADRO DI SINTESI | | |
|--------------------|----------------|--|
| Scenario | Valore (€) | Note |
| Valore di mercato | 275.959 | Prezzo stimato dell'immobile sul mercato. |
| Prezzo base d'asta | 248.363 | Con 10% coefficiente correttivo per trattativa privata e procedura forzata |

6.B.9. Regime fiscale

a. Regime fiscale della vendita

La vendita dell'immobile è assoggettata al regime ordinario dell'imposta di registro, con esclusione dell'applicazione dell'IVA, in conformità alla normativa vigente.

b. Agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito in categoria catastale A/7 e non presenta caratteristiche tali da renderlo qualificabile come "abitazione di lusso"; per tale categoria catastale risultano pertanto astrattamente applicabili le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa", ai sensi della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (*Testo Unico dell'Imposta di Registro*), ferma restando la verifica, in capo all'aggiudicatario, della sussistenza dei prescritti presupposti soggettivi e oggettivi di legge.

c. Diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005

L'immobile oggetto di pignoramento, dalla verifica della documentazione disponibile e delle sue caratteristiche, non presenta le condizioni previste dall'art. 9 del d.lgs. n.122/2005, e pertanto non sussistono diritti di prelazione in capo a soggetti terzi.

7. QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA CTU

La presente relazione costituisce il risultato dell'incarico affidato dal G.E. della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lecce al sottoscritto esperto stimatore per la procedura di espropriazione dell'immobile sito nel Comune Casarano (LE), in posizione angolare tra via Sardegna e via Lombardo Veneto.

L'unità immobiliare oggetto di procedura consiste in una villetta indipendente sviluppata su due piani fuori terra, con annesso ampio giardino pertinenziale, accessibile tramite strada privata con ingresso carrabile e pedonale; [REDACTED]

[REDACTED] si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione, sebbene la facciata esterna richieda interventi di ripristino a causa di fenomeni di degrado naturale.

Il valore di stima dell'unità immobiliare sul libero mercato, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, è pari a € **275.959,00**.

Tenuto conto delle condizioni di vendita forzata e della possibilità, nell'ambito della trattativa privata, per l'acquirente di beneficiare di tempi di pagamento più ampi rispetto agli ordinari, si è ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo complessivo del 15%, con un prezzo base d'asta pari a € **248.363,00**.

Con la presente relazione, composta da n. 26 pagine oltre agli allegati, si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni fino alla definizione del procedimento. Copia della perizia è stata trasmessa a mezzo PEC al creditore procedente e al debitore.

Il CTU
Ing. Maurizio MAFFEI



8.. ALLEGATI

[REDACTED]

1 [REDACTED]

INDICE

[REDACTED]

9. Allegati



A circular professional stamp for Maurizio Maffei, an Engineer (INGEGNERI) in the Province of Trento. The stamp includes the text: "INGEGNERI PROVINCIA DI TRENTO", "Dott. Ing. Maurizio MAFFEI", "N° 1147", "Sezione di Settore", "Via S. Giustina", "38100 Trento". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.