

RELAZIONE TECNICA DI IMMOBILE
SITO NEL COMUNE DI LECCE (LE) ALLA VIA
UGOLINO VIVALDI, 12 (Località San Cataldo)

Premessa

Il sottoscritto tecnico geom. Giuseppe GIOVANNICO, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce con posizione n.2922, avente studio in Cavallino (Lecce) alla via G. Garibaldi n°6, nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE in qualità di esperto stimatore nella procedura civile R.G.E. 211/2025, con la presente provvede a relazionare sullo stato dei luoghi del bene immobile come individuato nell'atto di pignoramento.

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è costituito da:

-unità immobiliare al piano terra destinata a "civile abitazione" sita nel Comune di Lecce (LE) alla via Ugolino Vivaldi, 12 (loc. San Cataldo), distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lecce al foglio 185 p.lla 236 sub 1 e sub 2 intestata a

Stato attuale dell'immobile

L'immobile, realizzato abusivamente nel 1983 e sanato a seguito di domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28-02-1985 n. 47 e ss.mm.ii. presentata in data [REDACTED] con rilascio della C.E. in sanatoria [REDACTED] [REDACTED] è composto da un piano rialzato (sub 1) destinato a civile abitazione di tipo economico ed un piano seminterrato (sub 2) destinato a garage e deposito, collegati da una scala interna collocata in apposito vano. Esso è stato realizzato con struttura tipo misto in mattoni di cemento vibrocompressi e conci di tufo di spessore diverso, travi e pilastri in c.a. mentre le coperture sono state realizzate con solai piani di tipo misto a travetti prefabbricati e mattoni in laterizio, il tutto integrato con armatura aggiuntiva e getto di caldana in cls cementizio.

Il fabbricato presente tre diversi ingressi sulla via pubblica: due carrabili laterali di cui il primo posto a ridosso della rampa di accesso al piano seminterrato e l'altro di ingresso al viale del piano terra che conduce nella parte posteriore del lotto, ed un ingresso pedonale centrale da cui è possibile accedere alla veranda coperta anteriore posta al piano rialzato e che precede l'ingresso vero e proprio dell'appartamento. L'ingresso all'appartamento si apre direttamente su un ampio vano soggiorno con uno spazio destinato alla zona pranzo. Da questo ambiente si accede al vano



cucina che si affaccia sullo spazio scoperto laterale del lotto. Proseguendo verso l'interno, un piccolo corridoio, quale appendice del vano soggiorno, conduce al bagno/lavanderia e al disimpegno della zona notte. Quest'ultimo dà accesso alle due camere da letto, al wc e ad un piccolo ripostiglio. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente ad eccezione del ripostiglio.

Al piano seminterrato è possibile accedere dalla scala interna collocata nell'apposito vano con accesso posto nel vano soggiorno. Tale piano, che occupa tutta la superficie coperta del piano rialzato oltre allo spazio occupato dalla veranda anteriore e dallo scoperto laterale sinistro fino al limite della proprietà e fino al limite posteriore del piano rialzato. Il piano in questione è adibito parte a garage e parte a deposito in cui è inserito anche un locale igienico.

Le pavimentazioni interne e parte di quelle esterne sono in gres porcellanato. Le finiture di pareti interne ed esterne sono costituite da intonaco civile tinteggiato mentre quelle di bagni e cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in pvc provvisti di persiane in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici funzionanti (idrico-fognante, elettrico e termico). Di tali impianti solo quello elettrico risulta approvvigionato dalla rete pubblica mentre il funzionamento dell'impianto termico e del gas per uso cucina è garantito dall'adozione di bombole di gas ed integrato, il solo impianto termico, da climatizzatori; l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo artesiano, non autorizzato, mentre l'impianto fognante è dotato di pozzo nero con svuotamento periodico.

Cavallino (Le), lì 24/02/2026

Il tecnico incaricato

(Geom. Giuseppe GIOVANNICO)

