



STUDIO TECNICO geom. ZOCCO Gaetano Vito  
Via S. Pellico, 41 – Castromediano –  
73020 CAVALLINO (LE)  
P.IVA 03607400755 c.f. ZCCGNV62A26L419Y  
mail: [zocco.gaetano@gmail.com](mailto:zocco.gaetano@gmail.com) pec: [gaetano.zocco@geopec.it](mailto:gaetano.zocco@geopec.it)  
rec. tel. 347-4328643 388-9083494

## TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il.mo sig. g.e.: DOTT. ERREDE PIETRO

Procedimento esecutivo immobiliare: N. 340/2019

Promosso da:

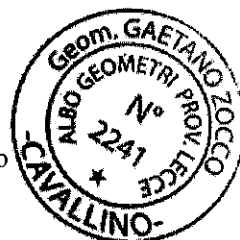
Rappresentata e difesa dall'Avv.

contro

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 11/02/2021

Il CTU: geom. Zocco Gaetano Vito



# **INDICE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PREMESSA.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2. OPERAZIONI.....</b>  | <b>4</b>  |
| ➤ <i>IMMOBILE 1 in Lecce alla via M. Viterbo sede della IVG sas.....</i> | <i>4</i>  |
| ➤ <i>IMMOBILE 2 in Lecce piazzetta V. Cardarelli,.....</i>               | <i>5</i>  |
| <b>3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>LOTTO 1 – IMMOBILE 1 .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1 <i>QUESITO 1 .....</i>   | <i>6</i>  |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 6         |
| 3.2 <i>QUESITO 2 .....</i>   | <i>11</i> |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 11        |
| 3.3 <i>QUESITO 3.....</i>  | <i>15</i> |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 15        |
| 3.4 <i>QUESITO 4.....</i>  | <i>16</i> |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 16        |
| 3.5 <i>QUESITO 5.....</i>  | <i>18</i> |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 18        |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 19        |
| 3.6 <i>QUESITO 6.....</i>  | <i>20</i> |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 20        |
| <i>comma 2 del quesito 6),.....</i>                                      | <i>26</i> |
| IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....      | 29        |
| RIEPILOGO - IMMOBILE 1 - .....   | 33        |
| 3.7 <i>QUESITO 7 .....</i>   | <i>34</i> |
| 3.8 <i>QUESITO 8 .....</i>   | <i>34</i> |
| 3.9 <i>QUESITO 9 .....</i>   | <i>34</i> |
| <b>LOTTO 2 – IMMOBILE 2 .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....</b>                               | <b>35</b> |
| 3.1 <i>QUESITO 1 .....</i>   | <i>35</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 35        |
| 3.10 <i>QUESITO 2 .....</i>  | <i>36</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 36        |
| 3.2 <i>QUESITO 3.....</i>  | <i>37</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 37        |
| 3.11 <i>QUESITO 4.....</i>   | <i>38</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 38        |
| 3.2 <i>QUESITO 5.....</i>  | <i>38</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 38        |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 39        |
| 3.2 <i>QUESITO 6.....</i>  | <i>40</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 40        |
| <i>comma 2 del quesito 6),.....</i>                                      | <i>43</i> |
| IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019. ....  | 46        |
| 3.12 <i>QUESITO 7 .....</i>  | <i>51</i> |
| 3.13 <i>QUESITO 8 .....</i>  | <i>51</i> |
| 3.14 <i>QUESITO 9 .....</i>  | <i>51</i> |
| <b>QUADRO RIASSUNTIVO.....</b>   | <b>52</b> |
| <b>CONCLUSIONI .....</b>   | <b>53</b> |
| <b>Elenco allegati: .....</b>  | <b>54</b> |

- Documentazione fotografica



## PREMESSA

Con ordinanza del 14/02/2020, il sottoscritto geom. Zocco Gaetano Vito, nato a Tricase (Le) il 26/01/1962, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecce al n.2241 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecce, veniva nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 340/2019 ed invitato a comparire per la formulazione del quesito e del giuramento in data 02/04/2020.

In tale data il sottoscritto accettava l'incarico conferitole, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti trascritti di seguito:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione del 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.
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente 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 sull'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) 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 con gli eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 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.



Nota:

Le operazioni in premessa sono avvenute in un piena emergenza epidemiologica da COVID-19 condizionando notevolmente il regolare avvio delle operazioni peritali.

Nello specifico:

con nota del 20/05/2020 il G.E. Dott. Errede rinviava l'udienza in data 2-12-2020 ed il sottoscritto CTU per il verificarsi dell'allungamento dei tempi d'istruttoria dovuti ai protocolli in essere per la prevenzione e la sicurezza dei dipendenti pubblici sui luoghi di lavoro per l'emergenza sanitaria da COVID-19 ed all'apertura parziale degli Uffici Pubblici, ha chiesto ed ottenuto la proroga per il deposito degli atti peritali.

## 2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalle parti ricorrenti,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi,
- rilievo degli immobili,
- stima degli immobili.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio, si riassumono sinteticamente di seguito:

- in data 02/04/2020 ispezioni eseguite in smart-working presso l'Agenzia delle Entrate,
- Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure catastali (allegato 1.1 e allegato 1.2a e 1.2b ), planimetrie catastali ( Allegato 2.1 e Allegato 2.2) ed estratti di mappa (allegato 3.1 e 3.2 )
- Ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7/06/2020 (allegato 4 ) e aggiornata in data 02/02/2021 (allegato 4.1 e allegato 5 )
- In data 25/01/2021 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 6 ) ed in data 28/01/2021 certificato storico di residenza dell'esecutato (Allegato 7) rilasciati dal Comune di Lecce – settore servizi demografici e statistici
- Indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Lecce, attraverso richiesta a mezzo pec trasmessa in data 8-9-2020 (allegato 8 ) e in data 19-9-2020 (allegato 9 ), con ottenimento, previo più indagini ed incontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Lecce, delle copie estratte, dalle cartelle edilizie messe a disposizione, relative ai seguenti documenti:

### LOTTO 1

#### ➤ IMMOBILE 1 in Lecce alla via M. Viterbo

- elaborati di progetto:
  - Progetto di variante in corso d'opera e rilievo per la costruzione di locali e di civili abitazioni – Lottizzazione Scardia ed altri Lotto G4, a firma del progettista Ing. Mascia Michele con Committente la Coop.va “CARPACCIO”, con rilascio di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella Tornata del 30 Nov. 1982. (allegato 10 )
  - Dichiarazione di Abitabilità n. 1/C/1983 rilasciata il 18/01/1983 (Allegato 11)
  - Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 (allegato 12a) con elaborato grafico e con annessa domanda (all.12b) e dichiarazione di Interesse alla definizione degli illeciti Edilizi ( all.12c );



➤ IMMOBILE 2 in Lecce piazzetta V. Cardarelli,

Abitazione principale dei [REDACTED]

▪ Elaborati di progetto

- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi del capo IV della Legge 28/2/1985 n. 47 Legge 23/12/1994 art.39 del 10/04/2001 (allegato 13 a)

- TAV. UNICA Elaborato grafico riportante come oggetto

*RILIEVO DEL FABBRICATO AI FINI DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA*

*LEGGE N. 47/28.02.1985 D.L. 25.11.1994/N. 649*

**Elaborato parte integrante della Concessione in sanatoria n. 10427/95 del 10/04/2001**

Committente: Condominio "Loredana 80"

Tecnico: Arch. Giuseppe Polimeno

(Allegato 13b)

- Dichiarazione di Agibilità n. 59/C/2009 prot. 135746/2007 (Allegato 14)

- In data 20/11/2020 sopralluogo n.1 a Lecce presso l'immobile [REDACTED] oggetto di pignoramento alla presenza del [REDACTED], in qualità di socio accomandante dell'esecutato ed occupante degli uffici [REDACTED] in esame (allegato 15 ).

- In data 04/12/2020 sopralluogo n. 2 sopralluogo n.2 a Lecce presso l'immobile [REDACTED] oggetto di pignoramento alla presenza [REDACTED] in qualità di socio accomandante dell'esecutato ed occupante degli uffici [REDACTED] in esame (allegato 16 ).

- In data 16/12/2020 sopralluogo n.3 a Lecce presso l'immobile destinato a civile abitazione di proprietà dei [REDACTED] anch'esso oggetto di pignoramento, alla presenza del [REDACTED] in qualità Proprietario e coniuge [REDACTED] occupante dell'immobile in esame (allegato 17 ).

- In data 21/01/2021 mail di comunicazione del condominio SAN BENEDETTO circa le formalità, vincoli o oneri di natura condominiale - allegato 18 -

- In data 8/02/2021 mail di comunicazione del condominio Loredana 80 circa le formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, con allegato il consuntivo delle spese anno 2020 e preventivo spese 2021. (allegato 19 )



Si fa presente che, al fine di poter rispondere in maniera precisa ed ordinata ai quesiti, gli immobili verranno descritti separatamente in due Lotti.

### 3.1 QUESITO 1

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione del 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

Dalle visure catastali e dai titoli abilitativi riscontrati l'immobile risulta a destinazione d'uso PALESTRA  
*Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)*

In fase di sopralluogo in data 20/11/2020 e 4/12/2020 il sottoscritto CTU ha riscontrato che l'immobile di cui si tratta è destinato, ad ~~uso abitativo~~, quindi in contrasto con la destinazione d'uso autorizzata.

L'immobile è compreso in un complesso edilizio consistente in 6 piani fuori terra (P.T., 1°,2°,3°,4°e 5°) oltre il Piano in Copertura con i Volumi Tecnici.

I locali interessati, quali ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, sono distinti al NCEU (allegato 1.1) di Lecce al

**Foglio 213 P.lla 274 sub. 47 Zona cens. 1 catg. D/6 Rendita € 3.961,80.**

**L'immobile risulta accatastato come ctg. D/6 = Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)**

In contrasto con la destinazione d'uso riscontrata

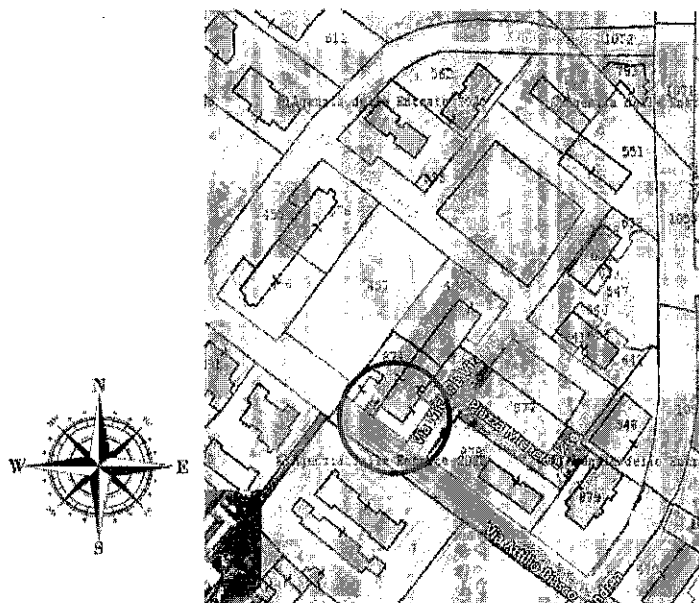
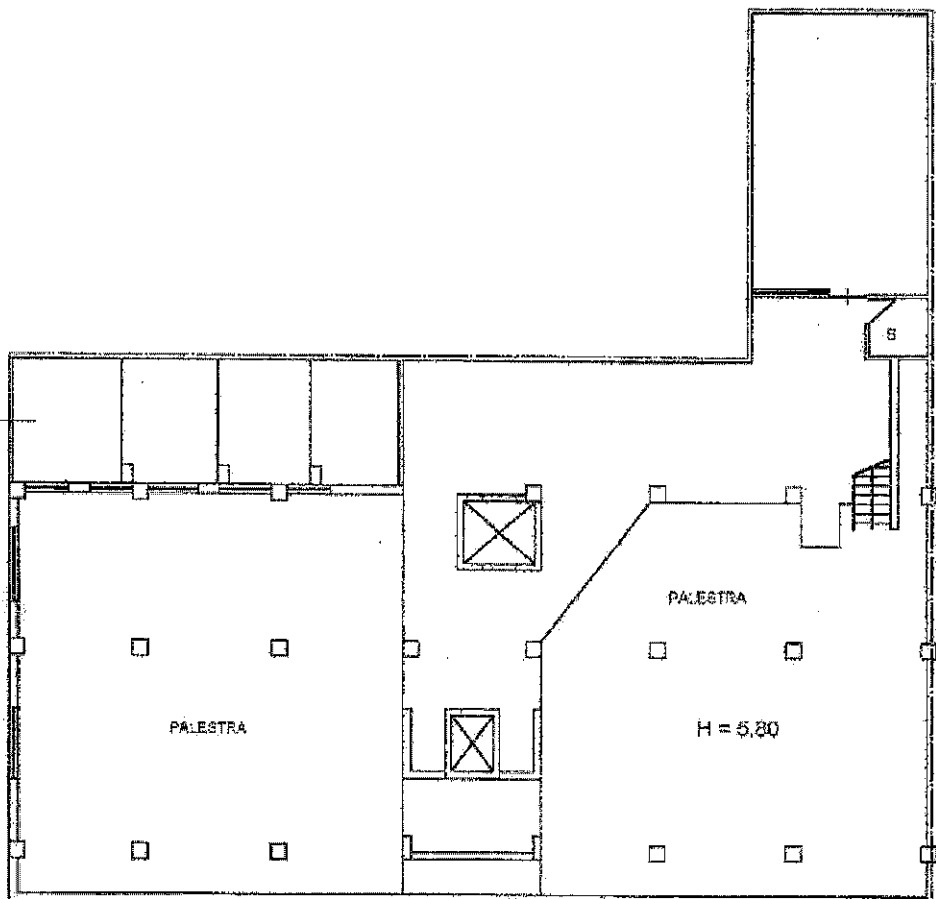


Immagine 1 - Sovrapposizione cartografica Ortofoto – Catastale. Mappa estratta dal webGis del Comune di Lecce

Il sub. 47 si articola in Piano Terra, Interrato, Piano primo e aree di pertinenza (planimetrie catastali allegate - Allegato 2.1 )

Data: 02/04/2020 - n. T153710 - Richiedente: ZCCGNV62A26L419Y

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Lecce</b> | Denominazione protocollo n. <b>LE0100576</b> del <b>29/04/2004</b><br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecce<br>Via Viterbo Michele <span style="float: right;">civ. 16</span> |  |
|   | <b>Identificativi Catastali:</b><br>Sezione:<br>Foglio: <b>213</b><br>Particella: <b>874</b><br>Subalterno: <b>41</b>  | <b>Compilata da:</b><br>Parente Antonio<br><b>Iscritto all'albo:</b><br>Geometri<br>Prov. Lecce <span style="float: right;">N. 2563</span> |
| Scheda n. 1 <span style="margin-left: 20px;">Scala 1:200</span>                           |  |  |



**PIANTA PIANO INTERRATO**  
**VIA VITERBO**

Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2020 - n. T153710 - Richiedente: ZCCGNV62A26L419Y

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2020 - Comune di LECCE (E506) - < Foglio: 213 - Particella: 874 - Subalterno: 41 >  
 VIA MICHELE VITERBO n. 16 piano: 81-T-1;

Firmato Da: ZOCCO GAETANO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a3dc9d585c37c07513ca670ee181413



|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p style="text-align: center;"><b>Agenzia del Territorio</b><br/> <b>CATASTO FABBRICATI</b><br/>         Ufficio Provinciale di<br/>         Lecce</p> | <p>DISINISTRAZIONE protocollo n. LE0100576 del 29/04/2004</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecce</p> <p>Via Viterbo Michele <span style="float: right;">civ. 16</span></p> <hr/> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>Identificativi Catastali:</b><br/>           Sezione:<br/>           Foglio: 213<br/>           Particella: 874<br/>           Subalterno: 41         </td> <td style="width: 50%;"> <b>Compilata da:</b><br/>           Parente Antonio<br/> <b>Iscritto all'albo:</b><br/>           Geometri<br/> <b>Prov. Lecce</b> <span style="float: right;">N. 2563</span> </td> </tr> </table> | <b>Identificativi Catastali:</b><br>Sezione:<br>Foglio: 213<br>Particella: 874<br>Subalterno: 41 | <b>Compilata da:</b><br>Parente Antonio<br><b>Iscritto all'albo:</b><br>Geometri<br><b>Prov. Lecce</b> <span style="float: right;">N. 2563</span> |
| <b>Identificativi Catastali:</b><br>Sezione:<br>Foglio: 213<br>Particella: 874<br>Subalterno: 41   | <b>Compilata da:</b><br>Parente Antonio<br><b>Iscritto all'albo:</b><br>Geometri<br><b>Prov. Lecce</b> <span style="float: right;">N. 2563</span>   |  |   |
| Scheda n. 2      Scala 1:200   |   |  |   |

**PIANTA PIANO TERRA**  
VIA VITERBO

Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2020 - n. T153710 - Richiedente: ZCCGNV62A26L419Y

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2020 - Comune di LECCE (E506) - < Foglio: 213 - Particella: 874 - Subalterno: 41 -  
 VIA MICHELE VITERBO n. 16 piano: S1-T-1;

Firmato Da: ZOCCO GAETANO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a3dc9d585c37c07513ca670ee181413





|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Lecce</b> | Dichiarazione protocollo n. LE0100576 del 29/04/2004                    |  |
|   | Planimetria di v.i.u. in Comune di Lecce<br>Via Viterbo Michale civ. 15 |  |
| Scheda n. 3      Scala 1:200  | Identificativi Catastali:   | Compilata da:<br>Pazente Antonio                       |
|   | Sezione:<br>Foglio: 213<br>Particella: 874<br>Subalterno: 41            | Iscritto all'albo:<br>Geometri.<br>Prov. Lecce N. 2563 |

PIANTA PIANO PRIMO  
VIA VITERBO

Ultima planimetria in atti  
Data: 02/04/2020 - n. T153710 - Richiedente: ZCCGNV62A26L419Y  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2020 - Comune di LECCE (E506) - < Foglio: 213 - Particella: 874 - Subalterno: 41 >  
VIA MICHELE VITERBO n. 16 piano: S1-T-1;

Firmato Da: ZOCCO GAETANO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a3dc9d585c37c07513ca670ee181413



La porzione di fabbricato posto al Piano Terra ed Interrato, facente parte del complesso edilizio denominato Condominio San Benedetto, confina a:

a **Nord** con pertinenza scoperta di esclusiva proprietà, e con altri spazi condominiali.

Catastalmente con particella 457 del Fg. 197 di proprietà del Comune di Lecce, area destinata a Parco Pubblico denominato "Parco Dania Durante"

ad **Ovest** con rampa di accesso condominiale e con via Attilio Biasco

a **Sud** con pertinenza scoperta di esclusiva proprietà, con vano scala ed atrio condominiale e con via M. Viterbo

ad **Est** con altro complesso immobiliare distinto in catasto al Foglio 197 P.lla 460

Mentre il Piano Primo confina a:

a **Nord** con pertinenza scoperta di esclusiva proprietà, e con altri spazi condominiali.

Catastalmente con particella 457 del Fg. 197 di proprietà del Comune di Lecce, area destinata a Parco Pubblico denominato "Parco Dania Durante"

ad **Ovest** con sub 3 Civile Abitazione [REDACTED]

a **Sud** con Vano scala Condominiale e con sub.5 Civile Abitazione [REDACTED]

ad **Est** con altro complesso immobiliare distinto in catasto al Foglio 197 P.lla 460

Il sub. 47, nello stato di consistenza riscontrato, (vedi foto allegate) nei suoi spazi si articola con:

- **Piano Terra**, allo stato destinato prevalentemente ad [REDACTED] con annessi locali di deposito temporaneo di mobilio e similari destinati all'attività di vendita e custodia immobiliare [REDACTED]

- **Piano Interrato**, suddiviso a sua volta da un piano soppalco a quota di circa 3 mt dal piano di calpestio del piano interrato e il tutto, allo stato cui trovasi, destinato prevalentemente a deposito e custodia di beni destinati all'attività [REDACTED]

- **Piano Primo**, che si accede da un vano scala interno, oltre ad essere collegato anche al vano scala condominiale, allo stato trovato libero e sgombro

- Spazi esterni anteriori e posteriore di pertinenza esclusiva dell'immobile

L'immobile è di proprietà [REDACTED] giusto atto di compravendita tra la [REDACTED] nella persona del socio accomandatario [REDACTED] del 29/05/2009 Notar Antonio Novembre del 29 maggio 2009 Rep. 21.788 Racc. 6.199 e trascritto in Lecce in data 03 giugno 2009 n. 23425 n. 17127. (allegato 20)

Come da Visura Camerale (allegato 21) la Società in accomandita semplice [REDACTED] risulta costituita in data 24/05/2001 con data di inizio attività in data 2003 ed avente come attività prevalente, dal 14/09/2010, ... "l'attività propria" [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Durata della Società al 31/12/2021 con proroga tacita di anno in anno.

Ammontare conferimenti € 2.000



## Socio Accomandatario

**[REDACTED]** Rappresentante dell'Impresa, **[REDACTED]**

Quota € 1.000 pari al 50% dell'ammontare conferito

In regime patrimoniale in separazione dei beni, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal settore servizi demografici e statistici del Comune di Lecce in data 25/01/2021 (allegato 6)

## Socio Accomandante

**[REDACTED]**

Quota € 1.000 pari al 50% dell'ammontare conferito

Coniugato con regime patrimoniale in comunione dei beni **[REDACTED]**

### 3.2 QUESITO 2

2) una sommaria descrizione del bene;

**IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019.**

**Foglio 213 P.lla 274 sub. 47 Zona cens. 1 catg. D/6 Rendita € 3.961,80.**

Dalle cartelle edilizie poste a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce, si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi abilitativi e catastali dell'immobile:

- Licenza edilizia n. 19190/77 del 22/6/79 e successiva variante in corso d'opera (allegato 10), autorizzata dal Sindaco in data 18/1/83
- Dichiarazione di Abitabilità n. 1/C/83 del 18/01/1983 (allegato 11)
- Concessione per trasformazione Urbanistica ed edilizia ai sensi del capo IV della Lecce 28/2/85 n. 47 - Pratica n. 1471/D1 prot. 6523 del 18/02/1986 relativamente alla "TRASFORMAZIONE DI PARTE DEL PORTICATO A P.T. IN LOCALE DI MQ. 109,52 ADIBITO AD USO COMMERCIALE" (allegato 24) con allegato elaborato grafico e Mod.D1 di richiesta di concessione edilizia in sanatoria
- Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 "...per opere ad uso non residenziale, consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso, da locali deposito e commerciali in palestra," (allegato 12a) con elaborato grafico
- Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana (DOCFA) del 29/04/2004 n. 100576 (allegato 12d)

Dai titoli edilizi e catastali sopra elencati, ossia il certificato di Abitabilità n.1/C/83 del 18/01/1983 (allegato 11) e la Concessione in Sanatoria n.1471/D1 (allegato 24) abilitano l'immobile a destinazione Commerciale.

Mentre la Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 (allegato 12a) e l'Accertamento della Proprietà Immobiliare – DOCFA n. 100576 (allegato 12d) attestano la DESTINAZIONE D'USO dell'immobile a PALESTRA con ctg. Catastale D/6, mancante il relativo certificato di Agibilità.

All'origine il bene oggetto di pignoramento era composto da un Locale al Piano Interrato con destinazione Magazzino/deposito (sub.2), al Piano Terra da un porticato e locale destinato a Negozio (sub.2) con annesse Terrazze scoperte anteriori e posteriori, e al Piano Primo un locale destinato ad Ufficio (sub.4).

I subalterni citati erano gravati di servitù di passaggio di tutti i condomini come riportato nell'atto di Assegnazione del 11/6/1983 (all.26), così come il Porticato era gravato da vincolo di destinazione permanente giusto "Atto di vincolo" del 21/12/1982 (allegato 27).

Con Concessione in sanatoria Pratica n. 1471/D1 prot. 6523 del 18/02/1986 il Piano Terra subiva "TRASFORMAZIONE DI PARTE DEL PORTICATO A P.T. IN LOCALE DI MQ. 109,52 ADIBITO AD USO COMMERCIALE" (allegato 24)

Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 "...per opere ad uso non residenziale, consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso, da locali deposito e commerciali in palestra," (allegato 12a) in tutti i subalterni veniva soppressi per fusione nell'attuale sub. 47.

Ad oggi i locali vengono utilizzati come uffici e **[REDACTED]**



Il sub. 47 si articola con:

- Piano Terra, allo stato destinato prevalentemente ad [redacted] con annessi locali di deposito temporaneo di mobilio e similari destinati all'attività di [redacted]
- Piano Interrato, suddiviso a sua volta da un piano soppalco a quota di circa 3 mt dal piano di calpestio del piano interrato e il tutto, allo stato cui trovasi, destinato prevalentemente a deposito e custodia di beni destinati all'attività della IVG sas.
- Piano Primo, che si accede da un vano scala interno, oltre ad essere collegato anche al vano scala condominiale, allo stato trovato libero e sgombro
- Spazi esterni anteriori e posteriore di pertinenza esclusiva dell'immobile



L'accesso all'immobile (evidenziato) si accede da via M. Viterbo – posto a sud –, prospiciente i parcheggi pubblici e dal piazzale privato tramite un accesso direttamente da via M. Viterbo e da un altro cancello da spazio condominiale.

La struttura portante del fabbricato è composta da telaio in c.a. e orizzontamenti in latero- cementizio, le murature di tampagno sono in mattoni di tufo da spessore adeguato, mentre la tramezzatura interna dell'immobile di che trattasi è in cartongesso.

Esternamente, le facciate, sul fronte e sul retro, sono improntate su uno stile lineare, accentuate dalla presenza di balconi con parapetto in muratura, il tutto finito con intonaco rasante, presentandosi sostanzialmente in buono stato di manutenzione.

Il piano Terra, di circa 300 mq., destinato attualmente [redacted] con annessi servizi igienici, disimpegnato da tramezzature in cartongesso così come il controsoffitto, con altezza utile 3,15 mt oltre il controsoffitto dello spessore di circa 35 cm. Piano terra con annesse aree esterne anteriori (circa mq. 70) e posteriori (circa mq. 260) di esclusiva pertinenza.

Infissi esterni in alluminio color scuro e vetri camera, infissi interni in legno tamburrato, pavimento e rivestimenti servizi in ceramica. (vedi foto allegate).

Impianti tecnologici e civili regolarmente allacciati alle pubbliche utenze.

E' presente impianto tecnologico d'allarme. Sono presenti degli estintori appesi a parete come impianto antincendio.

Il piano interrato, che si accede tramite un vano scala interno al piano terra e dalle rampe carrabili sia condominiali che di proprietà con altezza utile di mt.5,90 pari a circa 530 mq. di superficie, allo stato adibito a ricovero mobilio, arredi, ed altre tipologie di materiali derivanti [redacted] (vedi foto allegate)

È stato realizzato un piano ammezzato a quota intermedia, per circa 37 mq in solaio latero-cementizio e muratura, mentre per circa 145 mq. in struttura precaria composta da montanti in ferro e pavimento con pannelli di legno (vedi foto allegate) anche questo è stato adibito a ricovero mobilio, arredi, ed altre tipologie di materiali derivanti [redacted]



Al piano ammezzato si accede, come detto, dalla scala interna in comune e dall'area di manovra carrabile condominiale, tramite due porte antincendio installate.

Al piano interrato vero e proprio, si accede utilizzando sempre la stessa scala interna, oltre la rampa carrabile di pertinenza esclusiva, derivata dall'area di manovra condominiale, tramite un portone in ferro posto in testa alla rampa di accesso e da una porta antincendio posta in corrispondenza dell'ingresso al piano scantinato. (vedi foto allegate)

Al piano interrato, nel suo complesso, trovasi delle finestrature in alluminio con grate di protezione.

Esiste anche un impianto di ricambio d'aria realizzato con condotte in acciaio (vedi foto allegate), ma allo stato riscontrato non funzionante.

Impianto elettrico con canalizzazione a vista completa di corpi illuminanti ed impianto d'allarme .

Installate Porte taglia fuoco e di emergenza, ubicate in corrispondenza delle uscite con gli spazi compartimentati sia privati che condominiali. Sono presenti degli estintori appesi a parete come impianto antincendio

Al Piano Primo si accede sempre dalla scala interna (che collega tutti i piani) e dal vano scala condominiale.

Allo stato cui trovasi non si è riscontrata alcuna *destinazione specifica* in quanto è libero e sgombro da mobilio o suppellettili.

Si sviluppa per circa 60 mq, con annesso balcone di circa mq. 11, prospiciente il prospetto Nord – posteriore.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri camera. La tramezzatura che divide gli spazi interni è in cartongesso, con infissi in legno tamburato.

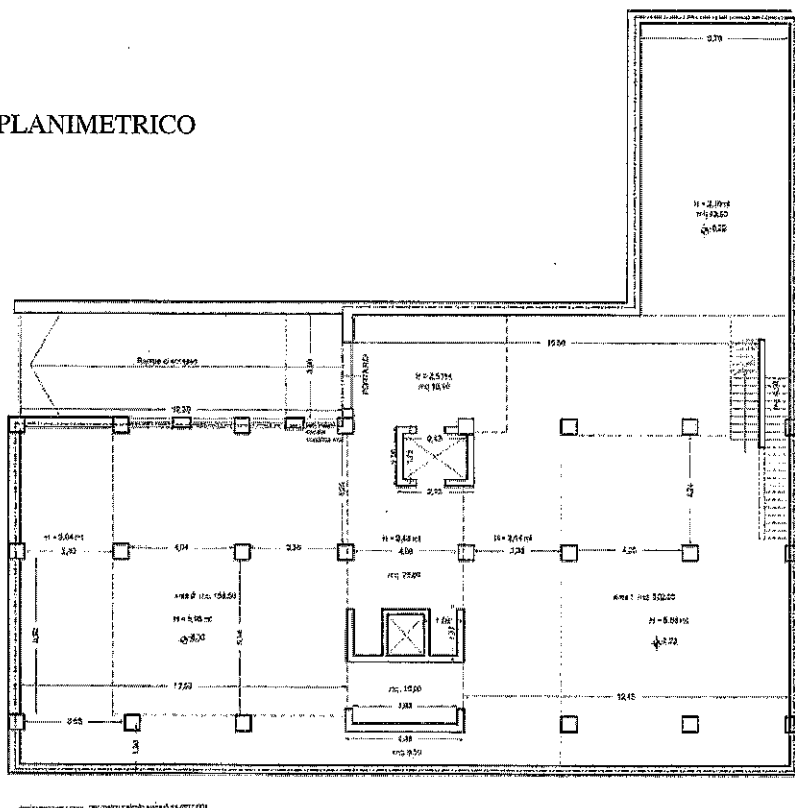
La porta di ingresso (dal vano scala condominiale) in legno.

Pavimento in parquet del tipo economico. Gli allacci e le finiture sono del tipo civile.

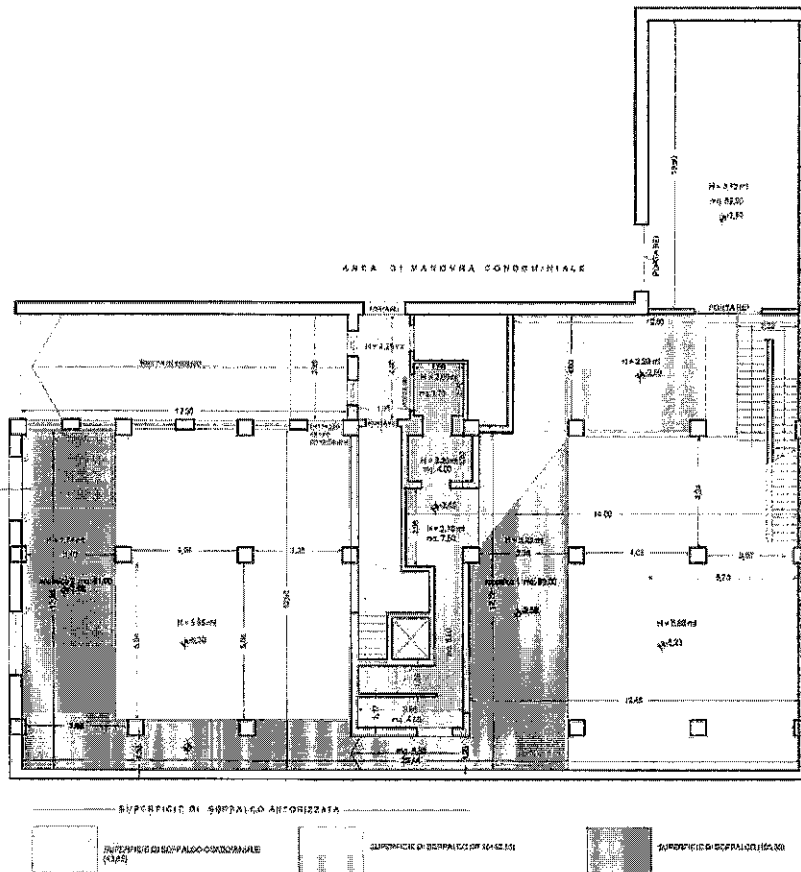
E' stato predisposto un allaccio (carico e scarico) presumibilmente per un lavello.

(vedi foto allegate )

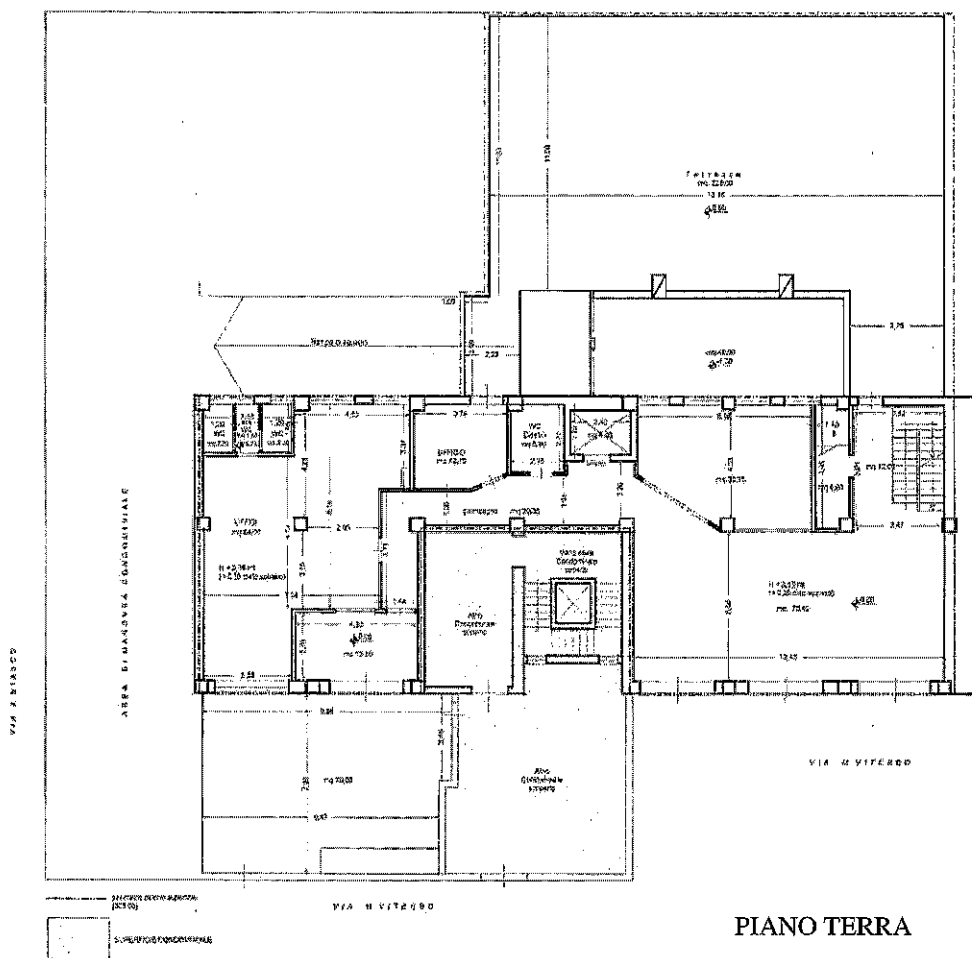
## RILIEVO PLANIMETRICO



PIANO INTERRATO

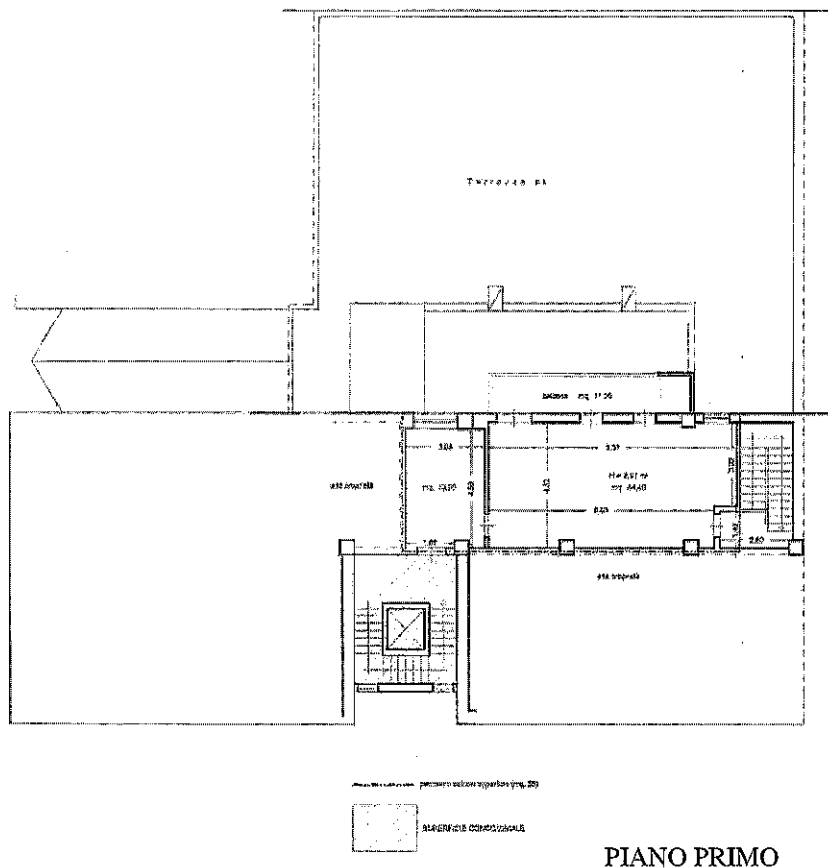


PIANO AMMEZZATO



PIANO TERRA





### 3.3 QUESITO 3

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019.**

L'immobile 1 – via M. Viterbo 22/a distinto al NCEU

**Foglio 213 P.IIa 274**

**sub. 47 Zona cens. 1 catg. D/6 Rendita € 3.961,80.**

risulta di proprietà [REDACTED] in forza del contratto di Compravendita a rogito notar Antonio Novembre del 29 maggio 2009 Rep. 21.788 Racc. 6.199 e trascritto in Lecce in data 03 giugno 2009 n. 23425 n. 17127. (allegato 20)

Allo stato non risulta occupato da terzi.



### 3.4 QUESITO 4

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;

**IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019.**

In seguito ai sopralluoghi presso l'immobile pignorato effettuati in data 20/11/2020 e 04/12/2020, lo scrivente C.T.U. ha avuto modo di verificare la consistenza delle superfici esistenti con quanto approvato con le pratiche edilizie scritto-grafiche, comparando l'esistente con i titoli abilitativi emessi (**allegato 23**) e di seguito riportate:

- Licenza edilizia n. 19190/77 del 22/6/79 e successiva variante in corso d'opera (allegato 10), autorizzata dal Sindaco in data 18/1/83
- Dichiarazione di Abitabilità n. 1/C/83 del 18/01/1983 (allegato 11)
- Concessione per trasformazione Urbanistica ed edilizia ai sensi del capo IV della Lecce 28/2/85 n. 47 - Pratica n. 1471/D1 prot. 6523 del 18/02/1986 relativamente alla "TRASFORMAZIONE DI PARTE DEL PORTICATO A P.T. IN LOCALE DI MQ. 109,52 ADIBITO AD USO COMMERCIALE" (allegato 24) con allegato elaborato grafico e Mod.D1 di richiesta di concessione edilizia in sanatoria
- Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 "....per opere ad uso non residenziale, consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso, da locali deposito e commerciali in palestra,." (allegato 12a) con elaborato grafico

Dalla disamina degli atti si può affermare l'esistenza di difformità relativamente a:

- a) **Piano interrato**, per la diversa destinazione d'uso riscontrata in sede di sopralluogo e per diversa distribuzione delle partizioni interne. (Sanabile, presentando una SCIA in sanatoria)  
Demolito il bagno e la parete di divisione dell'ex-area fitness posta a Nord e sotto la terrazza posteriore del piano terra.
- b) **Piano Ammezzato**, approvato con una superficie di mq. 121,00 ripartito in:
  - mq. 37 di superficie esclusiva (soppalco in solaio)
  - mq. 40 di superficie esclusiva (soppalco in legno)
  - mq. 44 di superficie condominiale (soppalco in solaio)PARI A COMPLESSIVI 121 mq (salvo esatta misurazione)

Il R.E.C. del Comune di Lecce approvato con Deliberazione C.C. n. 93 del 1983 e 12 del 1989 all'art. 64 recita:

**ART. 64 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Così come il nuovo R.E.C. adeguato allo schema di regolamento edilizio tipo di cui all'accordo conferenza unificata 20 ottobre 2016 n.125/cu, ai sensi della L.R. Puglia 18 maggio 2017, n.11, della L.R. Puglia 27 novembre 2017, n.46 approvato nel luglio 2020 all'art. 28 – Caratteristiche Costruttive e funzionali degli edifici al punto 28.4. Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S, sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.



*Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco maggiore realizzazione*

Per cui, considerato che il Piano Interrato ha una superficie di circa 530 mq (complessivamente) il suo 25% risulterebbe pari a **mq. 130** circa, mentre quello approvato risulterebbe di mq. 120.

Mentre la superficie realizzata risulterebbe pari a:

- Mq. 37 di superficie esclusiva (in soppalco a solaio) H>3.00mt
  - Mq. 145 di superficie esclusiva (in soppalco in legno 105+40) H>2.00mt
  - Mq. 44 di superficie condominiale (in soppalco a solaio) H>4.00 mt
- Pari ad un totale di mq. 226 ( 145 mq. in legno e 81 mq. in solaio)
- *Salvo esatta misurazione -*

Per cui la maggiore superficie di mq. 96 (226-130) risulterebbe non sanabile.

La difformità può essere SANATA demolendo la parte di soppalco in legno eccedente, presentando una SCIA.

- c) **Piano Terra**, allo stato risulta **difforme** per la diversa distribuzione interna degli spazi e della sua destinazione d'uso oltre alla modifica prospettica del vano finestra trasformato in porta-finestra prospiciente il terrazzo privato anteriore.

Difformità sanabile presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

- d) **Piano Primo**, allo stato risulta **difforme** per la diversa distribuzione interna degli spazi e della sua destinazione d'uso

Difformità sanabile presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria o Scia ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380



### 3.5 QUESITO 5

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

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione sono presenti certificati notarili sostitutivi della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. Maurizio Lunetta, del 16/9/2019 (allegato A e B) da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, censiti al:

- Foglio 213, particella 874 sub. 41 del N.C.E.U. del Comune di Lecce, risultano di piena proprietà [redacted]
- Foglio 197 particella 562 sub. 1 e sub. 12 del N.C.E.U. del Comune di Lecce, risultano di piena proprietà di [redacted]

Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente di seguito come da ispezione ipotecaria

Relativamente alle formalità, per come allegate agli atti di causa, l'aspetto della cancellazione o della non opponibilità all'acquirente è desumibile dal contenuto delle stesse.

Dalle risultanze della documentazione ipocatastri in atti e dalla verifica effettuata dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e dalla esame del Fascicolo, si evince che, a carico della consistenza immobiliare pignorata, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (allegati)

**IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019.**

Ispezione telematica n. T58088 del 02/02/2021 (allegato 4.1)

Le suddette note vengono allegate come ALLEGATO 4.1.1 - 4.1.2 - 4.1.3 - 4.1.4 - 4.1.5 - 4.1.6

- 1) TRASCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 17127 Registro Generale 23425 Pubblico ufficiale NOVEMBRE ANTONIO Repertorio 21788/6199 del 29/05/2009  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
ACQUIRENTE: [redacted]  
VENDITORE: [redacted]
- 2) ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 3271 Registro Generale 23426 Pubblico ufficiale NOVEMBRE ANTONIO Repertorio 21789/6200 del 29/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Conto capitale € 550.000,00  
A favore di:  
CREDITORE IPOTECARIO: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI)  
c.f. 00884060526  
Contro:  
DEBITORE IPOTECARIO: [redacted]  
TERZO DATORE DI IPOTECA:  
[redacted] Terzo datore per la quota di 1/2  
[redacted] Terzo datore per la quota di 1/2
- 3) ISCRIZIONE del 14/08/2017 - Registro Particolare 3231 Registro Generale 27360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 3115/2017 del 30/05/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Conto Capitale € 22.336,61  
A favore di: OXANET.IT S.p.A. con sede a Galatina c.f. 03892780754 per la quota di 1/1  
Contro: [redacted] per la quota di 1/1



- 4) ISCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 14192  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 5279/2792 del 04/10/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Conto Capitale € 23.796,27  
A favore di : Condominio SAN BENEDETTO con sede a Lecce c.f.93033210753 per la quota di 1/1  
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1
- 5) ISCRIZIONE del 27/03/2019 - Registro Particolare 1137 Registro Generale 10920  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2284/5919  
del 26/03/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Conto capitale € 54.920,85  
A favore di: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma (RM) c.f. 13756881002 per la quota di 1/1  
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1
- 6) TRASCRIZIONE del 11/09/2019 - Registro Particolare 23423 Registro Generale 30127  
Pubblico ufficiale UNEP LECCE Repertorio 4838 del 06/08/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Conto Capitale € 314.824,45  
A favore di: "Juliet S.p.A." con sede a Siena c.f. 01461980524  
**non in proprio ma per nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526**  
Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lecce non si sono riscontrati i seguenti atti:

- A) Ricorso per decreto ingiuntivo n. 850/13 I N G e n. 3365/13 R.G. da Avv. Francesco Cinque per nome e per conto della [REDACTED] per un importo di € 22.530,0 (allegato 4.1.A)
- B) Ricorso per ingiunzione di pagamento n. 2586/14 I N G e n. 6952/14 R.G. da Avv. Pietro Quinto per nome e per conto della [REDACTED] per un importo di € 75.401,60 (allegato 4.1.B)

IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019.

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il sottoscritto CTU richiedeva:

- 1 - l'importo annuo delle **spese fisse di gestione** o di manutenzione,
- 2 - eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto),
- 3 - eventuali **spese condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

Con mail del 21/01/2021 del condominio SAN BENEDETTO comunicava le formalità, vincoli o oneri di natura codominiale - allegato 18 - precisamente in:

- il Condominio non ha spese straordinarie già deliberate in assemblea;
- l'amministratore non è a conoscenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale. Di sicuro esistono situazioni di fatto come servitù date da attraversamento di impianti condominiali, aperture di finestre sul cortile posteriore, ecc;
- l'amministratore non è in possesso di documenti relativi all'epoca in cui i locali erano adibiti a palestra.
- l'importo delle spese annuali ordinarie a carico dell'IVG, come da ultimo Bilancio Preventivo approvato, sono pari ad € 107 mensili salvo conguaglio di fine anno
- per oneri condominiali ordinari non corrisposti, come da ultimo bilancio approvato in data 08.04.2019 la somma, al 31.12.2020, di € 7.600,97 (Riparto Consuntivo 2018 e Preventivo 2019 e 2020)



### 3.6 QUESITO 6

6) 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 con gli eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica dei beni pignorati, comma 1 del quesito 6), ha esperito più indagini presso Ufficio Tecnico del Comune di Lecce, al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

Le risultanze hanno evidenziato che:

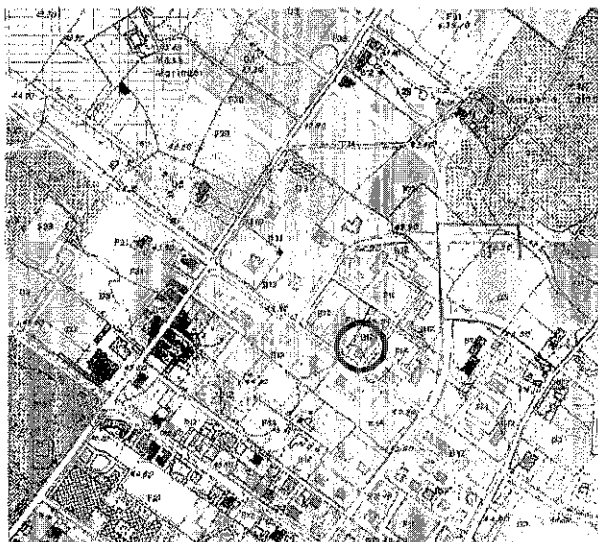
**IMMOBILE 1 – via M. Viterbo 22/a oggetto dell'E.I. n.340/2019.**

- Licenza edilizia n. 19190/77 del 22/6/79 e successiva variante in corso d'opera (allegato 10), autorizzata dal Sindaco in data 18/1/83
- Dichiarazione di Abitabilità n. 1/C/83 del 18/01/1983 (allegato 11 )
- Concessione per trasformazione Urbanistica ed edilizia ai sensi del capo IV della Lecce 28/2/85 n. 47 - Pratica n. 1471/D1 prot. 6523 del 18/02/1986 relativamente alla "TRASFORMAZIONE DI PARTE DEL PORTICATO A P.T. IN LOCALE DI MQ. 109,52 ADIBITO AD USO COMMERCIALE" (allegato 24 ) con allegato elaborato grafico e Mod.D1 di richiesta di concessione edilizia in sanatoria
- Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 "...per opere ad uso non residenziale, consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso, da locali deposito e commerciali in palestra.." (allegato 12a) con elaborato grafico

**Tutti atti rilasciati a nome di ~~XXXXXXXXXX~~ quale proprietaria, all'epoca, degli immobili.**

L'immobile in oggetto è compreso in un'area tipizzata B12 dal vigente P.R.G. del Comune di Lecce

**zona B12 - residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea (art. 54 N.T.A.)**



L'art.54 della NTA per le aree B12 (allegato 25 ) disciplina gli interventi edilizi ammessi in:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento igienico-sanitario
- Ristrutturazione edilizia e ricostruzione



Ai sensi del PPTR approvato con DRG n. 176 del 16/02/2015 e successivi aggiornamenti, sulla particella in oggetto non sono presenti vincoli.

Premesso che:

- Con riferimento all'atto di Assegnazione del 11/6/1983 n. 163977 di rep. e n. 46084 racc. si riscontra la piena proprietà, ( in testa alla [redacted] proprietaria dell'epoca), di:

punto 9) dell' Atto di Assegnazione.....(a stralcio)

- allegato 26 -

9) alla [redacted] che accetta:  
- appartamento al primo piano con porta a destra  
uscendo dall'ascensore di vani due ed accessori e  
che confina: con la Via Preley, con Ingresso, con locale  
Ufficio da assegnarsi alla stessa, con vano scala,  
Forma accessorio del detto appartamento il box nel se-  
minterrato, distinto con il n.1 ed e il primo a sini-  
stra e che confina: con interapedine da due lati, con  
passo comune e con box n.2 assegnato al dr.Scarioella  
Natale.  
In catasto il tutto è stato denunciato in data 4 Giu-  
gno 1983 con scheda prot.n.2055 ed ora fol.213 parte  
874/5 p.1 Catg.A/3 cl.4 vani 4,5 RC.1944, mentre il box  
fol.213 parte 874/20 piano 1SS Catg.C/6 cl.3 mq.17  
RC.394 -

- il locale Ufficio al primo piano, di vani catastali  
tre che confina: con l'appartamento sopra descritto,  
con vano scala, con appartamento assegnato a [redacted]  
[redacted] con spazio del piano terra e con Ingresso.

In catasto è stato denunciato in data 4 Giugno 1983  
con scheda prot.n.2070 ed ora è al fol.213 parte 874/4  
p.1 Catg.A/10 cl.2 Vani 3 RC.1968 -

- Visura storica del sub. 5 piano 1 catg.A/3 - alienato ad altra proprietà
- Visura storica del sub. 20 piano 1SS catg.C/6 - alienato ad altra proprietà
- Visura storica del sub. 4 (poi soppressa a scapito del nuovo sub.41) - (Allegato 26a)

Fg.213 p.lla 874 sub. 4 ctg. A/10 cl.2 3 consistenza 3 vani rendita €929,62



- l'intero interrato a quota 5,30 che confina: con terrapieno su Via Presley, con scivolo, con terrapieno verso il seminterrato, con terrapieno verso l'area scoperta a piano terra, terrapieno verso proprietà Ingrosso, e che ha come pertinenza, collegato a mezzo di scaletta, vanetto a quota 2,80, nonché localetto per uso motore montacarichi anche a quota 2,80.

A questo interrato si accede dallo scivolo condominiale che porta ai garagi e che prosegue su proprietà esclusiva qui assegnata.

In catasto il tutto è stato denunziato in data 4 Giugno 1983 con schede prott.nn. 2068 - 2067 - 2069 e ora sono al fol. 213 parte. 11e

- il locale a piano terra con annessa scaletta che porta al locale Ufficio, e annesso porticato e spazio scoperto antistante ove sono interrati i serbatoi naffa

che servono i singoli appartamenti e che tutti hanno diritto, quale servitù, per accedere alla per carico e scarico che la manutenzione.

L'accesso a tale scoperto è dato da Via Presley e dalla zona condominiale antistante il vano scala.

Tale piano terra che ha anche la proprietà della terrazza soprastante i box a cui si accede direttamente dai locali stessi, ha gli stessi confini del perimetro del fabbricato, ma intersecato dal vano scala che è condominiale, della fascia di scoperto antistante che è pure condominiale e dello scivolo.

In catasto il tutto denunziato in data 4 Giugno 1983 con schede prott.nn. 2048 - 2047 - 2046 - ed ora sono al foglio 213 particelle:

- l'intero piano soprastrutture del fabbricato, intersecato soltanto dal vano scala comune e dal vano ascensore che è pure comune.



In catasto il tutto è stato denunziato in data 4 Giugno 1983 con schede prott.nn.2059 - 2060 - 2061 - 2062 - 2063 - 2064 - 2065 - 2066 - ed ora sono al foglio 219 particelle:

A questo punto tra la [redacted] asse- gnataria dell'intero piano soprastruttura del fabbricato e tutti gli altri condomini resta espressamente convenuto che tutti i condomini hanno il diritto di accedere a quella parte della terrazza posta in angolo tra le Vie Preley e Lennon già delimitata ed alla quale si accede dalla porta in ferro che da su detta terrazza, mentre le restanti terrazze restano di esclusiva proprietà della [redacted]. Anche di questa aggiunta ho dato lettura alle parti che l'approvano, confermano e sottoscrivono;

- Visura storica (allegato 26b) fg. 213 P.lla 874 sub 1 - ctg. C/2 cl. 4 - piano T - consistenza mq.102 rendita L. 785 poi soppresso generando e/o variando i sub. 2-31-32-33-34-35-36-37-38
- Visura storica (allegato 26 c) fg. 213 P.lla 874 sub 2 - ctg. C/1 cl. 5 - piano T-S1-S2 - consistenza mq.326 rendita L. 13.072.000 poi soppresso generando e/o variando i sub. 1-31-32-33-34-35-36-37-38
- Elaborato planimetrico riportanti i subalterni dal 31 al 39 (allegato 26 d)

Per quanto su riportato si evidenzia che "storia catastale" del fabbricato nasce come

Sub. 1 ctg. C/2 cl. 4 consistenza 102 m<sup>2</sup> Piano T. rendita L. 785.000 (ctg. C/2=magazzini e locali deposito)  
Sub. 2 ctg. C/1 cl. 5 consistenza 326 m<sup>2</sup> Piano T-S1-S2 rendita L. 13.072.600 (ctg. C/1= negozi e botteghe)  
Sub. 4 ctg. A/10 cl. 2 consistenza 3 vani Piano 1 rendita € 929,62 (ctg. A/10=uffici e studi privati)

Tutti subalterni poi soppressi durante i vari aggiornamenti catastali dovuti ai progetti in sanatoria, per portare all'odierno sub. 47 identificativo dell'immobile attuale.

- con "Atto di vincolo" del 21/12/1982 (allegato 27) la Cooperativa "Carpaccio s.r.l." vincolava la suddetta Coop.va ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a) a destinare per sempre a tale uso, quella parte di interrato, a box auto, circa mq. 335,22 e che nella pianta planimetrica che controfirmata, qui si alliga sub. A, è contornata in blu;
  - b) di destinare per sempre a porticato quella parte a piano terra e che nella pianta qui alligata è contornata in rosso;
  - c) di lasciare inalterati così come realizzati e come da progetto i volumi tecnici posti sulle terrazze e che nella pianta qui si alliga sono contornati in verde;

Nota:

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce CONFERMA, alla domanda del sottoscritto CTU, se l'Atto di Vincolo tra la Coop.va ed il Comune di Lecce veniva meno nel momento del assenso della Pratica di Condono edilizio n. 1471/DI del 18/02/1986 di seguito dettagliata.

Il sottoscritto CTU evidenzia che qualsiasi titolo edilizio viene sempre rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi.

tutto ciò premesso



con Pratica di Condono Edilizio n. 1471/D1 prot. 6523 del 18/02/1986 sono stati definiti gli illeciti edilizi per la  
"TRASFORMAZIONE DI PARTE DEL PORTICATO A P.T. IN LOCALE DI MQ. 109,52 ADIBITO AD USO COMMERCIALE E  
TRASFORMAZIONE DI UN PORTICATO A VANO PER USO CONDOMINIALE DI MQ. 12,96"

Nella cartella di cui alla Pratica di Condono Edilizio n. 1471/D1 posta a disposizione del sottoscritto CTU dall'Ufficio Condono del Comune di Lecce si sono riscontrati i seguenti atti:

- Nota del Comune di Lecce in data 18 feb. 1993 in cui si richiedono alla Proprietaria dell'epoca [redacted] di esibire il N.O. espresso dalla "Cooperativa Carpaccio" alla trasformazione di parte del porticato in vano scala condominiale, la restante parte in locale commerciale.....etc. etc. (allegato 28)
- La proprietaria con nota del 26 feb. 1993 prot. 007254 comunica ...."che quanto richiesto non è possibile produrlo atteso che la Cooperativa è stata posta in liquidazione sin dal 11/6/83 ed espletate tutte le formalità di legge è stata cancellata dal Registro delle Società presso il Tribunale di Lecce sin dal 18/1/1984....." (allegato 28a)
- In data 11/7/94 a nome di Pellè Mauro – allegato 28b - (non si evince a che titolo o delega) trasmetteva in allegato una integrazione alla pratica di condono edilizio n. 1471 del 19-2-86 protocollo 6523 a nome di [redacted] una dichiarazione datata 11/06/94 dall'Amministratore [redacted] in cui ....sentito il parere dei sigg.ri condomini dichiara che nulla ha da eccepire in merito al rilascio della concessione edilizia in sanatoria da parte del Comune di Lecce, relativa alla chiusura del porticato al piano terra interessante il condominio .....
- In data 14 set. 1994 il Sindaco (allegato 24) rilascia Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi del capo IV della Legge 28/2/85 n. 47 con evidenziato negli artt:  
Art. 1 - ..... destinazione d'uso "Commerciale"  
Art. 2 - ..... l'attestazione del versamento degli oneri concessori pari ad L.4.304.902 con la seguente annotazione di seguito trascritta e cioè: "Al rilascio del Certificato di Abitabilità si procederà, una volta eseguito il sopralluogo sul posto da parte dell'ufficio Comunale, dopo che il Concessionario avrà presentato il  
Certificato di Collaudo Statico, ai sensi della legge 05/11/71 n. 1086, quello relativo alla prevenzione degli incendi ed infortuni e sia stato adempiuto a quant'altro richiesto dalla legge"  
Così come viene richiamata la Sentenza Istruttoria n. 3773 della Pretura di Lecce in data 29/4/89 che definisce ...."il disegno criminoso che mutava la destinazione d'uso di un porticato comune e di una zona a piano terra destinato a parco giochi, nonché dei volumi tecnici del piano terrazza trasformati in mini appartamenti della cooperativa denominata "Carpaccio srl" ...." e che la stessa dichiara.... non doversi procedere nei confronti degli imputati in ordine ai reati come sopra descritti perché estinti per intervenuta oblazione.

- Concessione in Sanatoria n. 204/09 del 26/05/2009 "...per opere ad uso non residenziale, consistenti nella realizzazione di cambio di destinazione d'uso, da locali deposito e commerciali in palestra,," (allegato )

Nella cartella di cui alla Concessione in Sanatoria n. 204/09 posta a disposizione del sottoscritto CTU dall'Ufficio Condono del Comune di Lecce si sono riscontrati i seguenti atti:

- ✓ In data 22/1/04 con prot. 9350 veniva presentata "DICHIARAZIONE DI INTERESSE ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI" a firma della Proprietaria [redacted] ed Asseverata dal tecnico geom. Parente con annessa documentazione fotografica (allegato 12b)
- ✓ In data 23/03/2004, ricevuta con protocollo dal Comune di Lecce n. 46379 del 1-4-2004, (allegato 12c) la proprietà [redacted] presenta "Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi" sul fabbricato riportato al fg. 213 p.lla 874 sub. 4-30-31 con destinazione d'uso non residenziale – Commerciale/Palestra, con un calcolo dell'oblazione di € 49.381,75  
Indicando altresì gli allegati alla pratica consistenti in:

- . Elaborati grafici in triplice copia
- . Relazione tecnica in triplice copia
- . Autocertificazione ai sensi degli art. 46 e 47 DPR n. 445 del 28/12/2000
- . Dichiarazione sullo stato dei luoghi
- . Titolo di proprietà





- . Attestazione di versamento dell'oblazione
  - . Attestazione di versamento dell'oblazione ai sensi della L.R. 28/03
  - . Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori
  - . Perizia Giurata
  - . Certificato di idoneità statica
- ✓ Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana (DOCFA) del 29/04/2004 n. 100576 (allegato 12d)
  - ✓ Si allega, (anche a titolo esaustivo e disamina della pratica di condono) nota invita dalla Proprietà dell'epoca sig.ra Scarcella alla C.Att.ne del Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Lecce assentito al protocollo generale al n. 65318 del 25/05/09 (allegato 12e)
  - ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria per trasformazione Urbanistica ed Edilizia n. 204/09 del 26/05/2009 (allegato 12 a)

Allo stato e dalla visione della pratiche edilizie (e dalle visure catastali attuali) **non risulta alcuna richiesta di Agibilità** per l'immobile di cui sopra descritto.

Rimane l'unico certificato di agibilità n. 1/C/83 del 18/01/1983

L'immobile di che trattasi sub.47, allo stato non è conforme dal punto di vista Edilizio-Urbanistico, che dal punto di vista Catastale, in quanto viene utilizzato illecitamente come uffici e magazzini e non già come Palestra.



**Lo scrivente, visto il comma 2 del quesito 6),**

*"Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"*

in sede di Stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di stima sintetica comparativa con indagini di mercato e tramite notizie di primarie Agenzie Immobiliari e attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che forniscono i beni oggetto di pignoramento.

- ❖ La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

per  $n \rightarrow \infty$  (caso rendita illimitata)

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$$

Con:

$V_m$  = valore dell'immobile

$R_l$  = reddito lordo

$R_n$  = reddito netto

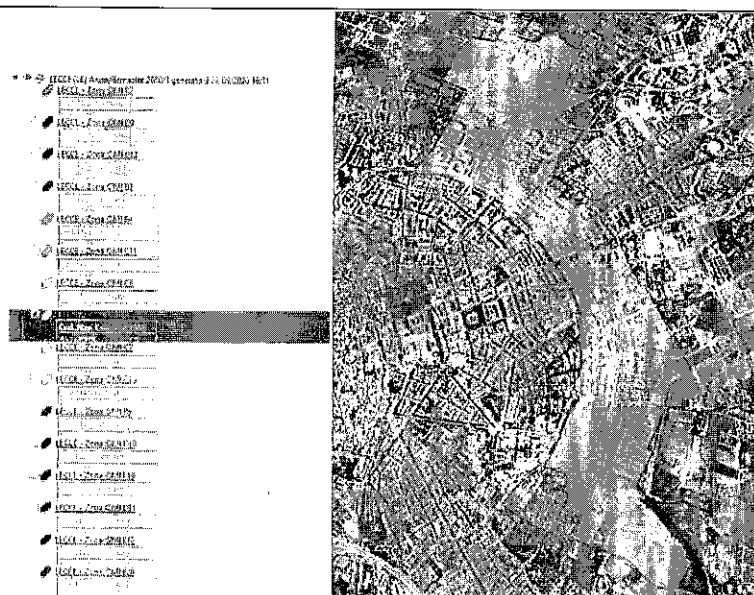
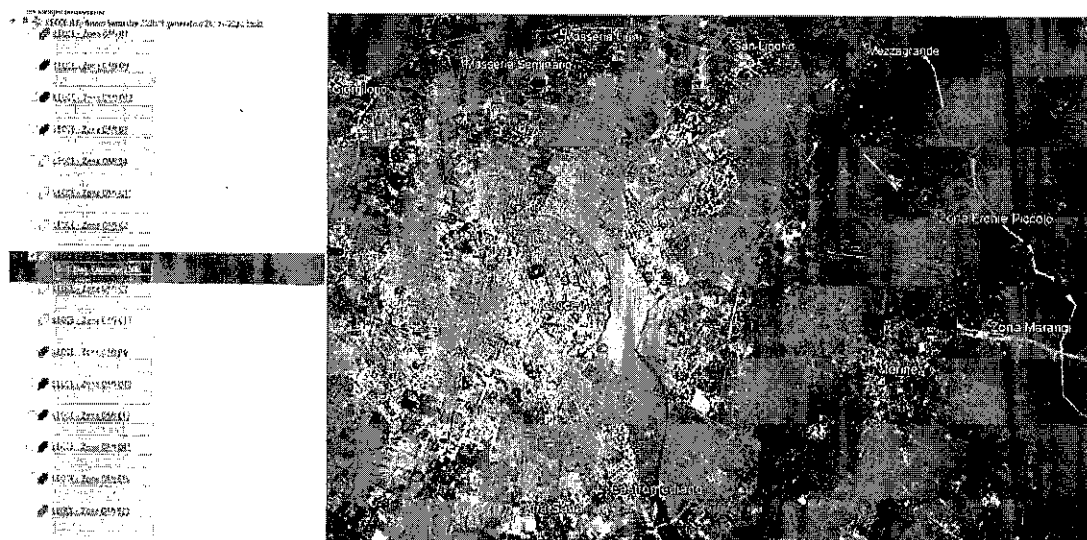
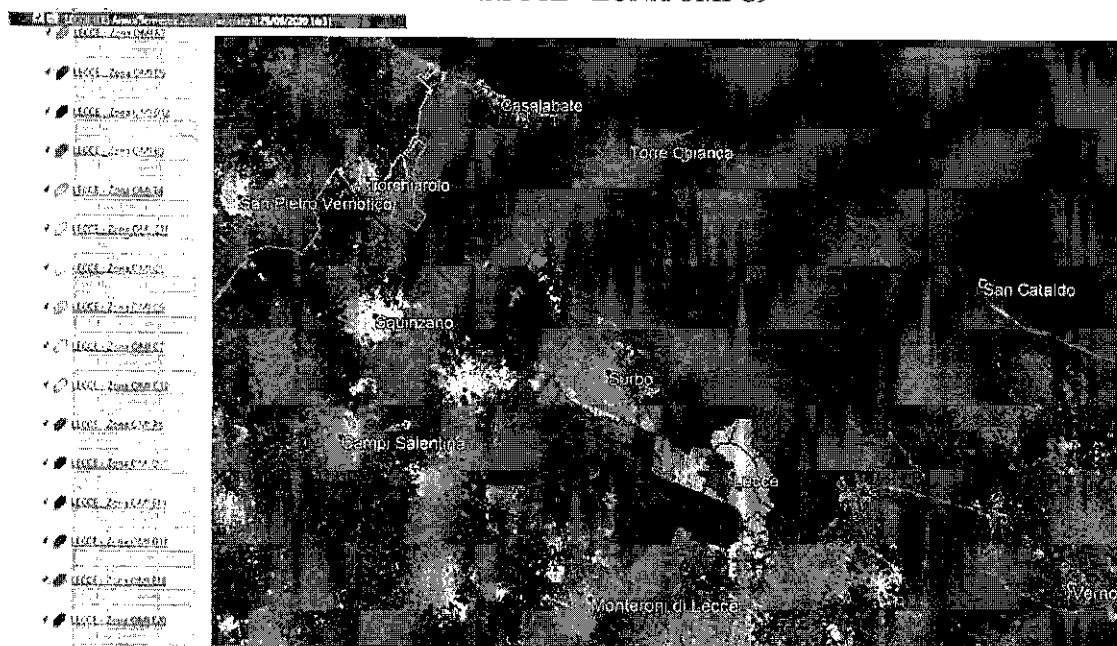
r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo  $R_l$

$r'$  = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto  $R_n$



Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia:

## LECCE - ZONA OMI C9

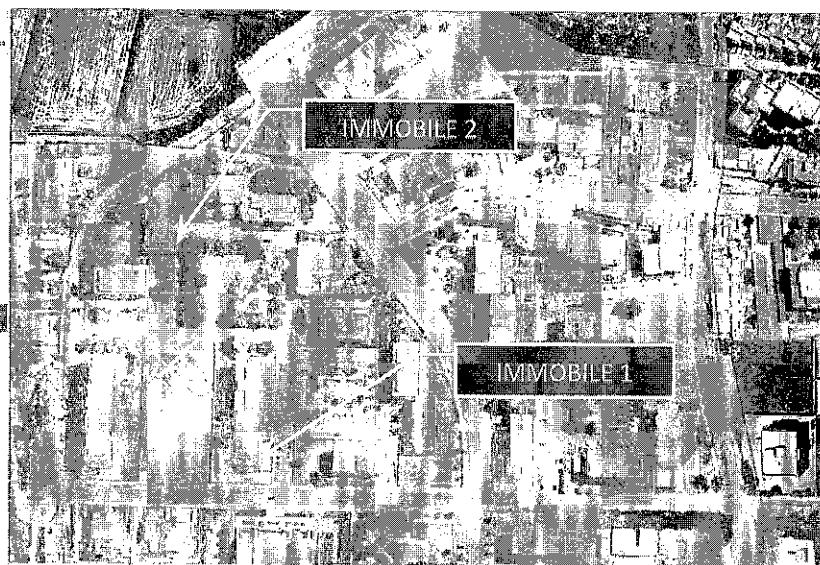


Prodotto da: ARUBAPEC S.p.A. - Via S. Maria 10 - 20121 Milano - Tel. 02/58101 - Fax 02/58102

- 1. 1000 - 1000 - 1000
- 2. 1000 - 1000 - 1000
- 3. 1000 - 1000 - 1000
- 4. 1000 - 1000 - 1000
- 5. 1000 - 1000 - 1000
- 6. 1000 - 1000 - 1000
- 7. 1000 - 1000 - 1000
- 8. 1000 - 1000 - 1000
- 9. 1000 - 1000 - 1000
- 10. 1000 - 1000 - 1000
- 11. 1000 - 1000 - 1000
- 12. 1000 - 1000 - 1000
- 13. 1000 - 1000 - 1000
- 14. 1000 - 1000 - 1000
- 15. 1000 - 1000 - 1000
- 16. 1000 - 1000 - 1000
- 17. 1000 - 1000 - 1000
- 18. 1000 - 1000 - 1000
- 19. 1000 - 1000 - 1000
- 20. 1000 - 1000 - 1000



- Prodotto da: ARUBAPEC S.p.A. - Via S. Maria 10 - 20121 Milano - Tel. 02/58101 - Fax 02/58102
1. 1000 - 1000 - 1000
2. 1000 - 1000 - 1000
3. 1000 - 1000 - 1000
4. 1000 - 1000 - 1000
5. 1000 - 1000 - 1000
6. 1000 - 1000 - 1000
7. 1000 - 1000 - 1000
8. 1000 - 1000 - 1000
9. 1000 - 1000 - 1000
10. 1000 - 1000 - 1000
11. 1000 - 1000 - 1000
12. 1000 - 1000 - 1000
13. 1000 - 1000 - 1000
14. 1000 - 1000 - 1000
15. 1000 - 1000 - 1000
16. 1000 - 1000 - 1000
17. 1000 - 1000 - 1000
18. 1000 - 1000 - 1000
19. 1000 - 1000 - 1000
20. 1000 - 1000 - 1000



Firmato Da: ZOCCO GAETANO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 5a3d9d9585c37c07513ca670ee181413



6/12/2020

Geopoi

**Agenzia Entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per  
annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO

Codice zona: C9

Microzona: 0

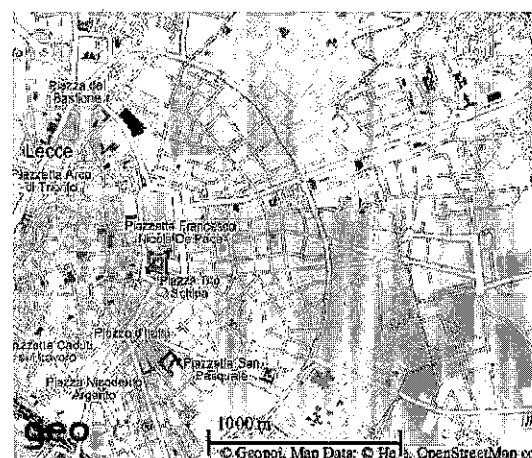
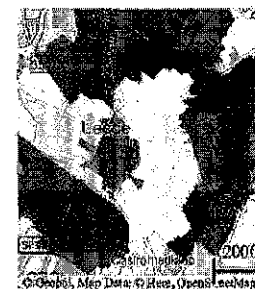
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | Normale            | 550                   | 700  | L                | 2                              | 2,7  | L                |
| Negozi    | Scadente           | 1100                  | 1450 | L                | 7                              | 8,5  | L                |
| Negozi    | Normale            | 1350                  | 2100 | L                | 8,5                            | 13,5 | L                |

Stampa

Legenda



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO

Codice di zona: C9

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 550                   | 700  | L                | 2                              | 2,7  | L                |
| Negozi    | Scadente           | 1100                  | 1450 | L                | 7                              | 8,5  | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 1350                  | 2100 | L                | 8,5                            | 13,5 | L                |

Dalle tipologie indicate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) non si evince una tipologia assimilabile a Palestra, ma nella sua natura intrinseca ed estrinseca dell'immobile la vocazione è sicuramente COMMERCIALE.



Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>   | <b>Sup. lorda</b> | <b>Percentuale</b> | <b>Sup. comm.</b> |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano Terra   | 305,00            | 100%               | 305,00            |
| SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano Primo   | 68,00             | 100%               | 68,00             |
| Balconi scoperti - Piano Primo  | 11,00             | 25%                | 2,75              |
| Terrazze scoperte - piano terra anteriore e posteriore (225+70)                               | 295,00            | 20%                | 59,00             |
| Locali tecnici - area esterna posteriore a piano terra (quota a -1.30)                        | 40,00             | 10%                | 4,00              |
| Soppalchi abitabili - Piano seminterrato (calcolata solo la superficie autorizzabile)         | 81,00             | 80%                | 64,80             |
| vano a piano soppalco con accesso tramite rampa di manovra condominiale                       | 62,00             | 50%                | 31,00             |
| Locali tecnici - a piano soppalco (disimpegni, ripostigli etc.)                               | 37,45             | 15%                | 5,62              |
| Locali collegate ai vani principali e con accessi indipendenti (rampa di esclusiva proprietà) | 537,00            | 45%                | 241,65            |
| <b>Superficie commerciale totale, m²</b>  | <b>1 436,45</b>   |                    | <b>781,82</b>     |

| <b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>                                   | <b>Valore</b> |
|---|---------------|
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Buono stato di conservazione e manutenzione                 | 1,00          |
| TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRIVATO - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra | 0,98          |
| VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni   | 0,80          |
| ESPOSIZIONE - Strade  | 1,00          |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est  | 0,93          |
| LUMINOSITÀ - Nella norma  | 1,00          |
| FINITURA - Ordinaria  | 1,00          |
| DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario                                  | 1,00          |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento                         | 0,90          |
| IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale                     | 1,01          |
| SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle                          | 0,95          |
| FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica   | 1,00          |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica  | 1,00          |
| PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari                | 1,03          |
| <b>Coefficiente globale</b>   | <b>0,65</b>   |

| <b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>             | <b>Valore</b>     |
|---|-------------------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2020)          | € 1 350,00        |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2020)         | € 2 100,00        |
| <b>Valore medio di mercato unitario al m²</b> | <b>€ 1 725,00</b> |



Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

Considerato il trend del settore immobiliare, specie nell'ultimo quinquennio, che registra una flessione specie nelle zone periferiche sia dal punto di vista locativo che di compravendita.

Da fonti di primarie Agenzie Immobiliari "A fronte di difficoltà economiche da parte delle aziende, potrebbero verificarsi situazioni di morosità o inesigibilità dei canoni; in alcuni casi inoltre, il ricorso allo smart working potrebbe diventare permanente per alcune attività, con un conseguente minore utilizzo degli spazi a uso ufficio e disdetta dei contratti di locazione, facendo così aumentare il tasso di sfitto. In diverse situazioni, a fronte di una modifica temporanea del canone a ribasso, può essere richiesto da parte delle proprietà un allungamento della durata contrattuale"

possiamo assumere un valore di locazione (€/mq x mese) riportato nella tabella OMI su riportata prendendo i valori minimi delle due categorie assimilabili – Negozi Scadenti € 7,00/mq x mese e Negozi Normali € 8,50/mq x mese – con un valore medio di € 7,75/mq x mese a cui possiamo applicare un ribasso prudenziale del 30% che porterebbe un valore di **locazione applicabile di circa € 5,45/mq x mese più probabile al mercato attuale.**

$$RI = 5,45€/mq \cdot \sim 782 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} = \sim 51.100 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito (tra il 30÷40%) per cui pari in media al 35,00% si ottiene un canone annuo netto ( $R_n$ ) pari a € 33.200

Capitalizzazione diretta - Ricerca del saggio tramite caratteristiche +/-

| Descrizione   | Valore | valore migliore | valore peggiore |
|---|--------|-----------------|-----------------|
| Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,80%-1,50%   centro di medie dimensioni 1,50%-3,50%   centro di limitate dimensioni 2,00%-6,00%) | 3,50%  | 0,50%           | 6,00%           |
| Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti                             | 0,15%  | -0,22%          | 0,22%           |
| Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale   | 0,20%  | -0,28%          | 0,28%           |
| Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità immediata. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali                                      | 0,00%  | -0,18%          | 0,18%           |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato  | -0,20% | -0,80%          | 0,80%           |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio   | -0,20% | -0,60%          | 0,60%           |
| Caratteristiche di panoramicità   | 0,10%  | -0,36%          | 0,36%           |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità  | -0,10% | -0,20%          | 0,20%           |
| Quota rispetto al piano stradale  | 0,00%  | -0,08%          | 0,08%           |
| Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti   | 0,00%  | -0,08%          | 0,08%           |
| Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi   | 0,10%  | -0,16%          | 0,16%           |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali   | -0,00% | -0,12%          | 0,12%           |
| Età dell'edificio   | 0,00%  | -0,10%          | 0,10%           |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti  | 0,00%  | -0,06%          | 0,06%           |
| Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione   | -0,02% | -0,04%          | 0,04%           |
|   | 3,43%  |                 |                 |

Assumendo un saggio di capitalizzazione ( $r$ ) pari al 3,43% si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$V_m = R_n / r = \sim 968.000 \text{ €}$$



Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni/aggiunte valutabili richieste nel presente quesito e non già comprese nei precedenti coefficienti correttivi:

| <b>SPESE PER ADEGUAMENTI IMMOBILE</b>   | <b>Importo</b>     |
|---|--------------------|
| Risanamenti da infiltrazioni  |                    |
| Adeguamento/Ripristino Impiantistico (in particolare impianto di riscaldamento ed impianto ricambio aria piano interrato) |                    |
| Adeguamento impiantistico Antincendio   |                    |
| Demolizione soppalco in legno (precario) eccedente compreso smaltimento   |                    |
| <b>Totale stimato circa 7% del V<sub>m</sub></b>  | <b>€ 67.700,00</b> |

| <b>SPESE PER ADEGUAMENTI AMMINISTRATIVI ED ONERI CONCESSORI</b> | <b>Importo</b>     |
|---|--------------------|
|   |                    |
| <b>Totale stimato circa 3% del V<sub>m</sub></b>                | <b>€ 29.000,00</b> |

| <b>SPESE PER VIZI OCCULTI</b>                       | <b>Importo</b>     |
|---|--------------------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene venduto    |                    |
| <b>Totale stimato circa 5,00% del V<sub>m</sub></b> | <b>€ 48.400,00</b> |

| <b>IMPORTI INCREMENTATIVI</b>                           | <b>Importo unitario</b> | <b>Quantità</b> | <b>Importo totale</b> |
|---|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Presenza di splitt inverter a parete di condizionamento | € 1 200,00              | 5,00            | € 6 000,00            |
| <b>Totale stimato</b>                                   |                         |                 | <b>€ 6.000,00</b>     |

**IMPORTO NETTO PER SPESE PER ADEGUAMENTI E IMPORTI INCREMENTATIVI € 139.100,00**  
 (67.700,00+29.000,00+48.400) • -1+6.000,00

Pertanto al valore V<sub>m</sub> suddetto dovranno aggiungersi e sottrarsi gli importi sopra definiti e cioè:

$$V_m = € 968.000 - 67.700 - 29.000 - 48.400 + 6.000 = 828.900 €$$

Arr.to a € 829.000,00





**CALCOLO VALORE NORMALE**

Semestre OMI: 1° semestre 2020  
 Comune: LECCE (LE)  
 Zona: C9/Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO

| Cat.   | Tipologia OMI | Stato conservativo | Valore minimo | Valore massimo | Sup.   | Piano   | Valore         |
|--|---------------|--------------------|---------------|----------------|--------|---------|----------------|
| C/1  | Negozi        | NORMALE            | 1 350,00      | 2 100,00       | 800,00 | Terreno | € 1 380 000,00 |
| Valore normale unitario = ( 1 350,00 + 2 100,00 ) / 2 = 1 725,00 |               |                    |               |                |        |         |                |
| Valore normale = 1 725,00 x 800,00                               |               |                    |               |                |        |         |                |

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1 350,00**

Valore catastale: € 249 593,40  
 Valore OMI: € 1 380 000,00  
 Valore per capitalizzazione: € 828 830,02 = ( € 33.200,00 / 3,43% - € 67.700-29.000-48.400 + € 6.000 )  
 Valore medio di mercato: € 737 717,50 = ( € 1 725,00 x 0,65 x m² 782 - € 67.700-29.000-48.400 + € 6.000 )  
 Valore stimato: € 547 105,00 = ( € 1 350,00 x 0,65 x m² 782 - € 67.700-29.000-48.400 + € 6.000 )  
 Valore stimato arrotondato: € 547 000,00

Considerato la media tra i valori su riportati:

- Valore per capitalizzazione a € 829.000 (arrotondato)
- Valore medio di mercato € 738.000 (arrotondato)
- Valore stimato € 547.000 (arrotondato)

Si desume il seguente VALORE STIMATO, come media tra i tre valori su riportati

Pari ad € 704.666 arr.to a 700.000 €

**VALORE STIMATO IMMOBILE 1 € 700 000,00**  
 (euro settecentomila/00)



### 3.7 QUESITO 7

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;

Gli immobili oggetto dell'E.I. n. 340/2019 non ricadono negli agglomerati industriali richiamati nel quesito 7)

### 3.8 QUESITO 8

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;

Non vi sono terreni per richiedere o aggiornare la destinazione urbanistica

### 3.9 QUESITO 9

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

L'unico bene indicato nell'E.I. n. 340/2019 in comproprietà è LOTTO 2 - IMMOBILE 2 - piazzetta V. Cardarelli Fg. 197 P.lla 562

sub. 1 Zona cens. 1 catg. A/3 cl. 5 Consistenza 8,5 vani Sup. Catastale. 173 m<sup>2</sup> Rendita € 943,82.

Sub. 12 Zona cens. 1 catg. C/6 cl. 4 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Sup. Catastale. 23 m<sup>2</sup> Rendita € 92,96.

Per cui, sia il sub. 1 che il sub. 12, non sono "comodamente divisibili"



### 3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Si fa presente che, al fine di poter rispondere in maniera precisa ed ordinata ai quesiti, gli immobili sono stati descritti separatamente.

#### 3.1 QUESITO 1

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione del 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

IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

Trattasi di immobile destinato a Civile Abitazione del [REDACTED] regime patrimoniale in comunione dei beni.

L'immobile con i suoi accessori è compreso in un complesso edilizio consistente in 4 piani fuori terra (P.T.,1°,2°,3°) oltre il Piano in Copertura con i Volumi Tecnici.

I locali interessati, quale abitazione principale del [REDACTED], sono distinti al NCEU (Allegati 12a e 12b) di Lecce al Fig. 197 P.IIa 562

**sub. 1 Zona cens. 1 catg. A/3 cl. 5 Consistenza 8,5 vani Sup. Catastale. 173 m<sup>2</sup> Rendita € 943,82.**

**Sub. 12 Zona cens. 1 catg. C/6 cl. 4 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Sup. Catastale. 23 m<sup>2</sup> Rendita € 92,96.**

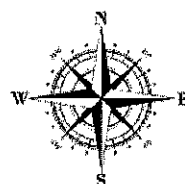
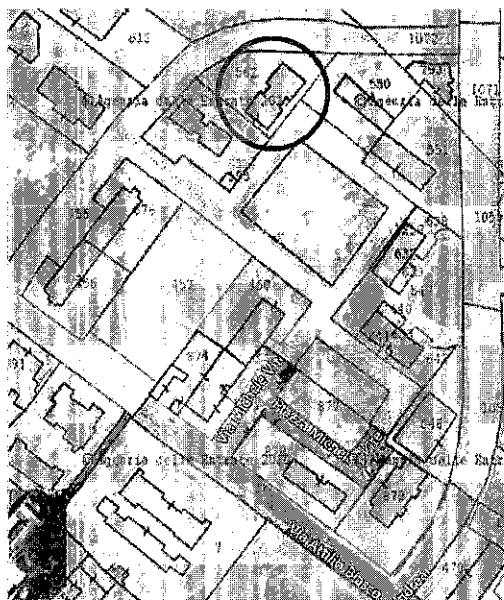


Immagine 2 - Sovrapposizione cartografica Ortofoto – Catastale. Mappa estratta dal webGis del Comune di Lecce



La porzione di fabbricato posto al Piano Terra ed Interrato, facente parte del complesso edilizio denominato Condominio San Francesco, confina a:

Sub. 1 Civile Abitazione

a **Nord** con pertinenza scoperta condominiale destinata a Parco Condominiale e via Ghezzi  
ad **Ovest** con pertinenza scoperta "condominiale" e con altro complesso immobiliare distinto in catasto al Fg. 197 p.lla 874  
a **Sud** con pertinenza scoperta "condominiale", e con via Piazzetta Cardarelli  
ad **Est** con con vano scala ed atrio condominiale

Sub. 12 Garage

a **Nord** con terrapieno  
a **Sud/Ovest** con area di manovra e rampa di accesso  
ad **Est** con box di prop. De Giorgi – sub. 11 -

**3.10 QUESITO 2**

2) una sommaria descrizione del bene;

IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

Fg. 197 P.lla 562

sub. 1 Zona cens. 1 catg. A/3 cl. 5 Consistenza 8,5 vani Sup. Catastale. 173 m<sup>2</sup> Rendita € 943,82.

Sub. 12 Zona cens. 1 catg. C/6 cl. 4 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Sup. Catastale. 23 m<sup>2</sup> Rendita € 92,96.



Il complesso edilizio è stato realizzato e completato in forza di:

- Concessione edilizia n.19080/77 del 28/7/1978 in testa ai sigg. [redacted] e successivamente trasferito alla Cooperativa Edilizia "Loredana 80" srl.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.10427/95 del 10/04/2001 per modifiche interne e variante di prospetto
- Certificato di Agibilità n. 59/C/2009 del 29 luglio 2009

L'accesso all'abitazione avviene dal lato Sud-Est della costruzione, tramite atrio condominiale con portone d'ingresso.

La superficie calpestabile complessiva è pari a circa 113 mq, oltre a 19 mq circa di terrazzo e 28 mq circa di giardino.

È identificata al N.C.E.U. del Comune di Lecce a foglio 16 p.lla 94 subb. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 426,08, proprietà di 1/2 favore [redacted] - esecutato - e 1/2 a favore di [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni.



Tale unità confina ad Est e ad Ovest con strada comunale come da lottizzazione, Nord con i subb. Graffati 4, 27 ed a Sud con i subb. Graffati 2,5.

All'abitazione si accede tramite vano atri condominiale, attraverso il quale si giunge al portoncino d'ingresso, del tipo blindato in legno.

Il grado di finitura è del tipo medio-basso e con le caratteristiche di seguito riportate.

Dal vano d'ingresso si accede, nella zona giorno disimpegnata con :

vano ingresso, studio e Soggiorno-Pranzo; da un piccolo corridoio, dove si accede al vano cucina abitabile e da un ulteriore disimpegno dove si accede nella zona notte composta da due camere da letto e da due servizi igienici.

Anteriormente ed posteriormente sono presenti dei balconi per tutta la lunghezza del prospetto.

Come accessorio diretto è presente un locale deposito accessibile esternamente al fabbricato, per il tramite del vano scala/ascensore condominiale, posto al piano copertura .

La struttura in elevazione è costituita da travi, pilastri e solai in c.a.

Muratura interna e tramezzature rivestite con carta da parati.

Gli infissi esterni sono in legno monoblocco dotati di vetro camera e con sistema di oscuramento mediante tapparelle in plastica,

Gli infissi interni sono tipo tamburato.

I pavimenti della zona giorno e notte sono in ceramica, i rivestimenti (bagni e cucina) in piastrelle di ceramica fino all'altezza di m. 2,70 circa.

L'impianto termico a termosifoni, è autonomo, alimentato da caldaia a gas con allaccio alla rete cittadina, per il raffrescamento sono presenti delle unità split (unità interne ed esterne).

L'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono realizzati sottotraccia.

L'immobile, sul prospetto posteriore, si affaccia in ampio spazio di verde attrezzato condominiale, così come sul prospetto laterale e anteriore si affaccia su spazio libero, sempre di natura condominiale.

### 3.2 QUESITO 3

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

L'immobile 2 – piazzetta V. Cardarelli distinto al NCEU

**Fg. 197 P.lla 562**

**sub. 1 Zona cens. 1 catg. A/3 cl. 5 Consistenza 8,5 vani Sup. Catastale. 173 m<sup>2</sup> Rendita € 943,82.**

**Sub. 12 Zona cens. 1 catg. C/6 cl. 4 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Sup. Catastale. 23 m<sup>2</sup> Rendita € 92,96.**

Risulta di proprietà dei coniugi

~~\_\_\_\_\_~~ in forza dell'Atto di Assegnazione di Alloggi a Soci della Società Coop. Edilizia "Loredana 80" a r.l. di Lecce n. 167509 di Rep. E n. 47187 di Racc. Trascritto a Lecce il 27/12/1983 n. 44160/70 n. 38907/17 a notar Domenico Mancuso e giusta Nota di Trascrizione di Assegnazione Alloggio n. 038907 del 27/12/1983 (Allegato 22 )

Allo stato risulta occupato dai



### 3.11 QUESITO 4

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;

IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

In seguito al sopralluogo presso l'immobile pignorato effettuato in data 16/12/2020, lo scrivente C.T.U. ha avuto modo di verificare la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle destinazioni d'uso riportate sul progetto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.10427/95 del 10/04/2001 (allegato 13a), dalla planimetria catastale ( allegato 2.1 e 2.2) e dal Certificato di Agibilità n. 59/C/2009 del 29 luglio 2009 /(allegato 14 )

### 3.2 QUESITO 5

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

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione sono presenti certificati notarili sostitutivi della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. Maurizio Lunetta, del 16/9/2019 (allegato A e B ) da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, censiti al:

- Foglio 197 particella 562 sub. 1 e sub. 12 del N.C.E.U. del Comune di Lecce, risultano di piena proprietà di  (allegato B)

Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente di seguito come da ispezione ipotecaria

Relativamente alle formalità, per come allegate agli atti di causa, l'aspetto della cancellazione o della non opponibilità all'acquirente è desumibile dal contenuto delle stesse.

Dalle risultanze della documentazione ipocatastali in atti e dalla verifica effettuata dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e dalla esame del Fascicolo, si evince che, a carico della consistenza immobiliare pignorata, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (allegati )





IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

Ispezione telematica n. T61203 del 02/02/2021 (allegato 5 )

Le suddette note vengono allegate come ALLEGATO 5.1 - 5.2 - 5.3

- 1) ISCRIZIONE del 09/05/2003 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 18849  
Pubblico ufficiale NOVEMBRE ANTONIO Repertorio 18104 del 08/05/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 2429 del 31/08/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/09/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



- 2) ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 3271 Registro Generale 23426  
Pubblico ufficiale NOVEMBRE ANTONIO Repertorio 21789/6200 del 29/05/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Conto capitale € 550.000,00  
A favore di:  
CREDITORE IPOTECARIO: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI)  
c.f. 00884060526  
Contro:  
DEBITORE IPOTECARIO :   
TERZO DATORE DI IPOTECA:  
 Terzo datore per la quota di 1/2  
 Terzo datore per la quota di 1/2
- 3) TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 22864 Registro Generale 29426  
Pubblico ufficiale UNEP LECCE Repertorio 4838 del 26/07/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Conto Capitale € 314.824,45  
A favore di: "Juliet S.p.A." con sede a Siena c.f. 01461980524  
**non in proprio ma per nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. c.f. 00884060526**  
Contro: 


IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il sottoscritto CTU richiedeva:

- 1 - l'importo annuo delle **spese fisse di gestione** o di manutenzione,
- 2 - eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto),
- 3 - eventuali **spese condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

Con mail del 08/02/2021 del condominio LOREDANA 80 comunicava le formalità, vincoli o oneri di natura condominiale inviando il Bilancio Consuntivo 2020 e di Previsione 2021 - allegato 18 - da cui si riscontra :

- l'importo delle spese annuali ordinarie a carico di  come da ultimo Bilancio Preventivo approvato, sono pari ad € 60 mensili salvo conguaglio di fine anno
- per oneri condominiali ordinari non corrisposti, come da bilancio (allegato) la somma, al 31.12.2020, di € 1.626,32 (Saldo anno 2019 € 441,66 + Saldo anno 2020 € 1.184,66)



### 3.2 QUESITO 6

6) 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 con gli eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scrivente, relativamente alla regolarità urbanistica dei beni pignorati, comma 1 del quesito 6), ha esperito indagini presso Ufficio Tecnico del Comune di Lecce, al fine di acquisire la documentazione utile circa la sussistenza di pratiche edilizie e/o istanze di sanatoria.

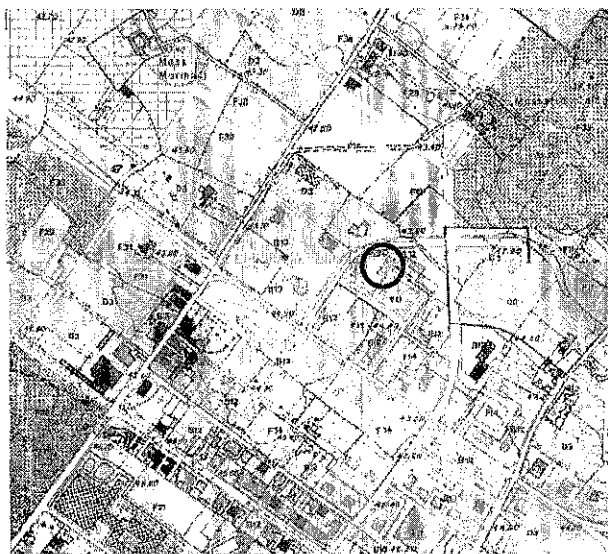
Le risultanze hanno evidenziato che:

**IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.**

- Concessione edilizia n.19080/77 del 28/7/1978 in testa ai sigg. ~~\_\_\_\_\_~~ e successivamente trasferito alla Cooperativa Edilizia "Loredana 80" srl.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.10427/95 del 10/04/2001 per modifiche interne e variante di prospetto
- Certificato di Agibilità n. 59/C/2009 del 29 luglio 2009

L'immobile in oggetto è compreso in un'area tipizzata B12 dal vigente P.R.G. del Comune di Lecce

**zona B12 - residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea (art. 54 N.T.A.)**



L'art.54 della NTA per le aree B12 (allegato 25) disciplina gli interventi edilizi ammessi in:

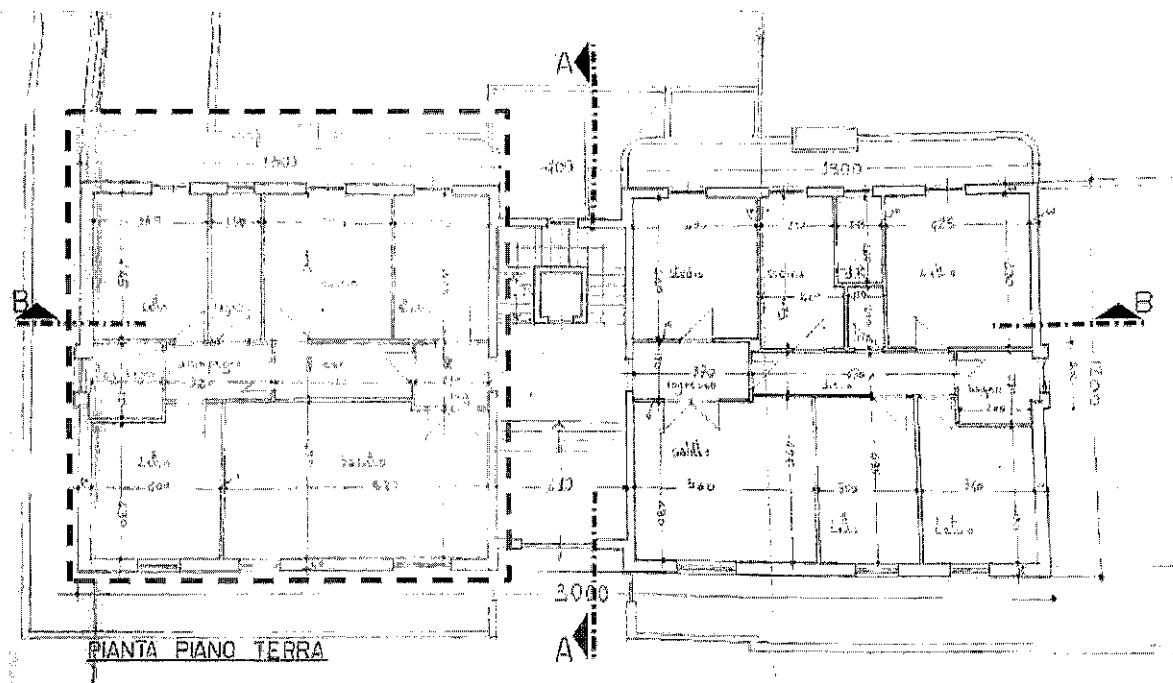
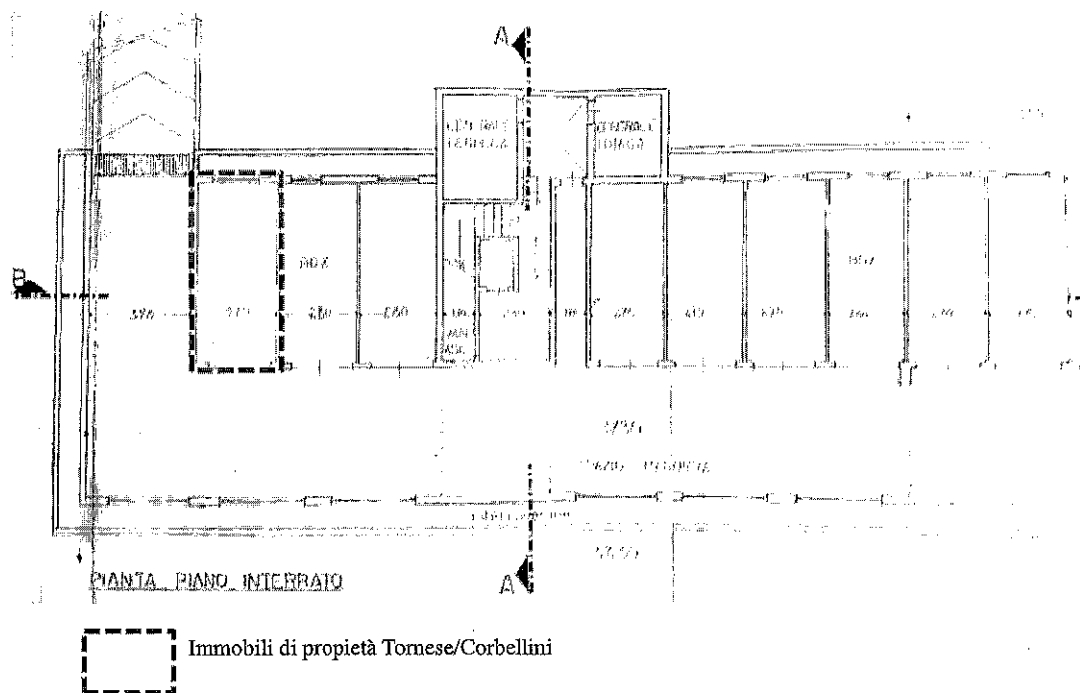
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento igienico-sanitario
- Ristrutturazione edilizia e ricostruzione

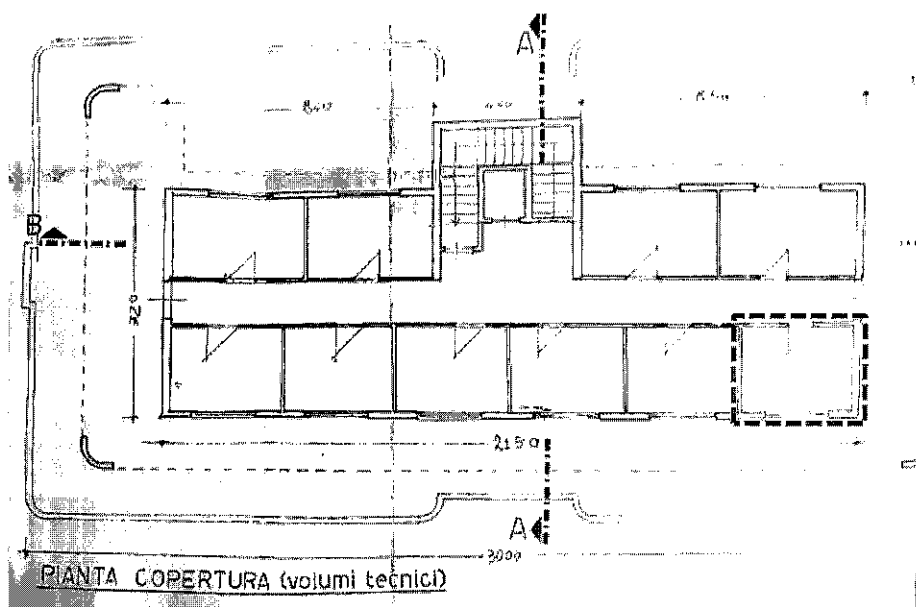
Ai sensi del PPTR approvato con DRG n. 176 del 16/02/2015 e successivi aggiornamenti, sulla particella in oggetto non sono presenti vincoli.



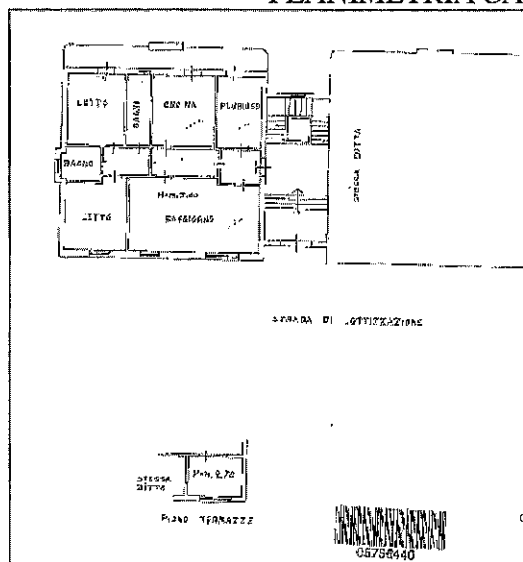
STRALCIO PLANIMETRICO AL PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE IN SANATORIA

N.10427/95 del 10/04/2001

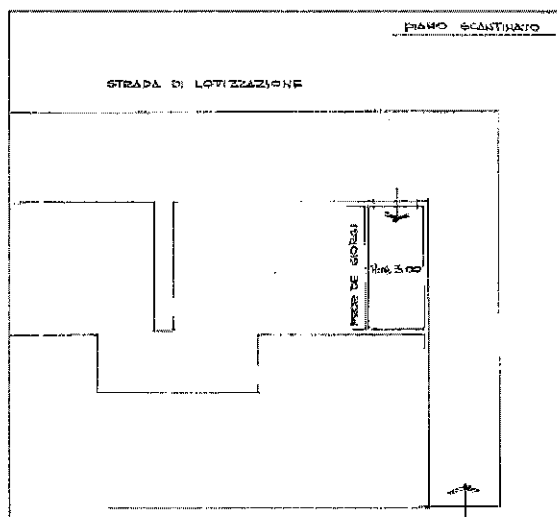




### PLANIMETRIA CATASTALE – stralcio (allegato 2.1 e 2.2 )



sub. 1 catg. A/3



Sub. 12 catg. C/6

Immobile (sub 1 e sub. 12) risultano conformi dal punto di vista edilizio ed urbanistico e catastale in quanto rispondenti ai titoli abilitativi riscontrati in atti, oltre all'esistenza della dichiarazione di agibilità. - allegati alla Perizia -



**Lo scrivente, visto il comma 2 del quesito 6),**

*"Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"*

in sede di Stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di stima sintetica comparativa con indagini di mercato e tramite notizie di primarie Agenzie Immobiliari e attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che forniscono i beni oggetto di pignoramento.

- ❖ La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

per  $n \rightarrow \infty$  (caso rendita illimitata)

$$\lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

q = (1+r)

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n/r' = (R_l - S)/r'$$

Con:

$V_m$  = valore dell'immobile

$R_l$  = reddito lordo

$R_n$  = reddito netto

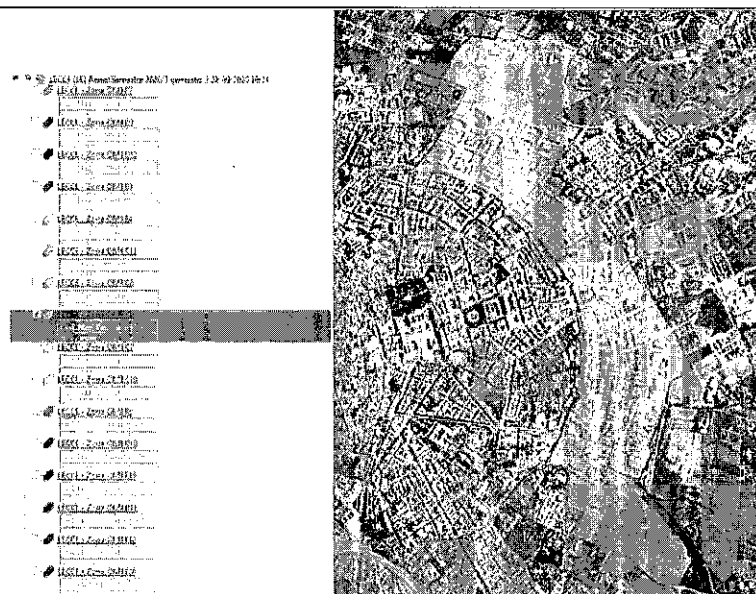
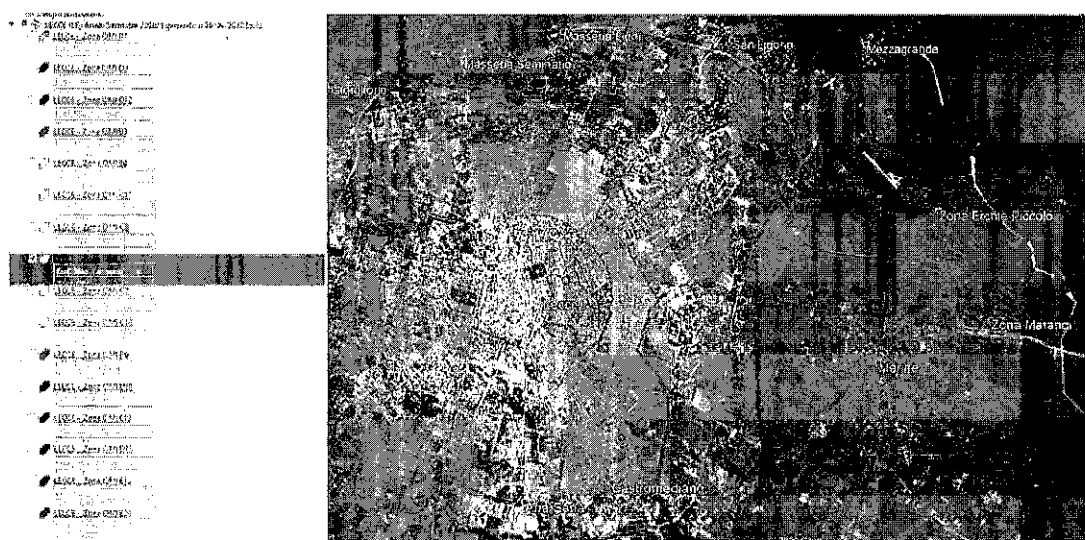
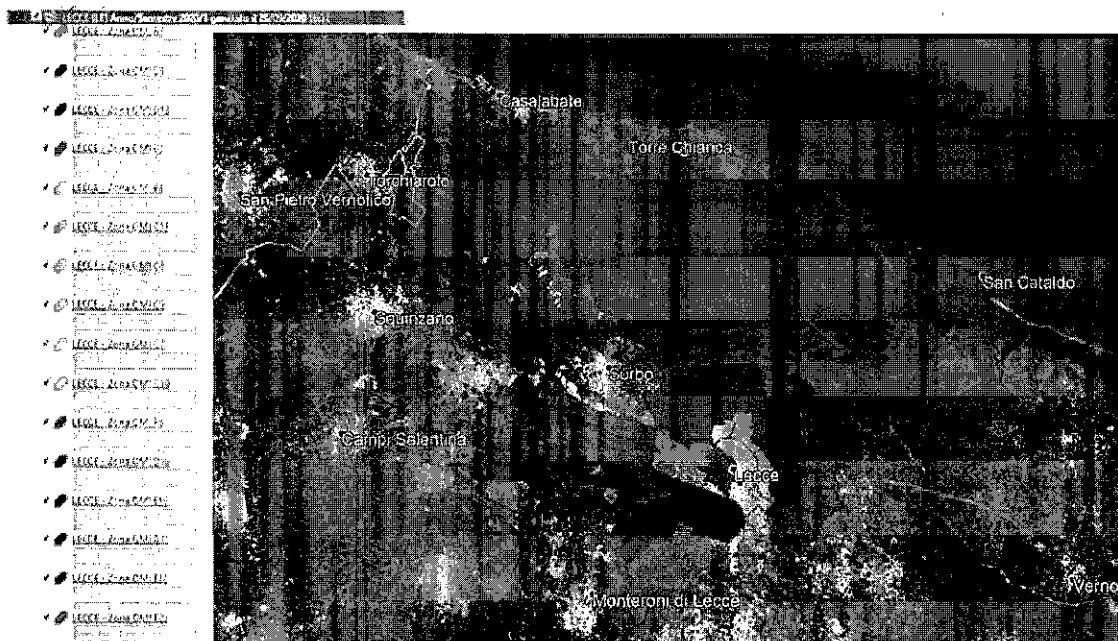
r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo  $R_l$

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto  $R_n$



Sono stati considerati i valori desunti dalla banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia:

### LECCE - ZONA OMI C9



— 附註：本報所載之「*Amorcy*」係指「*Amorcy*」之「*Amorcy*」。

IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli oggetto dell'E.I. n.340/2019.

Comune: LECCE (LE)  
Dati catastali: Fg. 197, num. 562, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE           | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm.    |
|--|------------|-------------|---------------|
| Unità principale                         | 150,00     | 100%        | 150,00        |
| Balconi coperti                          | 15,00      | 30%         | 4,50          |
| Cantine non collegate ai vani principali | 10,00      | 25%         | 2,50          |
| <b>Superficie commerciale totale, m²</b> |            |             | <b>157,00</b> |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI                               | Valore      |
|--|-------------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra | 0,98        |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile   | 1,00        |
| VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni  | 0,80        |
| ESPOSIZIONE - Giardini di pregio   | 1,10        |
| LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato      | 0,90        |
| LUMINOSITÀ - Nella norma   | 1,00        |
| FINITURA - Ordinaria   | 1,00        |
| DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario                       | 1,00        |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo                            | 1,05        |
| IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale          | 1,01        |
| SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo    | 0,98        |
| FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica                                | 1,00        |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica                                     | 1,00        |
| <b>Coefficiente globale</b>  | <b>0,81</b> |

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: LECCE  
Comune: LECCE  
Fascia/zona: Semicentrale/SALISIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO  
Codice di zona: CS  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | OTTIMO             | 1250                  | 1500 | L                | 5,2                            | 6   | L                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1100                  | 1250 | L                | 4                              | 5,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 650                   | 750  | L                | 2,3                            | 2,9 | L                |
| Abitazioni signorili         | OTTIMO             | 1700                  | 2200 | L                | 5,5                            | 7,5 | L                |
| Autonnesse                   | NORMALE            | 530                   | 610  | L                | 2,5                            | 2,9 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 700                   | 750  | L                | 3,3                            | 4,2 | L                |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 560                   | 660  | L                | 2,5                            | 3,1 | L                |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 225                   | 270  | L                | 1,1                            | 1,2 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1150                  | 1400 | L                | 5                              | 6   | L                |



| VALORI DI MERCATO RILEVATI                         | Valore   |
|--|----------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2020)               | € 650,00 |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2020)              | € 780,00 |
| Valore medio di mercato unitario al m <sup>2</sup> | € 715,00 |

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

Considerato il trend del settore immobiliare, specie nell'ultimo quinquennio, che registra una flessione specie nelle zone periferiche sia dal punto di vista locativo che di compravendita.

Possiamo assumere un valore di locazione (€/mq x mese) riportato nella tabella OMI su riportata una media tra il valore di € 2,80/mq x mese per un'abitazione di tipo economico e di € 5,20/mq. per una abitazione Civile che risulta pari ad €4,00/mq x mese a cui possiamo applicare un ribasso prudenziale del 20% che porterebbe un valore di locazione applicabile di circa € 3,20/mq x mese più probabile al mercato attuale.

$$Rl = 3,20€/mq. \cdot \sim 157 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} = \sim 6.000 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito al 25,00% si ottiene un canone annuo netto (R<sub>n</sub>) pari a € 4.500

Capitalizzazione diretta - Ricerca del saggio tramite caratteristiche +/-

| Descrizione   | Valore | Valore migliore | Valore peggiore |
|---|--------|-----------------|-----------------|
| Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,90%-1,30% / centro di medie dimensioni 1,50%-5,50% / centro di limitate dimensioni 2,00%-5,00%) | 3,50%  | 0,50%           | 6,00%           |
| Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti                             | 0,15%  | -0,22%          | 0,22%           |
| Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale   | 0,20%  | -0,28%          | 0,28%           |
| Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali                                    | 0,00%  | -0,18%          | 0,18%           |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato  | -0,30% | -0,80%          | 0,60%           |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio   | -0,20% | -0,60%          | 0,60%           |
| Caratteristiche di panoramabilità   | 0,10%  | -0,36%          | 0,36%           |
| Caratteristiche di prospicienza e di luminosità   | -0,10% | -0,20%          | 0,20%           |
| Quota rispetto al piano stradale  | 0,00%  | -0,08%          | 0,08%           |
| Dimensioni subordinarie o superiori dinanzi degli spazi coperti o scoperti  | 0,00%  | -0,06%          | 0,06%           |
| Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi   | 0,10%  | -0,16%          | 0,16%           |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali   | 0,00%  | -0,12%          | 0,12%           |
| Età dell'edificio   | 0,00%  | -0,10%          | 0,10%           |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti  | 0,00%  | -0,06%          | 0,06%           |
| Susceptibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione   | -0,02% | -0,04%          | 0,04%           |
|   | 3,43%  |                 |                 |

Assumendo un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,43% si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$V_m = R_n / r = \sim 131.000 \text{ €}$$

Per quota pro-capite €65.500



Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni/aggiunte valutabili richieste nel presente quesito e non già comprese nei precedenti coefficienti correttivi:

**Semestre OMI:** 1° semestre 2020  
**Comune:** LECCE (LE)  
**Zona:** C9/Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO

| Cat.   | Tipologia OMI                | Stato conservativo | Valore minimo | Valore massimo | Superficie | Piano   | Valore      |
|--|------------------------------|--------------------|---------------|----------------|------------|---------|-------------|
| A/3  | Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | € 650,00      | € 780,00       | 155        | Terreno | € 51 886,25 |
| K = ( 0,00 + 3 x 0,20 ) / 4 = 0,15                                     |                              |                    |               |                |            |         |             |
| Valore normale unitario = 650,00 + ( 780,00 - 650,00 ) x 0,15 = 669,50 |                              |                    |               |                |            |         |             |
| Valore normale = 669,50 x 155,00                                       |                              |                    |               |                |            |         |             |
| Quota oggetto di stima = 1/2   |                              |                    |               |                |            |         |             |

| SPESE PER ADEGUAMENTI               | Importo           |
|-------------------------------------|-------------------|
| Adeguamento normativo impiantistico |                   |
| <b>Totale stimato</b>               | <b>€ 3 000,00</b> |

| SPESE PER VIZI OCCULTI   | Importo           |
|--|-------------------|
| Assenza della garanzia per vizi                                  |                   |
| <b>Totale si stima una percentuale del 5 % del V<sub>m</sub></b> | <b>€ 6 500,00</b> |

| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 900,00 |
|--------------------------------|----------|
|--------------------------------|----------|

**Valore catastale:** € 59 460,66  
**Valore OMI:** € 51 886,25  
**Valore per capitalizzazione:** € 60 847,66 =  $(€ 4 500,60 / 3,43\% - € 3 000,00 - € 6 500) \times 1 / 2$   
**Valore medio di mercato:** € 40 963,27 =  $(€ 715,00 \times 0,81 \times m^2 157,00 - € 3 000 - € 6 500) \times 1 / 2$   
**Valore stimato:** € 52 476,50 =  $(€ 900,00 \times 0,81 \times m^2 157,00 - € 3 000 - € 6 500) \times 1 / 2$   
**Valore stimato arrotondato:** € 52 500,00

Considerato la media tra i valori – pro-capite - su riportati:

- Valore per capitalizzazione a € 61.000 (arrotondato)
- Valore medio di mercato € 41.000 (arrotondato)
- Valore stimato € 52.500 (arrotondato)

Si desume il seguente VALORE STIMATO, come media tra i tre valori su riportati

Pari ad € 77.250

|   |
|---|
| <b>VALORE STIMATO € 77 250,00 pro quota</b><br>(euro settantasettemiladuecentocinquanta/00) |
|---|

|  |
|--|
| <b>VALORE STIMATO IMMOBILE 2 - sub. 1 € 154 500,00</b><br>(euro centocinquantaquattromilacinquecento/00) |
|--|



Comune: LECCE (LE)  
Dati catastali: Fg. 197, num. 562, sub. 12

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE                | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|------------|-------------|------------|
| Box auto non collegati ai vani principali     | 19,00      | 50%         | 9,50       |
| Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup> |            |             | 9,50       |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                         | Valore   |
|--|----------|
| Valore minimo OMI (1° semestre 2020)               | € 700,00 |
| Valore massimo OMI (1° semestre 2020)              | € 780,00 |
| Valore medio di mercato unitario al m <sup>2</sup> | € 740,00 |

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 740,00 |
|--------------------------------|----------|

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito.

Considerato il trend del settore immobiliare, specie nell'ultimo quinquennio, che registra una flessione specie nelle zone periferiche sia dal punto di vista locativo che di compravendita.

Possiamo assumere un valore di locazione (€/mq x mese) riportato nella tabella OMI su riportata una media tra il valore di € 3,30/mq x mese e di € 4,20/mq. che risulta pari ad **€3,75/mq x mese** a cui possiamo attenerci considerato il bene in questione.

$$Rl = 3,75€/mq. \cdot \sim 10 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} = \sim 450 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza di spese sul reddito al 25,00% si ottiene un canone annuo netto ( $R_n$ ) pari a € 337

Assumendo un saggio di capitalizzazione ( $r$ ) pari al 3,43% si determina il seguente valore di mercato del compendio pignorato:

$$V_m = R_n / r = \sim 9.800 \text{ €}$$

Per quota pro-capite € 4.900



Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni/aggiunte valutabili richieste nel presente quesito e non già comprese nei precedenti coefficienti correttivi:

| SPESA PER VIZI OCCULTI                            | Importo    |
|---|------------|
| Assenza della garanzia per vizi                   |            |
| Totale si stima una percentuale del 5 % del $V_m$ | € ~ 500,00 |

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. | € 740,00 |
|--------------------------------|----------|

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Valore catastale:            | € 5 856,48  |
| Valore OMI:                  | € 7 030,00  |
| Valore per capitalizzazione: | € 4 912,53 = € 337 / 3,43% x 1 / 2                  |
| Valore medio di mercato:     | € 3 515,00 = € 740,00 x m <sup>2</sup> 9,50 x 1 / 2 |
| Valore stimato:              | € 3 705,00 = € 780,00 x m <sup>2</sup> 9,50 x 1 / 2 |
| Valore stimato arrotondato:  | € 3 700,00 = x 1 / 2                                |

|                      |   |
|----------------------|---|
| VALORE MEDIO STIMATO | € 4 000,00 pro quota<br>(euro quattromila/00) |
|----------------------|---|

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| VALORE STIMATO IMMOBILE 2 - sub. 12 | € 8 000,00<br>(euro ottomila/00) |
|-------------------------------------|----------------------------------|



### 3.12 QUESITO 7

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;

Gli immobili oggetto dell'E.I. n. 340/2019 non ricadono negli agglomerati industriali richiamati nel quesito 7)

### 3.13 QUESITO 8

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;

Non vi sono terreni per richiedere o aggiornare la destinazione urbanistica

### 3.14 QUESITO 9

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

L'unico bene indicato nell'E.I. n. 340/2019 in comproprietà è L'IMMOBILE 2 – piazzetta V. Cardarelli  
Fg. 197 P.lla 562

sub. 1 Zona cens. 1 catg. A/3 cl. 5 Consistenza 8,5 vani Sup. Catastale. 173 m<sup>2</sup> Rendita € 943,82.

Sub. 12 Zona cens. 1 catg. C/6 cl. 4 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Sup. Catastale. 23 m<sup>2</sup> Rendita € 92,96.

Per cui, sia il sub. 1 che il sub. 12, non sono "comodamente divisibili"



**QUADRO RIASSUNTIVO**

**DESCRIZIONE BENI PIGNORATI:**

Gli immobili sono situati nel Comune di Lecce (Le).

**LOTTO 1 - IMMOBILE 1**

Comune di Lecce

Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO Codice di zona: C9

– Via M. Viterbo 22/A

Immobile di Proprietà del [redacted] destinato ed accatastato a Palestra, ma utilizzato come Uffici e sede del [redacted]

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Foglio 213 P.lla 274 sub. 47 Zona cens. 1 catg. D/6 Rendita € 3.961,80.

**PREZZO BASE LOTTO 1 – IMMOBILE 1:**

Valore stimato sub. 47..... € 700.000

**Oneri condominiali**

Canone mensile € 107,00

oneri condominiali ordinari non corrisposti € 7.600,97

**QUOTA PARTE E NATURA DEL DIRITTO:**

Piena proprietà

**LOTTO 2 - IMMOBILE 2**

Comune di Lecce

Fascia/zona: Semicentrale/SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO Codice di zona: C9

– Piazzetta V. Carderelli

Immobile in Comproprietà dei coniugi

[redacted]

destinato ad Abitazione Principale con annesso Vano Tecnico al Piano Coperta del fabbricato condominiale e vano Box al Piano Interrato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Fg. 197 P.lla 562

sub. 1 Zona cens. 1 catg. A/3 cl. 5 Consistenza 8,5 vani Sup. Catastale. 173 m<sup>2</sup> Rendita € 943,82.

Sub. 12 Zona cens. 1 catg. C/6 cl. 4 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Sup. Catastale. 23 m<sup>2</sup> Rendita € 92,96.

**PREZZO BASE LOTTO 2 – IMMOBILE 2:**

Valore stimato sub. 1 ..... € 154.500

Valore stimato sub. 12 .... € 8.000

**Oneri condominiali**

Canone mensile € 60,00

oneri condominiali ordinari non corrisposti € 1.626,32

**QUOTA PARTE E NATURA DEL DIRITTO:**

Piena proprietà per 1/2



## CONCLUSIONI

Il presente lavoro ha comportato difficoltà nel reperimento dei dati necessari negli Uffici Pubblici, in quanto le operazioni di indagini e di sopralluoghi sono avvenute in piena emergenza epidemiologica da COVID-19 condizionando notevolmente il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto CTU per il verificarsi dell'allungamento dei tempi d'istruttoria dovuti ai protocolli in essere per la prevenzione e la sicurezza dei dipendenti pubblici sui luoghi di lavoro per l'emergenza sanitaria da COVID-19 ed all'apertura parziale degli Uffici Pubblici, ha chiesto ed ottenuto la proroga per il deposito degli atti peritali.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cavallino, 11/02/2021

Il C.T.U.  
geom. Zocco Gaetano

