



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

### 13/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORI:

GIUDICE:

Giudice Dr. Ottaviano Francesco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

TECNICO INCARICATO.

**Arch. Ferdinando Saurio**

CF: SRAFDN71P18E506Y

con studio in LECCE (LE) VIA S. GRANDE 17

telefono: 3281868609

email: arch.saurio@gmail.com

PEC: ferdinando.saurio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRAZIONE IMMOBILIARE 13/2024

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA:

■ Corrisponde ad un fabbricato unifamiliare, nello specifico ad un immobile costituito da un piano fuori terra piano terra, un piano interrato adibito a deposito, un'area esterna retrostante con un vano deposito e dal piano copertura, quest'ultimi di esclusiva pertinenza e proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'immobile ha finalità **residenziale – abitazione di tipo popolare A/4** è sito in Veglie (LE) alla VIA GIUSEPPE PARINI n. 98, ha superficie commerciale comprensiva delle pertinenze esclusive (piano interrato, area esterna con deposito e piano copertura) di 162,00 mq per la quota di 1/2 di proprietà del sig. e per 1,

L'immobile (piano terra e piano interrato con pertinenze ai proprietà) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 13/2024, è un fabbricato di numero un piano fuori terra e un piano interrato, l'ingresso principale è da via Giuseppe Parini nello specifico dal numero 98.

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona di completamento edilizio, nel comune di appartenenza Veglie.

Il fabbricato “unifamiliare” è costituito da un piano interrato e da n. 1 piano fuori terra (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna comprensiva di un deposito al piano, piano interrato adibito a deposito e lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 13/2024) il cui ingresso risulta essere al n. 98, l'accesso avviene dalla strada comunale via G. Parini, (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile/abitazione unifamiliare – costituita dal piano terra più un deposito al piano interrato oggetto di questa esecuzione, ha il fronte principale su via Giuseppe Parini, mentre quello retrostante e quelli laterali confinano con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (piano terra con annessa area esterna comprensivi di un deposito al piano, piano interrato adibito a deposito e lastricato solare di copertura), catastalmente risulta ubicata in Veglie (LE) alla via G. Parini al civico n. 98 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, piano terra con piano interrato, area esterna retrostante e piano copertura risulta essere l'abitazione/residenza dei coniugi i sig.ri Imperiale Carlo e Latorre Anna.

Dalla via G. Parini in corrispondenza del n. civico 98 si accede al fabbricato in un vano identificato come “ingresso” dal quale mediante un corridoio si districano i vari ambienti che costituiscono l'abitazione. La distribuzione interna attuale risulta non conforme all'ultima Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento. La nuova distribuzione è realizzata mediante delle tramezzature con pannelli in cartongesso e risulta non conforme urbanisticamente.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 13/2024 interessa la totalità del piano terra con annessa area esterna comprensiva di un deposito al piano, uno al piano interrato e dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusivo accesso, fruizione e pertinenza dell'immobile in oggetto (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Quanto su evidenziato è di proprietà per la quota di 1/2 del sig.

L'immobile/residenza si compone di un piano terra e di un piano interrato adibito a deposito.

Il piano interrato è esclusivamente composto da un unico ampio vano adibito a deposito con accesso a raso marciapiede da via G. Parini e dall'area esterna identificata dal sottoscritto come “pozzo luce” (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Per quanto riguarda la descrizione della suddivisione degli spazi interni (vani) dell'immobile/abitazione è necessario evidenziare la realizzazione di tramezzature interne in cartongesso che hanno reso difforme la distribuzione interna degli spazi sia rispetto alla planimetria catastale che all'ultima Pratica Edilizia n.81/2010 con Permesso di Costruire n.119/2010. Inoltre è presente un abuso con incremento di volumetria nella parte esterna retrostante in accorpamento dell'immobile/abitazione pignorato. Di seguito verrà riportata la distribuzione dei vani nella situazione dello stato dei luoghi corrispondente alla realtà attuale che risulta difforme sia catastalmente che urbanisticamente (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il piano terra si compone, nello stato attuale dei luoghi, dei seguenti vani: ingresso, corridoio, letto (vano non idoneo a tale finalità in quanto privo di areazione e luce naturale diretta), letto matrimoniale

(non idoneo a tale finalità in quanto l'areazione e la luce naturale diretta non verificano 1/8 del rapporto aeroilluminante richiesto dalla normativa), soggiorno con camino, WC, cucina (abusiva), deposito 01 e un ampio deposito nel piano interrato (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

È opportuno sottolineare che la distribuzione dei vani (nuove tramezzature interne in cartongesso) all'interno dell'abitazione, non trova corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 (ultima pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 25/03/2024.

È da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia citata, questo deriva dalla presenza di tramezzature in cartongesso, non conformi urbanisticamente, che hanno modificato la destinazione d'uso della maggior parte dei vani e dalla presenza di un vano da me identificato come "cucina" che risulta totalmente abusivo (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile si compone di un'area esterna retrostante, priva di porzioni a verde, alla quale si accede dal vano identificato come "cucina" (abusivo) così come risulta nell'elaborato grafico Stato Attuale/Rilievo. Da tale area esterna si accede inoltre ad un vano definito "deposito 01" che nel Permesso di Costruire approvato dovrebbe avere al suo interno un bagnetto che nello stato attuale non è presente. Inoltre da tale area esterna retrostante si accede, per il tramite di una scala in muratura esterna, al lastricato solare corrispondente alla copertura del vano "deposito 01". Si sottolinea come il corpo principale del fabbricato adibito ad abitazione risulta essere privo di un collegamento verticale (scala) sia interno che esterno quindi il lastricato di copertura corrispondente non risulta essere accessibile, pertanto si ipotizza una copertura caratterizzata da "chianche" in "lastre di pietra leccese (Cursi)".

Il lastricato solare-piano copertura è di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione. Il piano copertura è caratterizzato da un'ampia superficie calpestabile pari a quella del piano terra corrispondente al blocco principale dell'immobile adibito ad abitazione. Il lastricato solare non è accessibile in quanto non è presente nessun tipo di collegamento (scala) verticale interno o esterno. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l'antenna tv e una canna fumaria corrispondente al camino presente nel vano soggiorno sottostante (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra l'ultima Pratica Edilizia presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi. Tali difformità riguardano: la distribuzione interna degli spazi mediante delle nuove tramezzature realizzate in cartongesso; la finalità di fruizione di alcuni ambienti; nonché la presenza di rilevanti criticità abitative/normative in quanto non è verificata l'idoneità del rapporto di 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso; e infine un aumento volumetrico in incremento abusivo. Il tutto verrà meglio esplicato di seguito:

- La differente distribuzione degli spazi interni (nuove tramezzature in cartongesso) rispetto alla Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 riguarda la realizzazione di uno specifico ingresso e di un lungo corridoio. L'ingresso viene ricavato a discapito di quell'ambiente che nella "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è identificato come "Soggiorno". Per la realizzazione del nuovo corridoio, inoltre, rispetto alla Pratica Edilizia in ampliamento su citata il corridoio è stato realizzato a discapito degli ambienti "soggiorno" e "Letto".
- La nuova distribuzione interna nello stato attuale dei luoghi evidenzia come la finalità di n. 2 ambienti non sia idonea rispetto alla normativa vigente, pertanto tali ambienti non possono avere l'attuale finalità con cui vengono fruiti. Infatti il vano che nella planimetria di rilievo dello stato attuale viene identificato (finalità attuale) come "letto", è un ambiente privo di areazione e di illuminazione naturale diretta pertanto non può essere fruìto come ambiente abitabile con tale finalità. Analogi discorsi deve essere fatto per l'ambiente identificato (planimetria di rilievo dello stato attuale) come "Letto Matrimoniale" in quanto se pur presente un piccolo finestrino (rudimentale) questo non ha dimensioni sufficienti per soddisfare i requisiti imposti dalla normativa vigente in riferimento al soddisfacimento del rapporto pari a 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso. Anche in questo caso il vano non può essere considerato abitabile con la finalità con cui attualmente è fruìto.

Entrambi gli ambienti "Letto" e "Letto Matrimoniale", alla luce di quanto su riportato e sulla base delle condizioni attuali, non possono avere le finalità di camere da letto ma solo ad esempio di

dispense, ripostigli, cabine armadi. La risoluzione del problema della mancanza o insufficienza di areazione e luce naturale, così come richiesta dalla normativa vigente, potrebbe essere risolta mediante la realizzazione di lucernari zenithali apribili (orizzontali) ricavati sul lastricato solare di copertura per le dimensioni necessarie.

Nella Pratica Edilizia n. 81/2010 in ampliamento l'ambiente identificato come "cucina", attualmente non ha quella finalità, ma viene utilizzato come un ambiente con funzione assimilabile ad un soggiorno con la presenza di un camino, un lavello un tavolo da pranzo ed una stufa con canna fumaria esterna, elemento questo da considerare insieme al camino come uniche fonti di riscaldamento per l'intero fabbricato.

- Nell'area esterna (piano terra) retrostante pavimentata, conforme alla "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è presente un vano identificato come "Deposito 01" attualmente utilizzato come tale. Al suo interno come da pratica edilizia dovrebbe trovare collocazione un piccolo bagno che però risulta non presente. Inoltre in questo ambiente ci sono evidenti tracce che ne dimostrano l'avvenuta demolizione.
- La cucina nella realtà è ricavata con la realizzazione di un vano abusivo in una parte dell'area esterna retrostante pavimentata. Tale ambiente non è conforme alla "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" in quanto è un vano abusivo. Tale difformità è da considerare rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di volumetria. Attualmente tale vano risulta in una condizione quasi a rustico. I muri si presentano intonacati ma non rifiniti (pitturati) il solaio è realizzato in laterocemento (travetti e laterizi) e non risulta né intonacato né pitturato. Sono presenti l'impianto elettrico e del gas. Non sono presenti infissi esterni né finestre né portefinestre (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La "Pratica Edilizia n. 90/1957" che è la prima ed è da considerare quella originaria.

La "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto con l'eventuale legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento (ultima pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo come nei punti su evidenziati.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato oggetto dell'esecuzione nella realtà (stato attuale dei luoghi) non trova corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

L'immobile (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna comprensivo di un deposito al piano terra, uno al piano interrato e dal lastricato solare di copertura) di proprietà dei sig.ri Imperiale Carlo e Latorre Anna (debitori) oggetto dell'esecuzione immobiliare non è conforme alla Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento e l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi prodotto dal sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile unifamiliare costituito da un piano terra, un piano interrato/deposito e un'area esterna comprensiva di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura con un'altezza netta interna per il piano terra variabile tra un massimo di 3,81m ad un minimo di 2,87m, mentre per il piano interrato/deposito un'altezza netta interna di 2,54m.

Identificazione catastale – Comune di Veglie (LE):

- foglio 27, partecilla 52, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 109mq escluse aree scoperte 103mq, Rendita 136,34€. indirizzo catastale: via Giuseppina Parini n. 98 piano: S1 - Terra. Diritto di proprietà

Coerenze: Il fabbricato oggetto dell'esecuzione corrisponde all'immobile composto da piano terra comprensivo di un deposito al piano interrato, da un'area esterna retrostante comprensiva di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura. Ha l'ingresso sul fronte principale che si affaccia sulla strada comunale via Giuseppe Parini, mentre ai lati confina con altre differenti proprietà così come il fronte retrostante che si affaccia su un'altra proprietà.

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione si articola su un piano fuori terra, piano terra, da un piano interrato

adibito a deposito e un'area esterna retrostante comprensiva di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura.

Il fabbricato unifamiliare è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '50 inizi anni '60" e dall'accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia n.90/1957 che è da considerare quella originaria la prima.
- Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento la versione definitiva di riferimento in quanto ultima pratica.

Si precisa come tali Pratiche Edilizie sono state fornite al CTU a seguito della richiesta di accesso agli atti al Settore V – Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata del Comune di Veglie (LE). Tale mia richiesta è stata corredata da una dettagliata documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie (LE) è risalito e mi ha fornito le sole n. 2 Pratiche Edilizie su riportate, che quindi devono essere considerate come le uniche presenti sul fabbricato. Si precisa che la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 è da considerare la versione definitiva di riferimento.

Si ritiene necessario evidenziare come la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 è la pratica di riferimento alla quale guardare per la corrispondenza che deve intercorrere tra l'aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto dell'immobile oggetto dell'Esecuzione Imm. 13/2024 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi). In relazione alle Pratiche Edilizie su indicate il sottoscritto CTU ha riportato la documentazione completa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie (LE) nell' Allegato n. 11.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

**Consistenza commerciale complessiva unità principali:** **162,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.280,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.300,00**

Data della valutazione: **13/05/2024**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il "LOTTO UNICO" in tutte le sue parti così come esposto nei punti precedenti risulta essere occupato dai proprietari i sig.ri

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione del 12/07/2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo – Registro Particolare 5178 Registro Generale 27638, Repertorio 91900/35810 del 08/07/2010.

Iscrizione del 16/11/2017 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo – Registro Particolare 4527 Registro Generale 36102, Repertorio 1847/5917 del 15/11/2017.

##### *4.2.2.*

##### *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione del 17/01/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico ufficiale Corte D'Appello di Lecce – UNEP al numero di Repertorio 5932 del 06/12/2023.

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

Trascrizione del 12/07/2010 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – a firma del Pubblico ufficiale Errico Michele al numero di Repertorio 91899/35809 del 08/07/2010.

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **ATTUALI PROPRIETARI:**

proprietario per la quota di 500/1000 resi attuale proprietaria per la quota di 500/1000 resi. Risultano proprietarie in forza di atto di vendita a firma del Notaio Michele Errico in data 08/07/2010, al n. 91899 di Repertorio e n. 35809 di Raccolta, registrato in data 09/07/2010 al n. 5438.

##### **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **• PRATICHE EDILIZIE:**

Il LOTTO UNICO è un'immobile unifamiliare (A4) costituito da un piano terra, un piano interrato adibito a deposito con area esterna comprensivo di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura edificato presumibilmente alla fine degli anni '50 inizi anni '60" in forza delle Pratiche Edilizi: Pratica Edilizia n.90/1957 e la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento (ved. Allegato 11).

- **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade in zona B1 – Zone di completamento edilizio - Comune di Veglie (LE).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- CONFORMITÀ EDILIZIA: PRESENTE DIFFORMITÀ
  - CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
  - CONFORMITÀ URBANISTICA: PRESENTA DIFFORMITÀ
  - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN VEGLIE (LE) VIA GIUSEPPE PARINI N. 98

## LOTTO UNICO – RESIDENZIALE/ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Corrisponde ad un fabbricato unifamiliare, nello specifico ad un immobile costituito da un piano fuori terra piano terra, un piano interrato adibito a deposito, un'area esterna retrostante con un vano deposito e dal piano copertura, quest'ultimi di esclusiva pertinenza e proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione. L'immobile ha finalità **residenziale – abitazione di tipo popolare A/4** è sito in Veglie (LE) alla VIA GIUSEPPE PARINI n. 98, ha superficie commerciale comprensiva delle pertinenze esclusive (piano interrato) ~~in a piano commerciale di 162,00 mq per la quota di 1/2 di proprietà del sig.~~

L'immobile (piano terra e piano interrato con pertinenze di proprietà) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 13/2024, è un fabbricato di numero un piano fuori terra e un piano interrato, l'ingresso principale è da via Giuseppe Parini nello specifico dal numero 98.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da un piano interrato e da n. 1 piano fuori terra (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna comprensiva di un deposito al piano, piano interrato adibito a deposito e lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 13/2024) il cui ingresso risulta essere al n. 98, l'accesso avviene dalla strada comunale via G. Parini, (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile/abitazione unifamiliare – costituita dal piano terra più un deposito al piano interrato oggetto di questa esecuzione, ha il fronte principale su via Giuseppe Parini, mentre quello retrostante e quelli laterali confinano con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (piano terra con annessa area esterna comprensiva di un deposito al piano, piano interrato adibito a deposito e lastricato solare di copertura), catastalmente risulta ubicata in Veglie (LE) alla via G. Parini al civico n. 98 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero immobile, piano terra con piano interrato ~~area esterna retrostante e piano copertura~~ risulta essere l'abitazione/residenza dei coniugi i si,

Dalla via G. Parini in corrispondenza del n. civico 98 si accede al fabbricato in un vano identificato come "ingresso" dal quale mediante un corridoio si districano i vari ambienti che costituiscono l'abitazione. La distribuzione interna attuale risulta non conforme all'ultima Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento. La nuova distribuzione è realizzata mediante delle tramezzature con pannelli in cartongesso e risulta non conforme urbanisticamente.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 13/2024 interessa la totalità del piano terra con annessa area esterna comprensiva di un deposito al piano, uno al piano interrato e dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusivo accesso e fruizione e pertinenza dell'immobile in oggetto (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Quanto su evidenziato è di proprietà per la quota di 1/2 del sig. I ~~1/2 di proprietà della sig.ra~~

L'immobile oggetto dell'esecuzione è una residenza unifamiliare ed è identificato come "LOTTO UNICO", si compone di un piano terra e di un piano interrato/deposito oltre all'area scoperta retrostante, da un deposito al piano terra e dal piano copertura-lastricato solare.

L'accesso al piano interrato può avvenire sia dalla via Giuseppe Parini che dal "pozzo luce" situato all'interno del lotto e che misura 3,35 mq netti. Dal pozzo luce, mediante una scala in muratura non agevole e in pessime condizioni, si accede al piano interrato in un corridoio di 3,75mq netti che si apre nell'ampio vano deposito di 43,10mq netti con altezza interna netta di m 2,54 (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il fabbricato al piano terra risulta essere l'abitazione/residenza dei sig.ri I e si compone dei seguenti vani: un ingresso di 3,75mq netti (altezza interna netta di m 3,81), un corridoio di 8,75mq netti (altezza interna netta di m 3,81), Letto di 16,60mq netti (altezza interna netta di m 3,81), letto matrimoniale di 16,70mq netti (altezza interna netta di m 3,81), soggiorno di 19,05mq netti (altezza interna netta di m 3,04), WC di 3,85mq netti (altezza interna netta di m 2,87), cucina abusiva (non completata) di 23,65mq netti (altezza interna netta di m 3,73). Dall'area esterna retrostante accorpato al muro di confine si accede a un vano adibito a deposito (identificato come "deposito 01") che sviluppa una superficie netta di 17,20 mq altezza interna netta di m 2,30 (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Attuale/Rilievo).

È opportuno sottolineare che la distribuzione dei vani (nuove tramezzature interne in cartongesso) all'interno dell'abitazione non trova corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 (ultima pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 25/03/2024.

È da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia citata, questo deriva dalla presenza di tramezzature in cartongesso (non conformi urbanisticamente) che hanno modificato la destinazione d'uso della maggior parte dei vani; e dalla presenza di un vano da me identificato come "cucina" che risulta totalmente abusivo (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile si compone di un'area esterna retrostante, priva di porzioni a verde, alla quale si accede dal vano identificato come "cucina" (abusivo) così come risulta nell'elaborato grafico Stato Attuale/Rilievo. Da tale area esterna si accede inoltre ad un vano definito "deposito 01" che nel Permesso di Costruire approvato dovrebbe avere al suo interno un bagnetto che nello stato attuale non è presente. Inoltre da tale area esterna si accede, per il tramite di una scala in muratura esterna, al lastricato solare corrispondente alla copertura del vano "deposito 01". Si sottolinea come il corpo principale del fabbricato adibito ad abitazione risulta essere privo di un collegamento verticale (scala) sia interno che esterno quindi il lastricato di copertura corrispondente non risulta essere accessibile, pertanto si ipotizza una copertura caratterizzata da "chianche" in "lastre di pietra leccese (Cursi)".

La somma dei lastricati solari di copertura ha una superficie linda totale di 131,80mq.

Il lastricato solare-piano copertura è di esclusiva proprietà/pertinenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione. Il piano copertura è caratterizzato da un'ampia superficie calpestabile pari a quella del piano terra corrispondente al blocco principale dell'immobile adibito ad abitazione. Il lastricato solare non è accessibile in quanto non è presente nessun tipo di collegamento (scala) verticale interno o esterno. Sul lastricato solare di copertura sono presenti: l'antenna tv e una canna fumaria corrispondente al camino presente nel vano soggiorno sottostante (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra l'ultima Pratica Edilizia presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi. Tali difformità riguardano: la distribuzione interna degli spazi mediante delle nuove tramezzature realizzate in cartongesso; la finalità di fruizione di alcuni ambienti; nonché la presenza di rilevanti criticità abitative/normative in quanto non è verificata l'idoneità del rapporto di 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso; e infine un aumento volumetrico in incremento abusivo. Il tutto verrà meglio esplicato di seguito:

- La differente distribuzione degli spazi interni (nuove tramezzature in cartongesso) rispetto alla Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 riguarda la realizzazione di uno specifico ingresso e di un lungo corridoio. L'ingresso viene ricavato a discapito di quell'ambiente che nella "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è identificato come "Soggiorno". Per la realizzazione del nuovo corridoio, inoltre, rispetto alla Pratica Edilizia in ampliamento su citata il corridoio è stato realizzato a discapito degli ambienti "soggiorno" e "Letto".
  - La nuova distribuzione interna nello stato attuale dei luoghi evidenzia come la finalità di n. 2 ambienti non sia idonea rispetto alla normativa vigente, pertanto tali ambienti non possono avere l'attuale finalità con cui vengono fruiti. Infatti il vano che nella planimetria di rilievo dello stato attuale viene identificato (finalità attuale) come "letto", è un ambiente privo di areazione e di illuminazione naturale diretta pertanto non può essere fruibile come ambiente abitabile con tale finalità. Analogi discorsi deve essere fatto per l'ambiente identificato (planimetria di rilievo dello stato attuale) come "Letto Matrimoniale" in quanto se pur presente un piccolo finestrino (rudimentale) questo non ha dimensioni sufficienti per soddisfare i requisiti imposti dalla normativa vigente in riferimento al soddisfacimento del rapporto pari a 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso. Anche in questo caso il vano non può essere considerato abitabile con la finalità con cui attualmente è fruibile.
- Entrambi gli ambienti "Letto" e "Letto Matrimoniale", alla luce di quanto su riportato e sulla base delle condizioni attuali, non possono avere le finalità di camere da letto ma solo ad esempio di dispense, ripostigli, cabine armadi. La risoluzione del problema della mancanza o insufficienza dell'areazione e della luce naturale, così come richiesta dalla normativa vigente, potrebbe essere risolta mediante la realizzazione di lucernari zenithali apribili (orizzontali) ricavati sul lastricato

solare di copertura per le dimensioni necessarie.

Nella Pratica Edilizia n. 81/2010 in ampliamento l'ambiente identificato come "cucina", attualmente non ha quella finalità, ma viene utilizzato come un ambiente con funzione assimilabile ad un soggiorno con la presenza di un camino, un lavello un tavolo da pranzo ed una stufa con canna fumaria esterna elemento questo da considerare insieme al camino come uniche fonti di riscaldamento per l'intero fabbricato.

- Nell'area esterna (piano terra) retrostante pavimentata, conforme alla "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è presente un vano identificato come "Deposit 01" attualmente utilizzato come tale. Al suo interno come da pratica edilizia dovrebbe trovare collocazione un piccolo bagno che però risulta non presente. Inoltre in questo ambiente ci sono evidenti tracce che ne dimostrano l'avvenuta demolizione.
- La cucina nella realtà è ricavata con la realizzazione di un vano abusivo in una parte dell'area esterna retrostante pavimentata. Tale ambiente non è conforme alla "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" in quanto è un vano abusivo. Tale difformità è da considerare rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di volumetria. Attualmente tale vano risulta in una condizione quasi a rustico. I muri si presentano intonacati ma non rifiniti (pitturati) il solaio è realizzato in laterocemento (travetti e laterizi) e non risulta né intonacato né pitturato. Sono presenti l'impianto elettrico e del gas. Non sono presenti infissi esterni né finestre né portefinestre (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La "Pratica Edilizia n.90/1957" che è la prima ed è da considerare quella originaria.

La "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto con l'eventuale legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento (ultima pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo come nei punti su evidenziati.

Si evidenzia inoltre che il fabbricato oggetto dell'esecuzione nella realtà (stato attuale dei luoghi) non trova corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/realtà.

L'immobile (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna comprensiva di un deposito al piano terra, uno al piano interrato e dal lastricato solare di copertura) di proprietà dei sig.ri

(debitori) oggetto dell'esecuzione immobiliare non è conforme alla Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento e l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi prodotto dal sottoscritto (ved. Allegato 11).

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile unifamiliare costituito da un piano terra, un piano interrato/deposito e un'area esterna comprensiva di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura con un'altezza netta interna per il piano terra variabile tra un massimo di 3,81m ad un minimo di 2,87m, mentre per il piano interrato/deposito un'altezza netta interna di 2,54m.

Identificazione catastale – Comune di Veglie (LE):

- foglio 27, particella 52, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 109mq escluse aree scoperte 103mq, Rendita 136,34€, indirizzo catastale: via Giuseppe Parini n. 98 piano: S1 - Terra, Diritto di proprietà per 1/2 di

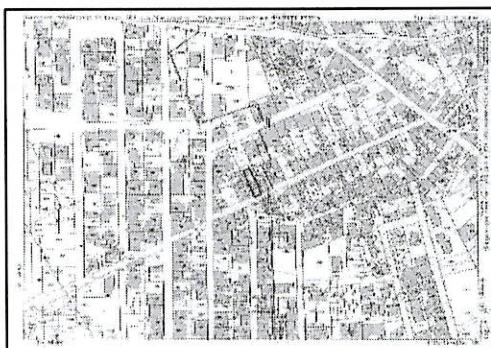
Coerenze: Il fabbricato oggetto dell'esecuzione corrisponde all'immobile composto da piano terra comprensivo di un deposito al piano interrato, da un'area esterna retrostante comprensiva di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura. Ha l'ingresso sul fronte principale che si affaccia sulla strada comunale via Giuseppe Parini, mentre ai lati confina con altre differenti proprietà così come il fronte retrostante che si affaccia su un'altra proprietà.

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione si articola su un solo piano fuori terra costituito da: piano terra, piano interrato adibito a deposito e un'area esterna mattonata retrostante comprensiva di un deposito al piano terra e dal lastricato solare di copertura (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il fabbricato unifamiliare è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '50 inizi anni '60" e

dall'accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia n.90/1957 che è da considerare quella originaria la prima.
- Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento la versione definitiva di riferimento in quanto ultima pratica.



Estratto di mappa



Zona in cui si trova l'immobile  
oggetto dell'esecuzione immobiliare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in una zona di completamento in un'area residenziale costituita da immobili unifamiliari, bifamiliari ad uno o due piani fuori terra. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	discreti
farmacie	discreto
scuola primaria (elementare)	sufficiente
supermercato	sufficiente

#### COLLEGAMENTI

Autobus – mezzi pubblici	sufficiente
Stazione ferroviaria	non presente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sufficiente
esposizione:	discreta
luminosità:	buona
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	insufficienti
stato di manutenzione generale:	insufficiente
servizi:	insufficienti

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato unifamiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 13/2024 è un immobile costituito da un piano interrato adibito a deposito, da un piano terra (abitazione), da un'area esterna retrostante nella quale è presente un vano deposito e da un lastricato solare di copertura (piano copertura).

Il fabbricato ha finalità residenziale/abitazione A/4, e viene da me identificato al punto "A" come **LOTTO UNICO**.

L'immobile (piano terra e piano interrato con pertinenze di proprietà) oggetto dell'esecuzione

immobiliare n. 13/2024, è un fabbricato di numero un piano fuori terra e un piano interrato, l'ingresso principale è da via Giuseppe Parini nello specifico dal numero 98.

Il fabbricato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati unifamiliari ad uno-due piani, si trova in zona di completamento edilizio, nel comune di appartenenza Veglie.

Il fabbricato "unifamiliare" è costituito da un piano interrato e da n. 1 piano fuori terra (piano terra adibito ad abitazione, con area esterna comprensiva di un deposito al piano, piano interrato adibito a deposito e lastricato solare di copertura, il tutto oggetto dell'esecuzione imm. 13/2024) il cui ingresso risulta essere al n. 98, l'accesso avviene dalla strada comunale via G. Parini, (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile/abitazione unifamiliare – costituita dal piano terra più un deposito al piano interrato oggetto di questa esecuzione, ha il fronte principale su via Giuseppe Parini, mentre quello retrostante e quelli laterali confinano con lotti di simile tipologia costruttiva ma di altre proprietà.

L'abitazione/residenza (piano terra con annessa area esterna comprensiva di un deposito al piano, piano interrato adibito a deposito e lastricato solare di copertura), catastalmente risulta ubicata in Veglie (LE) alla via G. Parini al civico n. 98 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dalla via G. Parini in corrispondenza del n. civico 98 si accede al fabbricato in un vano identificato come "ingresso" dal quale mediante un corridoio si districano i vari ambienti che costituiscono l'abitazione. La distribuzione interna attuale risulta non conforme all'ultima Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento. La nuova distribuzione è realizzata mediante delle tramezzature con pannelli in cartongesso e risulta non conforme urbanisticamente.

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare 13/2024 interessa la totalità del piano terra con annessa area esterna comprensiva di un deposito al piano, uno al piano interrato e dal lastricato solare di copertura il tutto di esclusivo accesso, fruizione e pertinenza dell'immobile in oggetto (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Quanto su evidenziato è di proprietà per la quota di 1/2 del sig. 1/2 di proprietà della sig.ra L

Si sottolinea come la sig.ra 1/2 di proprietà della sig.ra L  
'ebritrice) alla data e all'ora del sopralluogo issato in data 25/03/2024 alle ore 9:45 permetteva l'accesso all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare 13/2024 al sottoscritto CTU che veniva messo nelle condizioni di portare a compimento senza nessun tipo di limitazione il rilievo plani-volumetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi dell'immobile oggetto dell'esecuzione (ved. Allegato n. 02 – Verbale di sopralluogo del 25/03/2024).

L'immobile/residenza/unifamiliare oggetto dell'esecuzione, identificato come "LOTTO UNICO" si compone di un piano interrato adibito a deposito, da un piano terra (abitazione), da un'area esterna retrostante nella quale è presente un vano deposito e da un lastricato solare di copertura (piano copertura). L'immobile oggetto dell'esecuzione è una residenza unifamiliare ed è identificato come "LOTTO UNICO", si compone di un piano terra e di un piano interrato/deposito oltre all'area scoperta retrostante, da un deposito al piano terra e dal piano copertura-lastricato solare.

L'accesso al piano interrato può avvenire sia dalla via Giuseppe Parini che dal "pozzo luce" situato all'interno del lotto e che misura 3,35 mq netti. Dal pozzo luce, mediante una scala in muratura non agevole e in pessime condizioni, si accede al piano interrato in un corridoio di 3,75mq netti che si apre nell'ampio vano deposito di 43,10mq netti con altezza interna netta di m 2,54 (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il fabbricato al piano terra risulta essere l'abitazione/residenza dei sig.ri e si compone dei seguenti vani: un ingresso di 3,75mq netti (altezza interna netta di m 3,81), un corridoio di 8,75mq netti (altezza interna netta di m 3,81), Letto di 16,60mq netti (altezza interna netta di m 3,81), letto matrimoniale di 16,70mq netti (altezza interna netta di m 3,81), soggiorno di 19,05mq netti (altezza interna netta di m 3,04), WC di 3,85mq netti (altezza interna netta di m 2,87), cucina abusiva (non completata) di 23,65mq netti (altezza interna netta di m 3,73). Dall'area esterna retrostante accorpato al muro di confine si accede a un vano adibito a deposito (identificato come "deposito 01") che sviluppa una superficie netta di 17,20 mq con altezza interna netta di m 2,30 (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

È opportuno sottolineare che la distribuzione dei vani (nuove tramezzature interne in cartongesso) all'interno dell'abitazione, non trova corrispondenza nel confronto tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 (ultima pratica edilizia) e lo stato attuale dei luoghi/rilievo che il sottoscritto CTU ha potuto documentare a seguito del sopralluogo del 25/03/2024.

È da evidenziare che nell'elaborato grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi da me prodotto, alcuni ambienti non hanno la stessa denominazione e finalità presente nella pratica edilizia citata, questo deriva dalla presenza di tramezzature in cartongesso (non conformi urbanisticamente) che hanno modificato la

destinazione d'uso della maggior parte dei vani; e dalla presenza di un vano da me identificato come "cucina" che risulta totalmente abusivo (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile si compone di un'area esterna retrostante di 29,35mq lordi, alla quale si accede dal vano identificato come "cucina" (abusivo) così come risulta nell'elaborato grafico Stato Attuale/Rilievo. Tale area esterna retrostante è caratterizzata da vasellame di diversa dimensione con vegetazione floreale, da una pilozza e da una scala esterna in muratura con balaustra in ferro zincato che si presenta in pessime condizioni con evidente presenza di ruggine e scrostamento della verniciatura. La scala permette l'accesso al lastricato solare di copertura corrispondente al solo vano identificato come "deposito 01" accorpatto al muro di confine con finalità attuale di deposito di legname. Infatti da tale area esterna retrostante si accede al vano "deposito 01" che nella Pratica Edilizia originaria non era presente ma che compare nella "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" dove al suo interno avrebbe dovuto trovare posto un bagnetto. Nello stato reale dei luoghi tale bagnetto non è presente sono infatti presenti evidenti tracce di demolizione di tramezzature interne. Il "deposito 01" è realizzato in muratura portante con solaio in laterocemento, internamente intonacato e pitturato in condizioni pessime, inoltre è privo del pavimento con il massetto grezzo a vista. Il vano ha un ingresso caratterizzato da un infisso in legno in pessime condizioni. È presente un varco passante nella muratura con funzione di alloggiamento per un infisso (piccola finestra), che risulta essere stato realizzato in maniera rudimentale e inoltre è privo di infisso. All'interno di tale vano sono presenti evidenti tracce della demolizione di tramezzatura interne che come in precedenza evidenziato avrebbero dovuto ricavare al suo interno un piccolo vano adibito a bagnetto. Attualmente il vano ha finalità di deposito del legname e presenta anche una lavatrice probabilmente funzionante. Esteriormente non risulta intonacato ma solo pitturato, si trova comunque in pessime condizioni infatti sono percepibili le fughe e i conci che ne costituiscono la muratura (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Nell'area retrostante i muri di cinta confinanti con le altre proprietà risultano: uno intonacato e pitturato di colore bianco in maniera grossolana e approssimativa, mentre l'altro non è intonacato ma solo pitturato (visibili le fughe e i conci che ne costituiscono la muratura) per entrambi i muri di confine le condizioni sono mediocri.

L'area esterna retrostante in origine era costituita anche da quella parte di superficie che attualmente è stata ricavata per la realizzazione abusiva del vano identificato come "cucina". L'attuale effettiva area esterna retrostante è priva di pavimentazione ma ha il massetto grezzo a vista (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Nel lotto oggetto dell'esecuzione, con la realizzazione del vano abusivo identificato come "cucina" si è creato uno spazio esterno a cielo aperto di superficie netta pari a 3,35mq e linda di 4,29mq dal quale, mediante una scala in muratura si accede al piano interrato (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il lastricato solare piano copertura corrispondente all'immobile adibito ad abitazione non è accessibile in quanto privo di qualsiasi collegamento verticale (scala) sia interno che esterno. La somma dei lastricati solari di copertura sviluppati sui vari livelli ha una superficie linda totale di 131,80mq.

Si sottolinea come il lastricato solare-piano copertura è caratterizzato da più livelli derivanti dalle varie altezze interne che caratterizzano l'abitazione. Al piano terra i vani che nella planimetria di rilievo/stato dei luoghi sono denominati come "soggiorno", "WC", "cucina" (abusiva) e "deposito 01" hanno altezze nette interne diverse tra di loro e rispetto quella dell'immobile originaria di 3,81m (ved.: Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il lastricato solare di copertura presumibilmente è realizzato in lastre di pietra leccese (Corsi) risulta essere in condizioni non sufficienti in quanto all'interno dell'immobile, oltre alla presenza di evidenti e diffuse macchie di umidità di risalita provenienti dal vespai, sono presenti e diffuse macchie di umidità anche sul soffitto e sui muri interni (nella parte alta) provenienti dal lastricato solare di copertura (necessita di trattamento di impermeabilizzazione diffuso).

La scala esterna che collega l'area scoperta retrostante con la copertura del solo vano identificato come "deposito 01" è realizzata in muratura di fattura molto grossolana e relativamente angusta caratterizzata da una balaustra realizzata in ferro zincato verniciata di bianco con traccia di colore blu. La balaustra si presenta in condizioni insufficienti con presenza di ruggine.

Sul lastricato solare di copertura corrispondente al fabbricato originario adibito ad abitazione trovano collocazione sia l'antenna tv che la canna fumaria corrispondente al camino presente nell'ambiente sottostante identificato come "soggiorno" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie delle quali

quella identificata come La "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" (la più recente) deve essere considerata il riferimento di come si dovrebbe, ufficialmente/urbanisticamente, articolare e caratterizzare effettivamente il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare. Si sottolinea come in entrambe le pratiche Edilizia non è presente il vano da me identificato nella planimetria di rilievo/stato attuale come "cucina" che pertanto deve essere considerato nella sua totalità abusivo (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si precisa come tali Pratiche Edilizie sono state fornite al CTU al seguito della richiesta di accesso agli atti al Settore V – Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata del Comune di Veglie (LE). Tale richiesta è stata corredata da una dettagliata documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie (LE) è risalito e mi ha fornito le sole n. 2 Pratiche Edilizie su riportate, che quindi devono essere considerate come le uniche presenti sul fabbricato. Si precisa che la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 è da considerare la versione definitiva di riferimento.

Si evidenzia, come aspetto determinante, che per il fabbricato oggetto dell'esecuzione non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi/rilievo così come risulta dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento e l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi (ved. Allegato 11).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle importanti difformità tra l'ultima Pratica Edilizia presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi. Tali difformità riguardano: la distribuzione interna degli spazi mediante delle nuove tramezzature realizzate in cartongesso; la finalità di fruizione di alcuni ambienti; nonché la presenza di rilevanti criticità abitative/normative in quanto non è verificata l'idoneità del rapporto di 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso; e infine un aumento volumetrico in incremento abusivo.

La differente distribuzione degli spazi interni (nuove tramezzature in cartongesso) rispetto alla Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 riguarda la realizzazione di uno specifico ingresso e di un lungo corridoio. L'ingresso viene ricavato a discapito di quell'ambiente che nella "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" è identificato come "Soggiorno". Per la realizzazione del nuovo corridoio, inoltre, rispetto alla Pratica Edilizia in ampliamento su citata il corridoio è stato realizzato a discapito degli ambienti "soggiorno" e "Letto". Con riferimento alle criticità relative alle finalità/funzioni degli ambienti occorre sottolineare che, secondo la normativa vigente, gli ambienti devono necessariamente rispettare dei requisiti per poter assolvere alla funzione cui sono destinati (areazione ed illuminazione naturale diretta, superficie minima, altezza interna netta, impiantistica etc).

Le criticità che si riferiscono alle finalità/funzioni degli ambienti, nel caso in oggetto, riguardano sia la "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" che lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto.

Di seguito verranno descritte dettagliatamente:

Nella Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento il vano identificato come "letto" è privo di areazione e illuminazione naturale diretta, pertanto non può essere fruìto come ambiente abitabile con quella finalità. Gli ambienti senza areazione e illuminazione naturale diretta non possono avere finalità di camere da letto ma tutt'alpiù possono avere finalità per esempio di dispense, ripostigli, cabine armadi.

Per quanto riguarda lo stato attuale dei luoghi-realtà la nuova distribuzione interna realizzata con nuove tramezzature in cartongesso (non conformi alla "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento") hanno dato origine a n. 2 ambienti non idonei rispetto alla normativa vigente che pertanto non possono avere l'attuale finalità con cui vengono fruìti. Infatti il vano che nella planimetria di rilievo dello stato attuale identificato come "Letto" è un ambiente privo di areazione e illuminazione naturale diretta, pertanto non può essere fruìto come ambiente abitabile con tale finalità. Simile discorso deve essere fatto per l'ambiente identificato nella planimetria di rilievo dello stato attuale come "Letto Matrimoniale" in quanto se pur presente un piccolo finestrino alto (rudimentale e privo di infisso) esso non ha dimensioni sufficienti per soddisfare i requisiti imposti dalla normativa vigente (il rispetto del rapporto di 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso), pertanto anche in questo caso il vano non può essere considerato abitabile con la finalità attuale di fruizione.

Entrambi gli ambienti su citati ("Letto" e "Letto Matrimoniale") in merito a quanto su riportato e nelle condizioni attuali non possono avere le finalità attuali ma solo ad esempio di dispense, ripostigli, cabine

armadi. Per la risoluzione del problema relativo alla mancanza o insufficienza dell'areazione e della luce naturale richiesta dalla normativa vigente, si potrebbero realizzare dei lucernari zenithali apribili (orizzontali), ricavati sul lastricato solare di coperture per le dimensioni necessarie.

Nella Pratica Edilizia n. 81/2010 in ampliamento l'ambiente identificato come "cucina", attualmente nella realtà non ha quella finalità, ma viene utilizzato come un ambiente con funzione assimilabile ad un soggiorno. In tale ambiente sono presenti: un camino, un lavello, un tavolo da pranzo ed una stufa con canna fumaria esterna elemento questo da considerare insieme al camino come uniche fonti di riscaldamento per l'intero fabbricato.

In merito alla non corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 81/2010 in ampliamento e lo stato attuale dei luoghi si consideri che nell'area esterna (piano terra) retrostante è presente un vano identificato nella planimetria di rilievo come "Deposito 01" attualmente utilizzato come tale. All'interno di questo vano "deposito 01", come da pratica edilizia, avrebbe dovuto trovare collocazione anche un piccolo bagno che nello stato attuale/realtà non è presente. Sono evidenti tracce di rimozioni delle tramezzature che probabilmente ne testimoniano la demolizione (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

In difformità dalla "Pratica Edilizia n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento" in incremento volumetrico (aumento cubatura abusiva), nell'area esterna retrostante è stato realizzato un vano in accorpamento al fabbricato (abitazione originaria) che nella planimetria di rilievo/stato attuale è identificato dal sottoscritto come "cucina". Tale vano in incremento volumetrico deve essere considerato abusivo e non conforme urbanisticamente. Il vano "cucina" abusivo sviluppa 23,65mq netti con altezza interna netta di m 3,73 e non è presente nell'ultima Pratica Edilizia la n. 81/2010 – Permesso di Costruire n. 119/2010 in ampliamento (pratica di riferimento). La tipologia di abuso del vano "cucina" è da considerarsi rilevante in quanto si tratta di un abuso con incremento di volumetria. Attualmente tale vano risulta in una condizione quasi a "rustico". I muri si presentano intonacati ma non rifiniti (pitturati) il solaio è realizzato in laterocemento (travetti e laterizi) e non risulta né intonacato né pitturato. Sono presenti l'impianto elettrico e del gas. Non sono presenti infissi esterni né finestre né portefinestre (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Si precisa che la difformità riguardante la diversa distribuzione interna degli spazi/vani è una difformità che è possibile sanare, così come è possibile sanare anche il rapporto di 1/8 che deve intercorrere tra l'areazione e la luce naturale rispetto alla superficie dal vano stesso; mentre la difformità relativa all'aumento di cubatura (vano nel rilievo identificato come "cucina") è un abuso non sanabile.

Il "LOTTO UNICO" oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 si presenta costruttivamente con le seguenti caratteristiche: la struttura in elevazione (muri) risulta essere portante sia per i muri perimetrali che per alcuni interni all'immobile, vi è la presenza di tramezzature interne realizzate in cartongesso; le murature portanti perimetrali esterne sono realizzate in muratura con un paramento esterno ed uno interno in fetta di tufo e con uno strato di vuoto come intercapedine; il solaio è in laterocemento (travetti e laterizi); il paramento esterno (piano fuori terra) che dà sul fronte strada di via Giuseppe Parini risulta rifinito nella parte bassa per una altezza di circa 70cm da una zoccolatura di qualche centimetro aggettante pitturata di colore giallo, il resto della facciata è pitturata di un giallo più chiaro. Esternamente il fronte retrostante corrispondente al vano abusivo (cucina) si presenta in condizioni a rustico mentre sia i muri di cinta di confine che il fronte del vano "dispensa 01" sono pitturati di colore bianco. Sono presenti livellini, soglie e corpi illuminanti, il tutto con un mediocre livello di finitura, qualità e condizioni.

In merito al lastricato solare/piano copertura, come già evidenziato in precedenza, è caratterizzato da più livelli derivanti dalle varie altezze interne che caratterizzano l'abitazione. Si presume, vista la non accessibilità al piano copertura corrispondente al fabbricato principale che la copertura si presenti in lastre di pietra leccese (Cursi) e si trovi in condizioni mediocri. Tale ipotesi trova conferma nelle evidenti e diffuse problematiche di umidità presenti all'interno del fabbricato. Con riferimento al vano abusivo "cucina", realizzato in accorpamento al fabbricato adibito ad abitazione, ha un lastricato di copertura non accessibile pertanto non si può avere certezza sulla tipologia realizzativa (lastre in pietra leccese di "Cursi" o da strato di guaina bituminosa).

L'area esterna retrostante rimasta effettivamente esterna è realizzata esclusivamente con un massetto grezzo a vista in pessime condizioni (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Nell'area esterna retrostante è presente solo una scala in muratura in pessime condizioni che collega esclusivamente l'area esterna retrostante con il piano copertura del solo vano identificato nella planimetria di rilievo come "deposito 01", vano in accorpamento al muro di cinta confinante staccato dal fabbricato principale adibito ad abitazione (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare è definito come "LOTTO UNICO" e si articola su due piani: uno interrato ed uno piano terra.

Il piano interrato è costituito da un unico ampio vano adibito a deposito con accesso a raso marciapiede da via G. Parini ma anche dalla zona retrostante identificata dal sottoscritto come "pozzo luce". Tale piano si trova in condizioni pessime. Nello specifico sia la scala di accesso al corridoio che il deposito, che è l'ambiente principale di ampie dimensioni che lo costituisce, si trovano in condizioni pessime. È caratterizzato da un soffitto a volte a botte. Le condizioni nelle quali vede il piano interrato come finitura dei muri "pavimento" risulta molto grossolano/approssimativo e non rifinito. Il pavimento è un massetto di calcestruzzo a vista datato ed in pessime condizioni (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il piano terra ~~principale~~ principale adibito ad abitazione/residenza di proprietà per la quota di 1/2 di del sig. ~~tituito nello stato attuale dei luoghi dai seguenti vani: un ingresso, un corridoio, letto (non idoneo a tale finalità in quanto privo di areazione e luce naturale diretta), letto matrimoniale (non idoneo a tale finalità in quanto l'areazione e luce naturale diretta non verificano 1/8 come rapporto aeroilluminante richiesto dalla normativa), soggiorno con camino, WC e una cucina abusiva.~~

L'immobile principale adibito ad abitazione internamente risulta essere caratterizzato da finiture ed elementi (corpi illuminanti, porte interne, infissi, pitture, rivestimenti etc) di insufficiente fattura e ormai fortemente datate.

Il fabbricato adibito ad abitazione internamente è regolarmente intonacato e tinteggiato. Le pitture delle pareti verticali per gli ambienti "Letto", "Letto Matrimoniale", "soggiorno" e "WC" sono di colore bianco con evidenti tracce di umido provenienti sia dal vespai che dal piano copertura. Tali pitture si presentano in condizione insufficienti e necessitano di un'adeguata manutenzione. Le tramezzature dell'"ingresso" e del "corridoio", realizzate in cartongesso sono pitturate con una tecnica diversa riconducibile a quella dell'effetto increspato di colore ocra. I soffitti di tutti gli ambienti sono di colore bianco. I vani "Letto" e Letto Matrimoniale" risultano privi di battiscopa mentre l'ingresso e il corridoio hanno un battiscopa in legno, esteticamente e in condizione datate.

Le varie pavimentazioni si differenziano sia per colorazione che per tipologia e forma. Negli ambienti "Letto", "Letto Matrimoniale", "ingresso" e "corridoio" la tipologia è a cocciopesto. Si presenta in condizioni datata sia esteticamente che di integrità, infatti sono presenti lesioni più o meno evidenti, pertanto le condizioni generali risultano insufficienti. Per il vano identificato come "soggiorno" il pavimento è in piastrelle di forma quadrata effetto cotto. Nel "soggiorno" le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco di formato quadrato per un'altezza di 2,00m. Il vano "WC" è caratterizzato da un pavimento realizzato in piastrelle di colore celeste di forma quadrata così come le pareti che risultano rivestite per un'altezza di 2,00m. I rivestimenti nel "WC" risultano datati ed in mediocri condizioni (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Tutte le pavimentazioni e rivestimenti sono esteticamente datati ed alcuni ambienti presentano macchie di umido.

Tutti gli ambienti su descritti manifestano la presenza macchie di umido diffuse sia di risalita dal vespai che provenienti dal lastricato di copertura, sia sui muri che sui soffitti. Tale presenza di umidità percentualmente rilevante rende lo stato attuale di tutti gli ambienti in una condizione di mediocrità. Discorso a sé deve essere fatto per il vano abusivo (incremento volumetrico) identificato nella planimetria di rilievo come "cucina". Infatti in tale vano la pavimentazione corrisponde al vecchio pavimento corrispondente all'area esterna dalla quale è stato ricavato. Il pavimento del vano abusivo "cucina" è in mattoni realizzati in cemento, tipologia tipica delle aree esterne pavimentate. L'accesso al vano "cucina" avviene dal soggiorno mediante quella che originariamente aveva funzione di portafinestra (ex infisso esterno realizzato in pvc verniciato bianco con vetro semplice) che permetteva l'accesso diretto dall'abitazione originaria all'area esterna retrostante di proprietà. Il vano abusivo "cucina" si presenta come un vano non finito. Infatti i varchi finestra e portafinestre sulle nuove murature abusive risultano privi di infissi esterni. Le murature perimetrali interne di tale vano abusivo si presentano come segue: n 2 muri sono sia intonacati che pitturati di colore giallino, mentre gli altri due muri risultano non intonacati ma solo pitturati anch'essi di colore giallino (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Inoltre tale vano mostra un soffitto il cui solaio risulta a vista (travetti prefabbricati con mattoni forati "pignatte").

Le bussole interne si differenziano per ambiente: per i vani "Letto" e "Letto matrimoniale" sono in legno di colore legno con la pannellatura liscia, il tutto di discreta fattura e condizioni; mentre la porta del "WC" anch'essa in legno risulta pitturata grossolanamente con colore bianco e si presenta in condizioni mediocri.

Il battiscopa è in legno di color legno ma solo negli ambienti "ingresso" e "corridoio" di tipologia datata ed in condizioni insufficienti.

Gli infissi esterni di seguito verranno descritti:

- Il portoncino di ingresso che dà su via Giuseppe Parini si presenta con degli scuri in pvc di colore

bianco in condizioni discrete mentre il portoncino vero e proprio è in legno con vetro semplice verniciato bianco in pessime condizioni in tutte le sue componenti e di tipologia datata.

- Il finestrino del bagno "WC" è di piccole dimensioni ha un'apertura a ribalta ed è realizzato in legno con vetro semplice in pessime condizioni.
- Nel vano "letto matrimoniale" è presente una piccolissima apertura in alto priva di infisso con una zanzariera rudimentale in mediocri condizioni.
- Nel vano "soggiorno" è presente una portafinestra a due ante realizzata in pvc di colore bianco, le ante sono suddivise dà due pannellature ciascuna: le due superiori sono in vetro semplice trasparente mentre le due inferiori sono caratterizzate da pannelli in pvc di colore bianco. Questa portafinestra si presenta in condizioni discrete.  
Inoltre nello stesso ambiente al disopra della portafinestra è stato realizzato un varco rettangolare privo di infisso ma con la presenza di una zanzariera rudimentale sia nel montaggio che come elemento.  
Nel vano identificato nella planimetria di rilievo come "deposito 01", vano staccato dal fabbricato principale, il cui accesso avviene dall'area esterna retrostante, accorpato al muro di cinta retrostante è presente un infisso esterno realizzato in legno e vetro semplice verniciato grossolanamente di colore bianco ed è in pessime condizioni. Anche in questo vano è presente un varco nella muratura sprovvisto di infisso.

Gli infissi esterni sono sprovvisti di zanzariere.

L'impianto elettrico è sottotraccia con un'illuminazione artificiale caratterizzata da corpi illuminanti a soffitto. Gran parte delle cassette elettriche sono complete di frutti e placche di colore dorato e si presentano in condizioni insufficienti e risultano datate. Nel vano identificato nella planimetria di rilievo come "soggiorno" è presente una lampada di emergenza.

L'intero immobile in tutte le sue parti e ambienti è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Uniche fonti di riscaldamento sono n. 2 elementi entrambi presenti esclusivamente nel vano denominato "soggiorno": una stufa e un camino in muratura (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). L'acqua calda è "garantita" da un boiler presente nel bagno. L'immobile è sprovvisto di caldaia. L'appartamento è privo di impianto di condizionamento/climatizzazione (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Nel piano interrato (vano "deposito") è presente un corpo illuminante a parete.

Nel vano identificato come "soggiorno" è presente un camino funzionante realizzato in muratura con soglie in travertino bianco con rivestimento in piastrelle di forma quadrata di colore bianco e di piastrelle di forma rettangolare di colore marrone (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il fabbricato è allacciato alla rete primaria, il contatore dell'acqua (AQP) è posizionato nel vano identificato "Letto" (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il bagno così come il soggiorno presentano le pareti rivestite per un'altezza di 2,00m.

Il bagno WC si presenta completo come impianto (lavello, vaso, bidet e doccia) mentre sono presenti i seguenti sanitari: vaso, lavello a colonna e doccia, il tutto è datato e si presenta in insufficienti condizioni.

Nel vano soggiorno è presente un mobile lavello con pensile in condizioni mediocri mentre nel vano abusivo identificato come cucina è presente un elettrodomestico a libera installazione che ha funzione sia di piano cottura che di forno.

Per una maggior chiarezza di tutto ciò che è stato fin qui descritto si fa riferimento all'Allegato 10 - "Documentazione Fotografica".

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* sono di fattura ed estetica economica, realizzati con tipologie e materiali diversi sia con telai in legno e vetro semplice e scuri esterni in PVC di colore chiaro che con telaio in pvc e vetro semplice di colore bianco. Gli infissi in legno e vetro semplice si presentano in condizioni pessime mentre quello in pvc con vetro semplice (portafinestra vano soggiorno) si presenta in condizioni discrete. La presenza delle zanzariere vale solo per i varchi nelle murature privi di infissi esterni e sono realizzate in maniera "rudimentale" in pessime condizioni.

*infissi interni:* ci sono n. 2 bussole in legno di colore legno con anta ad unica pannellatura liscia in condizioni e fattura discrete e una in legno pitturata bianca di tipologia datata in condizioni mediocri.

*pareti esterne:* realizzate in muratura con un paramento esterno ed uno interno in fetta di tufo e con uno strato di vuoto come intercapdine.

*rivestimento esterno:* Il fabbricato esternamente sul fronte principale (via Giuseppe Parini) è caratterizzato nella parte bassa, per una altezza di circa 70cm, da una zoccolatura di qualche centimetro

aggettante Pitturata di colore giallo, il resto della facciata è Pitturata di un colore giallo più chiaro in discrete condizioni; il fronte retrostante è variegato con diverse livelli di finitura, c'è un fronte lasciato grezzo mentre i restanti non sono intonacati ma Pitturati in maniera grossolana di colore bianco. Il tutto in pessime condizioni.

*rivestimento interno:* i muri perimetrali interni, le tramezzature ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con Pitture di varie tecniche (effetto liscio di colore bianco e increspato di colore ocre) fatta eccezione del vano identificato nella planimetria di rilievo come "cucina" (vano abusivo) il quale si presenta per la maggior parte da murature con un livello di finitura grezza, privo di intonaco e Pittura aspetto questo valido anche per il soffitto. Il bagno così come il soggiorno hanno le pareti rivestite per un'altezza di 2,00m con piastrelle di colore celeste per il bagno (mediocri condizioni) e bianche per il soggiorno (sufficienti condizioni) entrambe di forma quadrata.

*Pavimentazione interna:* per la maggior parte dell'immobile adibito ad abitazione il pavimento è in cocciopesto (condizioni insufficienti e datate), infine per il vano soggiorno è caratterizzato da piastrelle effetto cotto (condizioni mediocri) mentre per il bagno le piastrelle sono monocottura di colore celeste (pessime condizioni). Per il vano abusivo identificato come cucina il pavimento è in mattoni realizzati in cemento tipici da esterno (condizioni mediocri).

Degli Impianti:

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, gas ed idrico realizzati sottotraccia.

Il fabbricato è collegato alla rete primaria.

*Condizionamento/climatizzazione:* non è presente

*telefonico:*

nella media

*elettrico:* sottotraccia

nella media

*Presenza di n. 1 citofono*

sufficiente

Delle Strutture:

*solai:* in laterocemento (travetti e laterizi);

sufficienti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Super. Coperta immobile piano interrato	60,20	0,50	30,10	pessime
- Super. Coperta immobile abitazione piano terra	82,20	1	82,20	mediocre
- Super. Coperta vano abusivo "cucina" piano terra	26,30	1	26,30	mediocre
- Deposito 01	20,70	0,25	5,17	insufficiente
- Pozzo luce	3,95	0,10	0,39	insufficiente
- Super. Scoperta retrostante	31,18	0,10+0,05	4,66	mediocre
- Piano copertura-lastricato solare – vari livelli	131,80	0,10	13,18	insufficiente
	356,33		162,00	

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO I

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del LOTTO UNICO (fabbricato unifamiliare, costituito da un piano terra adibito ad abitazione, un piano interrato adibito a deposito, un'area esterna retrostante comprensiva di un deposito al piano e dal piano copertura) residenziale – abitazione A/4.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per l'immobile indicato dal sottoscritto LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione sito in Veglie (LE) alla Via Giuseppe Parini n. 98.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2023, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2023 riguardanti immobili definiti catastalmente A/4 simili nella zona di completamento edilizio di Veglie (LE).

Il valore di riferimento al II semestre 2023 per immobili simili in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 540,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 13/05/2024 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore €/mq 440,00 valore normale minimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,00	x	440,00€	=	71.280,00€
-------------------------------	--------	---	---------	---	------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 proprietà coniugi debitori – comunione legale per le quote di 500/1000 I	500/1000	debitori esecutati)	€. 71.280,00
--	----------	---------------------	--------------

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.280,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore del fabbricato unifamiliare, costituito da un piano terra adibito ad abitazione, un piano interrato adibito a deposito, un'area esterna retrostante comprensiva di un deposito al piano e dal piano copertura (immobile Cat. A/4) identificato come LOTTO UNICO e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato del LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione immobiliare 13/2024, sito in Veglie (LE) alla Via Giuseppe Parini n. 98.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2023, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2023 riguardanti immobili simili nella zona di completamento edilizio di Veglie (LE).

Il valore di riferimento al II semestre 2023 per immobili simili in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 540,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 13/05/2024 in via cautelativa

e congrua sono pari ad un valore 440,00 valore normale minimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenza	162,00	0,00	71.280,00€	71.280,00€
				71.280,00€	71.280,00€

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità dell'immobile deve riguardare diversi aspetti: strutturale, autonomia, libero godimento senza problemi tecnici, economici-funzionali al seguito di tali presupposti trovo vi sia l'impossibilità del frazionamento in più beni, pertanto il LOTTO UNICO oggetto dell'esecuzione risulta indivisibile.

Spese di ripristino delle difformità:

- Spese relative l'abuso in incremento volumetrico e la difformità distributiva dei vani interni - circa €. 5.000,00
- spese tecniche - circa €. 4.500,00
- spese se richieste relative il certificato di idoneità statica -circa €. 2.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 59.280,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 8.892,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 88,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.300,00

Data 13/05/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Ferdinando Saurio

