TRIBUNALE DI LECCE – TERZA SEZIONE CIVILE, ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 435/2016 R.G.Es.Imm.

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro .....

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Barbetta

Professionista Delegato e Custode: Avv. Bianca Maria Sanasi D'Arpe

RELAZIONE DI RINNOVAZIONE

E AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

1. Svolgimento dell'incarico

Con ordinanza resa all'udienza del 7 gennaio 2026 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, sull'istanza del Professionista Delegato depositata il 3 novembre 2025 e in assenza di opposizione delle parti comparse, ha disposto che l'esperto estimatore provveda ad «aggiornare all'attualità i dati relativi alla stima del bene pignorato», assegnando i termini e rinviando la procedura all'udienza del 20 maggio 2026.

In quella data il medesimo Giudice, rilevato che l'ausiliario in precedenza incaricato non aveva dato riscontro, ha provveduto alla sua sostituzione nominando lo scrivente ing. Francesco Carmine Palumbo, prescrivendo il deposito della relazione peritale e rinviando il procedimento per l'esame della rinnovazione/integrazione richiesta.

2. Precisazioni

Il presente elaborato assume pertanto quale premessa fattuale le risultanze già in atti, quanto allo stato legittimo dei beni ma anche in merito alla qualificazione delle difformità rispetto ad esso, così come ricostruite nella relazione dell'arch. Laura Lezzi depositata il 12 aprile 2017 sulla

scorta del Permesso di Costruire n. 263 del 02.03.2004 e del Permesso di Costruire n. 233 del 15.11.2007, e come tali richiamate nei successivi provvedimenti resi nel procedimento.

Lo scrivente ha proceduto alla verifica dello stato attuale dei luoghi, ad un rilievo metrico di massima e all'aggiornamento delle risultanze catastali e valori di mercato ai soli fini della determinazione delle consistenze e degli elementi rilevanti per la stima.

3. Operazioni peritali

Con comunicazione a mezzo PEC è stato dato avviso dell'inizio delle operazioni peritali al Professionista Delegato e Custode avv. Bianca Maria Sanasi D'Arpe, al difensore del creditore procedente avv. Alberigo Panini (nonché all'avv. Gianluca Retucci), ai difensori delle parti esecutate avv. Maria Elodia Di Napoli e abogada Marina Puzzello.

L'accesso all'unità immobiliare costituente il Lotto 1 ed al box costituente il lotto 2 ha avuto luogo in data 31 luglio 2026, alla presenza del Professionista Delegato avv. Bianca Maria Sanasi D'Arpe e degli anzidetti procuratori costituiti di parte debitrice esecutata, anch'essa presente. Nel corso delle operazioni, oltre al suddetto rilievo metrico di massima

del compendio immobiliare, si è provveduto anche a ricavare un'ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi attuale.

Sono state successivamente acquisite: visure e planimetrie catastali aggiornate; elaborato planimetrico della particella; elenco dei subalterni assegnati; quotazioni O.M.I. dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; accesso agli atti presso il Comune di Casarano – Settore Urbanistica, N° 33375 del 22-07-2026 al quale il Comune non ha fornito alcun riscontro.

LOTTO 1

1. Identificazione del bene

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Casarano (LE), via Ruffano n. 31/A, al piano terzo.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Casarano: foglio 7, particella 139, subalterno 26, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 91 – escluse aree scoperte mq 80, piano 3, rendita € 247,90.

Intestazione: ……, nata in …… il .../.../…., proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; …… ……, nato a …… il .../.../…., proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: via Ruffano, particelle 1357 e 139.

L'indirizzo risulta da variazione toponomastica d'ufficio del 02.02.2021, pratica n. LE0015384, che ha sostituito la precedente indicazione «via Ruffano SNC»; negli atti anteriori il civico è indicato al n. 29.

2. Premessa

Ai fini della verifica dello stato legittimo degli immobili ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha trasmesso al Comune di Casarano, a mezzo posta elettronica certificata in data 21.07.2026, istanza di accesso agli atti diretta ad accertare l'eventuale esistenza, per il periodo successivo al 12.04.2017, di ulteriori titoli abilitativi, istanze e provvedimenti di sanatoria o condono, certificati di agibilità, verbali di accertamento, ordinanze di sospensione lavori, di demolizione o di ripristino, provvedimenti sanzionatori e di acquisizione al patrimonio comunale, autorizzazioni paesaggistiche o vincoli, nonché a conoscere la disciplina urbanistica attualmente vigente per l'area.
L'istanza è stata registrata al protocollo generale dell'Ente al n. 33375 in data 22.07.2026.

Alla data di deposito del presente elaborato non è pervenuto alcun riscontro, essendo ampiamente decorso il termine di cui all'art. 25, comma 4, della L. 241/1990.

Le informazioni sul profilo urbanistico-edilizio sono pertanto condotte sulla sola documentazione acquisita agli atti della procedura. Ove dal riscontro dell'Amministrazione dovessero

emergere titoli o provvedimenti non considerati, lo scrivente si riserva di darne conto mediante integrazione, restando le stime suscettibili di conseguente revisione.

Il presente elaborato assume pertanto come detto, quale premessa fattuale, le qualificazioni urbanistico-edilizie contenute nella relazione dell'arch. Laura Lezzi del 12.04.2017, e in particolare l'insanabilità delle difformità rilevate sul Lotto 1.

3. Descrizione

Il bene è costituito da unità immobiliare al piano terzo di palazzina condominiale, composta nello stato dei luoghi attuale al momento del sopralluogo, da ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola; terrazza lungo l'intero fronte su via Ruffano; veranda con tettoia della superficie di circa mq 20,00; balcone lungo l'intero fronte retrostante.

L'altezza interna rilevata è di m 2,85.

Alla data del sopralluogo il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione, con i segni di vetustà propri di un fabbricato realizzato negli anni 2004-2005 e non interessato

da interventi significativi nel periodo successivo alla relazione del 2017.

Caratteristiche della zona: residenziale, a traffico locale, dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Zone limitrofe: residenziali.

4. Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade in zona B2.11 del P.R.G. vigente nel Comune di Casarano, approvato con D.G.R. n. 2470 del 16.12.2008 – ambito B2.11, che ammette interventi di ampliamento, nuova edificazione e demolizione con ricostruzione, con indice di edificabilità massimo Ef = 0,085 mq/mq e numero massimo di due piani.

5. Stato dei titoli edilizi e delle difformità

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 263 del 02.03.2004 e della successiva variante costituita dal Permesso di Costruire n. 233 del 15.11.2007.

Secondo quanto accertato nella relazione del 12.04.2017 e qui assunto agli atti ai sensi del § 2, al piano terzo il titolo assente un unico vano ad uso lavanderia della superficie di mq

27,00, con altezza inferiore a quella esistente (m 2,40 in luogo di m 2,85). Risultano conseguentemente rilevate le seguenti difformità, qualificate come non sanabili:

difformità superficie

superficie coperta realizzata in eccedenza al titolo, da demolire mq 50,00

tettoia, da rimuovere mq 20,00

Il ripristino comporta altresì la restituzione alla destinazione assentita di quanto residua.

In sede di sopralluogo del 31.07.2026 lo scrivente ha rilevato la presenza, sulla superficie scoperta, di un ulteriore manufatto in struttura lignea della superficie di circa mq 10,00, non riscontrabile nella documentazione fotografica del 2017 e non assentito da alcun titolo prodotto in atti. Il dato è riportato in termini fattuali; la sua qualificazione urbanistico-edilizia esula dal quesito.

6. Criterio di stima

Assunta agli atti l'insanabilità delle opere realizzate in difformità dal Permesso di Costruire n. 233 del 15.11.2007, il

bene non è suscettibile di ordinaria negoziazione nella configurazione in cui si trova, né lo è nella consistenza legittimamente assentita, costituita da un unico vano accessorio privo di destinazione residenziale, per il quale non è dato reperire, nel contesto territoriale di riferimento, campioni omogenei per collocazione, quota altimetrica e rapporto fra superficie coperta e scoperta.

Non è parimenti configurabile un valore di trasformazione: la zona B2.11 ammette un numero massimo di due piani, sicché al livello in esame non residua capacità edificatoria utilizzabile.

Il valore è pertanto determinato secondo il criterio del valore d'uso, quale valore attuale dell'utilità ritraibile dalla utilizzazione in atto per il periodo in cui essa può ragionevolmente protrarsi, incrementato del valore attuale del bene nella consistenza legittima al termine di tale periodo e diminuito del valore anch'esso attualizzato degli oneri di ripristino.

8. Fonti

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 semestre 2, Comune di Casarano, zona D2

«Espansioni periferiche dell'abitato», destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, compravendita,

superficie lorda min/max € 650,00/mq / € 850,00/mq

locazione, superficie lorda € 2,70/mq/mese € 3,70/mq/mese

9. Consistenza assunta a base della stima

Le superfici indicate nel presente elaborato derivano da rilievo metrico di massima, eseguito con strumentazione ordinaria e senza verifica strumentale di dettaglio, e sono desunte altresì dagli elaborati grafici in atti. Esse hanno valore orientativo e sono funzionali alla sola determinazione del valore di stima, costituendo parametro di calcolo e non descrizione analitica della consistenza. La vendita deve intendersi disposta a corpo e non a misura: eventuali difformità fra le misure qui riportate e quelle reali non danno luogo ad alcuna variazione del prezzo né a pretese, indennità o riduzioni di sorta in capo all'aggiudicatario, il quale acquista il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

superficie reale x coefficiente = superficie ragguagliata

superficie lorda mq. 77,00 x 1,00 = mq. 77,00

superficie coperta (veranda con tettoia) mq. 20,00 x 0,50 = mq. 10,00

superficie scoperta (terrazza) mq. 38,00 x 0,25 = mq.9,50

totale (sup. reale) mq. 135,00(sup. ragguagliata mq.) mq. 96,50

10. Determinazione del reddito

superficie ragguagliata mq 96,50

canone unitario annuo € 44,00/mq

reddito annuo € 4.246,00

Il valore adottato, corrispondente a € 3,67 al mq per mese, si colloca in prossimità del limite superiore della forbice OMI ed è applicato alla superficie ragguagliata anziché alla superficie lorda: il ragguaglio esprime la minore attitudine reddituale delle superfici accessorie rispetto a quella principale, la cui incidenza nel bene in esame è pari al 43% della superficie reale.

11. Saggio

Il saggio è determinato nel 5,22%, quale rapporto fra i valori di locazione e di compravendita rilevati dalla medesima fonte, per la medesima zona, tipologia e semestre, ai rispettivi limiti superiori delle forbici. L'appaiamento dei limiti superiori è imposto dalla coerenza con il canone adottato al § 10, anch'esso prossimo al limite superiore della rilevazione. Il

medesimo rapporto, calcolato sui valori centrali e sui limiti inferiori, è pari rispettivamente al 5,12% e al 4,98%.

Il saggio è riferito al reddito lordo e incorpora pertanto gli oneri di manutenzione, assicurazione, amministrazione, il rischio di sfitto e di morosità e gli oneri tributari.

12. Orizzonte temporale

L'orizzonte è assunto in dieci anni, quale periodo mediamente occorrente, nella prassi, fra l'accertamento dell'abuso e il ripristino coattivo dello stato dei luoghi. Non costituisce previsione, bensì convenzione estimativa esplicitata ai fini della verificabilità del procedimento. In difetto di riscontro da parte dell'Amministrazione comunale, non è dato accertare se sia intervenuto formale accertamento dell'abuso. L'orizzonte è pertanto assunto in via convenzionale, senza riferimento a una data iniziale determinata.

13. Valore d'uso

$V = R \times a(10;5,22\%) = € 4.246,00 \times 7,6399 = € 32.439,00$

14. Valore del bene nella consistenza legittima

Al termine del periodo il bene residua nella consistenza assentita dal titolo: vano ad uso lavanderia di mq 27,00 e superficie scoperta di mq 108,00, quest'ultima comprensiva del sedime delle opere demolite e rimosse.

Venuta meno la destinazione residenziale, il bene si colloca nel segmento dei locali accessori. Il valore è determinato per confronto con le quotazioni rilevate dalla medesima fonte, per la medesima zona e semestre, alla tipologia autorimesse — la più prossima fra quelle rilevate, in assenza di rilevazione specifica per le tipologie lavanderia o deposito.

superficie reale x coefficiente = superficie ragguagliata

vano ad uso lavanderia mq. 27,00 x 1,00 = mq. 27,00

superficie scoperta mq. 108,00 x 0,30 = mq. 32,40

totale (sup. reale) mq.135,00 (sup.ragguagliata) mq.59,40

Il coefficiente attribuito alla superficie scoperta differisce da quello adottato al § 9 perché diversa è la superficie di riferimento: al § 9 il ragguaglio è operato rispetto alla superficie residenziale, qui rispetto al vano accessorio coperto.

Il valore unitario è assunto al limite superiore della rilevazione. Il vano, per origine costruttiva, presenta finiture

proprie di buona fattura — pavimentazione, intonaci, infissi e dotazioni impiantistiche — sensibilmente superiori a quelle ordinarie del segmento, cui la rilevazione si riferisce assumendo lo stato conservativo normale; parimenti superiore è la qualità della superficie scoperta, costituita da terrazza pertinenziale rifinita e non da area nuda. Gli oneri di cui al § 15 comprendono il ripristino dello stato dei luoghi, sicché il bene è qui valutato nella condizione risultante all'esito di tali lavorazioni.

superficie ragguagliata mq 59,40

valore unitario (OMI autorimesse, limite superiore) € 485,00/mq

valore al decimo anno € 28.809,00

valore attuale (fattore 0,601197) € 17.320,00

15. Oneri di ripristino e regolarizzazione

oneri di ripristino urbanistico-edilizio (relazione 12.04.2017) € 13.000,00

oneri di riaccatastamento (relazione 12.04.2017) € 2.000,00

indicizzazione all'attualità in base al costo di costruzione (fabbricato residenziale) pari al 28,4% € 4.260,00

rimozione manufatto ligneo di circa mq 10,00 – smontaggio, calo al piano, trasporto e conferimento a discarica – a valori correnti € 1.000,00

totale € 20.260,00

valore attuale (fattore 0,601197) € 12.180,00

Gli oneri di ripristino urbanistico-edilizio derivano dall'aggiornamento all'attualità della quantificazione contenuta nella relazione del 12.04.2017, assunta agli atti. Essi hanno pertanto natura indicativa e non esauriscono necessariamente l'onere effettivo, che potrebbe pertanto differire notevolmente e che resta integralmente a carico dell'aggiudicatario e la cui verifica preventiva è rimessa allo stesso. La sola voce relativa al manufatto ligneo, rilevato in sede di sopralluogo del 31.07.2026 e non compreso nella quantificazione del 2017, è determinata direttamente dallo scrivente a valori correnti.

16. Prezzo base

valore d'uso decennale € 32.439,00

valore attuale del bene nella consistenza legittima

€ 17.320,00

Totale € 49.759,00

valore attuale degli oneri di ripristino e regolarizzazione

– € 12.180,00

Totale € 37.579,00

riduzione forfetaria 15% (garanzia per vizi, differenza fra oneri tributari su base catastale e reale, spese condominiali insolute del biennio anteriore, immediatezza della vendita giudiziaria) - € 5.637,00

./. Arrotondamento € 42,00

Prezzo Base LOTTO 1 € 31.900,00

Gli oneri di ripristino e regolarizzazione restano integralmente a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO 2

Identificazione

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Casarano (LE), via Ruffano n. 31/A, piano seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Casarano (B936), intestata a ……, proprietà per 1/2, e ……, proprietà per 1/2, entrambi in regime di separazione dei beni:

foglio 7, particella 139, subalterno 4 – categoria C/6, classe 3, consistenza mq 30, superficie catastale mq 35, rendita € 88,31, piano S1 – via Ruffano n. 31/A.

Coerenze: via Ruffano, particelle 1357 e 139.

Si richiama quanto esposto al § 4 in ordine alla variazione toponomastica del 02.02.2021, che interessa parimenti la presente unità.

Identificazione urbanistica: zona omogenea B2.11 del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 2470 del 16.12.2008.

17. Descrizione dello stato dei luoghi

L'autorimessa è posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato condominiale, con accesso carrabile da via Ruffano tramite rampa e corsia di manovra comune.

Caratteristiche costruttive e di finitura:

strutture verticali in cemento armato e muratura, travi in cemento armato, pareti perimetrali con intonaco di cemento; pavimentazione in massetto di cemento in mediocri condizioni; infisso di accesso a basculante in metallo verniciato, con sopraluce grigliato per l'aerazione permanente.

L'unità è attualmente adibita a deposito, con presenza di soppalco ligneo di modeste dimensioni e di scaffalature.

Condizione non eliminabile. Sul soffitto dell'autorimessa corrono tubazioni in PVC a vista, con derivazioni e raccordi, che convogliano scarichi estranei all'unità immobiliare.
Si tratta di condizione non eliminabile, in quanto dipendente da impianti a servizio di altre unità immobiliari e insistente su parti comuni, stato di fatto che permane pertanto in capo all’aggiudicatario.

18. Difformità edilizie – rinvio

Ai sensi del § 2 che precede, le difformità dell'unità e la loro qualificazione sono assunte quali risultanti dalla relazione dell'arch. Laura Lezzi del 12.04.2017, che rispetto al progetto assentito con Permesso di Costruire n. 233 del 15.11.2007 ha rilevato:

ampliamento dell'autorimessa sulla parete ovest per una superficie pari a mq 5,50;

altezza netta interna pari a m 2,50, in luogo di quella approvata di m 2,60.

Il medesimo elaborato ha ritenuto tali interventi sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con presentazione della domanda previa approvazione dell'amministrazione condominiale, e ha quantificato in € 1.500,00 il costo delle relative opere di regolarizzazione.

Si dà atto che la necessità dell'assenso condominiale, in quanto l'ampliamento interessa parti comuni dell'edificio, costituisce elemento di incertezza in ordine ai tempi e all'esito del procedimento di sanatoria.

19. Stato di possesso

L'unità risulta nella disponibilità delle parti esecutate, adibita a deposito. Per le ragioni già esposte al § 9, non si applica alcuna decurtazione a tale titolo.

20. Criterio di stima e valore unitario

Le difformità riscontrate sull'unità risultano, secondo l'accertamento in atti, sanabili. Diversamente da quanto esposto al § 11 per il Lotto 1, la base di calcolo è pertanto costituita dalla superficie esistente, il cui mantenimento è conseguibile mediante il procedimento di sanatoria, con separata deduzione dei relativi oneri.

Fonti. Banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Casarano (B936), fascia Periferica, zona D2 — «Espansioni periferiche dell'abitato», II semestre 2025:

Tipologia Stato conservativo € /mq (min — max)

Box Normale 395,00 — 540,00

Autorimesse Normale 355,00 — 485,00

Valore unitario assunto. Tenuto conto della tipologia (autorimessa singola con accesso carrabile diretto e basculante),

della recente epoca di costruzione del fabbricato (2004-2005), della dotazione di impianto elettrico e dell'ampiezza superiore alla media del segmento, si stima congruo un valore unitario di € 450,00/mq, riferito all'agosto 2026, collocato nella parte medio-alta dell'intervallo relativo ai box della zona.

21. Determinazione del valore di mercato

superficie reale x coefficiente = superficie ragguagliata

Superficie lorda non residenziale= mq. 34,00 x 1,00 = 34,00 x 450,00 = € 15.300,00

Valore di mercato dell'autorimessa: € 15.300,00.

22. Adeguamenti e correzioni della stima (art. 568, comma 2, c.p.c.)

22.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia – € 2.500,00

Per la definizione del procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comprensivi di oneri concessori, sanzione e diritti di segreteria (€ 1.500,00) e di spese tecniche di redazione e presentazione della pratica (€ 1.000,00). L'importo aggiorna ai valori correnti quello di € 1.500,00 indicato nel 2017 e tiene conto della necessità di

acquisire preventivamente l'assenso dell'amministrazione condominiale.

22.2 Oneri di aggiornamento catastale — € 1.500,00

Nuova pratica DOCFA per il riallineamento della planimetria in atti alla consistenza rilevata.

22.3 Stato d'uso e manutenzione — nessuna decurtazione

Il bene si presenta in buone condizioni strutturali e di finitura; la pavimentazione presenta i segni descritti al § 17. Non si è ritenuto di applicare decurtazione a tale titolo.

23.4 Stato di possesso — nessuna decurtazione

Per le ragioni esposte al § 19.

23.5 Assenza di garanzia per vizi, oneri tributari, immediatezza della vendita giudiziaria — 15% del valore di mercato — € 2.295,00

Per le medesime ragioni esposte al § 13.5.

24. Prezzo base — Lotto 2

Valore di mercato € 15.300,00

./. riduzione forfetaria (15%) € 2.295,00

./. oneri di aggiornamento catastale € 1.500,00

./. oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 2.500,00

./. Arrotondamento € 5,00

Prezzo Base LOTTO 2 € 9.000,00

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Lecce, 11/09/2026

L'Esperto del Giudice

Ing. Francesco Carmine Palumbo