

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

**RELAZIONE INTEGRATIVA
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 337/22

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
Bellini Anna Maria e Bellini Pasqualina

Giudice Dott. Giancarlo Maggiore

Tecnico Arch. Gianfranco Cassiano
C.F. CSSGFR69L08E506U – P. Iva 03763800756
con studio in Lecce via C. De Giorgi, 93
cellulare 393.5174605
email: arch.cassiano@inwind.it



Il sottoscritto arch. Gianfranco Cassiano, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, relaziona alla S.V.III.ma in merito alle doglianze del debitore espresse nell'udienza del 14.09.2023, pertanto, di seguito specifica che:

a- riguardo il punto (a) *“il locale commerciale sito in Presicce alla via del Mare, di cui al lotto n.001, contrariamente a quel che si legge, è regolarmente munito di autorizzazione di agibilità”*, il ctu precisa che nella fase di acquisizione dei documenti e delle informazioni è stata inviata tramite pec il 25.07.2023 una istanza di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Presicce, con la quale si chiedeva di ricevere copia dei seguenti documenti:

1- progetto edilizio originario ed eventuali progetti successivi;

2- titolo abilitativo (concessione edilizia, DIA, SCIA o Permesso di Costruire);

3- certificato di Agibilità;

in data 07.08.2023 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico di Presicce per acquisire la documentazione richiesta e in quella circostanza venivano forniti documenti relativi ai punti precedenti 1 e 2 motivo per cui, in fase di redazione di perizia, si dichiarava che *“L'Agibilità non è stata rilasciata”*.

In seguito alla richiesta della S.V.III.ma di una Relazione Integrativa il ctu contattava nuovamente l'ufficio urbanistica chiedendo una ulteriore e approfondita ricerca in seguito alla quale è stato reperito il Certificato di Agibilità dell'immobile di cui al lotto 001 che risulta datato 18.08.1993 con Pratiche edilizie n°11 e n°67 del 1985 e 1993 ed è riferito limitatamente al locale commerciale del piano terra.

Ciò detto, preso atto che l'immobile in questione è fornito di certificato di agibilità e considerato che in fase di stima è stato valutato privo di certificato e quindi lievemente deprezzato dell'importo necessario alla redazione della pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), si ritiene opportuno adeguare la valutazione dell'immobile di cui al lotto 001 aumentandola di € 2.000,00 e quindi il suo valore finale viene fissato in € **192.747,18;**

b- riguardo il punto (b) *“l'Esperto ha omissis di valutare la terrazza (lastricato solare) dell'immobile sito in Ugento – fraz. Lido Marini, al Corso Colombo – angolo via Duca degli Abruzzi, di cui al lotto n.003”*, il ctu specifica che l'immobile in questione, così come oggi si presenta è stato assentito nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Programma di Fabbricazione del 09.07.1974 che lo identificavano in zona omogenea B2 di Completamento e che consentirono di realizzare un fabbricato con



superficie coperta di mq 198,15 e cubatura di **mc 865,40** giacente su un lotto di mq 298,00.

Ad oggi, così come riportato nell'elaborato peritale, vige un Piano Regolatore Generale in forza di delibera di Giunta Regionale n°3846 del 01.08.1989 e successiva delibera n°1031 del 02.03.1990 che identifica l'immobile in zona territoriale omogenea B4- Zona Edificata (Marina). Le norme tecniche di attuazione stabiliscono i seguenti indici:

Iff = 2,00 mc/mq

Rc = 60%

NP = 2 fuori terra

H max = mt 7,50

e quindi sul lotto di mq 298,00 la cubatura massima realizzabile oggi sarebbe pari a:
mq 298,00 x 2,00 mc/mq = **mc 596,00**

pertanto, essendo già presenti sul lotto mc 865,40 va da se che sullo stesso lotto ad oggi non è possibile alcun tipo di ampliamento e quindi la conseguenza è che il lastricato solare in oggetto non è stato valutato perché con la normativa attualmente in vigore non esprime nessuna potenzialità edificatoria.

Inoltre, si fa presente che in fase di sopralluogo era stato eseguito il rilievo del suddetto lastricato solare proprio nell'eventualità che esso fosse stato edificabile.

Infine, il ctu specifica che in data 13.10.2023 si è recato nuovamente presso l'ufficio tecnico del comune di Ugento per acquisire altre informazioni tecniche e cercare eventuali pratiche di sopraelevazione presentate, ma dalle ricerche compiute non è emerso alcun progetto che, in ogni caso, ad oggi avrebbe perso qualunque efficacia.

Nella speranza di aver fatto chiarezza, si rimane a disposizione della S.V.III.ma porgendo cordiali saluti.

Lecce, 24.10.2023

il perito

Arch. Gianfranco Cassiano

Allegati:

- pec del 25.07.2023;
- certificato di agibilità;
- dati tecnici progetto assentito;
- norme tecniche di attuazione zona B4.

