

08 GENNAIO 2024

# TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO. SIG. G. E.: **DOTT.SSA PASCA ANNA RITA**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE: **N. 103/2023**

PROMOSSO DA:

CONTRO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

USER

**IL C.T.U. ARCH.**

**INDICE**

1. PREMESSA..... pag.2

2. OPERAZIONI..... pag.5

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO..... pag.8

    MODULO DI CONTROLLO..... pag.8

    3.1 QUESITO 1..... pag.12

    3.2 QUESITO 2 ..... pag.16

    3.3 QUESITO 3 ..... pag.18

    3.4 QUESITO 4 ..... pag.19

    3.5 QUESITO 5 ..... pag.21

    3.6 QUESITO 6 ..... pag.22

CONCLUSIONI..... pag.31

ELENCO ALLEGATI ..... pag.32

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 24.10.2023, la sottoscritta Arch. XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX e residente in XXXXXXXX XXXX alla XXXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta all'Albo degli Architetti di Lecce al n. 2118 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Lecce il 19/04/2021 veniva nominata estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 103/2023 ed invitata a comparire per prestare il prescritto giuramento.

Il giorno 26.10.2023 la sottoscritta accetta l'incarico conferitole, prestando il giuramento di rito e ritirando il verbale contenente l'elenco dei quesiti trascritti di seguito:

### **PRELIMINARMENTE**

1) *procedere al controllo della completezza della **documentazione di cui all'art.567, co.2, c.p.c.**, segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare si deve precisare:*

- ***se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II: sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.***

*In particolare precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei registri immobiliari) per il periodo considerato.*

**OPPURE**

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

*In particolare precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga fino ad un atto di acquisto, derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, bisogna seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.*

- *Precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*
- *Precisare nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *Precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, bisogna procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante da certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio bisogna acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con*

*indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, bisogna segnalare tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

**LA RELAZIONE** dovrà contenere il contenuto minimo previsto dall'art. 173bis disp. att. c.p.c., tra cui:

- 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f..) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;*
- 2) Descrizione sommaria del bene;*
- 3) Lo stato di possesso del bene con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è abitato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;*
- 4) Per i fabbricati l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

- 5) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa.*

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

## **2. OPERAZIONI**

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

- Verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- Verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- Verifica stato dei luoghi,
- Rilievo dell'immobile,
- Stima dell'immobile.

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

- **In data 03.11.2023** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale del bene in oggetto tramite visura catastale terreni e fabbricati, elaborato planimetrico, elenco immobili fabbricati, visura storica fabbricato ed estratto di mappa (allegato 5-6-7).
- **in data 03.11.2023** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale del bene in oggetto tramite planimetria catastale per la conformità dell'immobile oggetto di interesse (allegato 8)
- **In data 06.11.2023** richiesta a mezzo pec, Comune di XXXXXXXX XXXX – Ufficio Anagrafe (allegato 9-10):
  - certificato di residenza dell'esecutato
  - stato di famiglia dell'esecutato
  - estratto di matrimonio e regime patrimoniale dell'esecutato.

Con ottenimento delle copie conformi il 13.11.2023 (allegato 9-10)

- **In data 06.11.2023** indagini sulla situazione urbanistica del bene oggetto di causa presso il Comune di CUTROFIANO (LE) – Ufficio Tecnico settore Urbanistica, attraverso richiesta a mezzo pec (allegato 20).

Non avendo nessun riscontro la sottoscritta C.T.U. si presenta di persona in data 23.11.2023 presso l'Ufficio Tecnico di Cutrofiano per avere maggiori chiarimenti sulla legittimità dell'immobile interessato con conferma da parte del responsabile dello stesso Ufficio che si tratta di un fabbricato realizzato prima del 01 Settembre 1967 (allegato 11):

- Copia del RILIEVO AEREOFOTOGRAMMETRICO DEL 1948 DELL'ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE IGM - SCALA 1:25.000

- in data **10.11.2023** **RICHIESTA** presso lo studio Notarile del **Xxxxxx xxxx xxxxxxxx** sede **xxxxxx xxxx** per acquisizione Atto di Compravendita del 06.06.2007 Repertorio n. 4180 raccolta n. 3034 registrato a Lecce il 09.06.2007 al n. 2168.

Con ottenimento della copia conforme il 23.11.2023 (allegato4).

- in data **10.11.2023** invio PRIMA lettera per sopralluogo, a mezzo pec all'avvocato **XXXXX XXXXXX** (legale rappresentante della **XXXXXXXXX XXXXX XXXXXX** di **XXXXX XXXXXXXXX**) e a mezzo di raccomandata al Sig. **XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (allegato 20).

In data **21.11.2023** la sottoscritta **C.T.U.** è stata contattata telefonicamente dall'Avv. **Xxxxx xxxxx** presentandosi come Legale del Sig. **Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx**, il quale faceva presente che il suo assistito non poteva essere presente al sopralluogo nel giorno richiesto (**22.11.2023**) per motivi personali ed invitava la sottoscritta ad accedere ugualmente all'immobile in quanto si trattava di un rudere abbandonato.

- in data **25.11.2023** invio SECONDA lettera per sopralluogo, a mezzo pec all'avvocato **XXXXX XXXXXX** (legale rappresentante della **XXXXXXXXX XXXXX XXXXXX** di **XXXXX XXXXXXXXX**) e a mezzo di raccomandata al Sig. **XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (allegato 20).

**Contattando telefonicamente anche l'Avv. Xxxxx xxxxx legale del Sig. Xxxxxxxx.**

- in data **01.12.2023** sopralluogo a **CUTROFIANO (LE)**, presso l'immobile oggetto di pignoramento (allegato13)

**Al sopralluogo entrambe le parti in causa non hanno presenziato.**

**Costatando che il fabbricato è di facile accesso in quanto sprovvisto della porta d'ingresso la sottoscritta C.T.U. ha proseguito effettuando le misurazioni peritali - foto e rilievi - necessari per l'espletamento della relazione tecnica.**



- **in data 21.12.2023** visita presso le agenzie di zona – Lecce e Cutrofiano- per ulteriori informazioni sulle quotazioni immobiliari di case simili situati nel Comune di Cutrofiano. (allegato19)
- **in data 27.12.2023** ritiro presso ufficio postale della seconda raccomandata tornata al mittente (invito del Sig. XXXXXXXX per il secondo sopralluogo) (allegato 20)

### **3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

#### **MODULO DI CONTROLLO**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 cod. proc. civ., segnalando immediatamente al G.E., quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:*

**1) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

#### **OPPURE**

**2) Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019. ....*

La documentazione allegata agli atti relativa all'art.567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per il bene pignorato. Nella documentazione è presente il **CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE n. LE 41059 anno 2023**, richiesti da XXXXX XXXXX XXXXX, c.f.: xxxxxxxxxxxx, residente a XXXXXXXX XXXX in via xxxxx, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato - Avv. Xxxxx xxxxxx (allegato 2).

SOGGETTI INTERESSATI NELLA RICHIESTA:

Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx (debitore esecutato).

Sig. XXXXXX XXXXX, nato a Xxxxxxxx xxxx il xxxxxxx (diritto di abitazione)

Sig.ra XXXXX XXXXX, nata Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx

Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxx xxxx xxxx il xx.xx.xxxx

**PERIODO INTERESSATO 14.04.1980 AL 11.04.2023**

IMMOBILE INTERESSATO ALLA RICHIESTA è censito nel N.C.E.U. del Comune di Cutrofiano (LE) al **Foglio 6 Particella 75 sub 1, Rendita euro 101.23, cat. A/4, classe 2, consistenza 3.5 vani, indirizzo Contrada Spadafora-piano terra, mq 54** (immobile sottoposto a pignoramento).

Il suddetto immobile risulta ad oggi di **PROPRIETA'** del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**nuda proprietà 1/1**), nato a Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e del Sig. **XXXXXX XXXXX (Diritto di abitazione 1/1)**, nato a Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuta per ATTO

DI COMPRAVENDITA del 06.06.2007 numero di Repertorio 4180, numero di Raccolta 3034 Xxxxxx xxxx xxxxxxxx sede xxxxxx xxxx registrato a Lecce 09.06.2007 al n. 2168, trascritto il 11.06.2007 nn. 24991/16456. (allegato 4).

In ordine i titoli di provenienza sull'immobile oggetto di pignoramento censito nel Comune di Cutrofiano al foglio 6 particella 75 subalterno 1 nel corso dei 20 anni, vengono di seguito elencati (allegato 7 - visura storica fabbricato):

**XXXXXXXXXXXXXXXX (nuda proprietà 1/1)** nato a Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e **XXXXXX XXXXX (diritto di abitazione 1/1)** nato a Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 06.06.2007 numero di Repertorio 4180, numero di Raccolta 3034 xxxxxx xxxx xxxxxxxx sede xxxxxx xxxx registrato a Lecce 09.06.2007 al n. 2168, trascritto il 11.06.2007 nn. 24991/16456. (allegato 4).

Da potere di **XXXXXX XXXXX (nuda proprietà 1/1)** nata il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx codice fiscale xxxxxxxx, e **XXXXXXXXXXXX XXXXX (usufrutto 1/1)** nata il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**XXXXXX XXXXX (nuda proprietà 1/1)** nata il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e **XXXXXXXXXXXX XXXXX (usufrutto 1/1)** nata il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuta con ATTO DI DONAZIONE del 23.11.2024 numero di repertorio n. 14440 notaio XXXXXXX XXXXXXXX sede Xxxxxxxx xxxx, trascritto il 03.12.2004 nn. 47450/34632.

Da potere di **XXXXXXXXXXXX XXXXX (piena proprietà)** nata il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**XXXXXXXXXXXX XXXXX (piena proprietà)** nata il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuta con ATTO DI COMPRAVENDITA del

31.03.1980 numero di repertorio n. 12279 e raccolta n. 2724 notaio Avv. Xxxxxxx  
xxxxxx sede Xxxxxxxx xxxx, trascritto il 14.04.1980 ai nn. 11360/10204. (allegato3).

Da potere di **Xxxxxxxx xxxx xxxx in xxxxxxxx (Piena Proprietà)**, nata il xx.xx.xxxx a  
Xxxxxxxx xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

Sulla base della documentazione presente in atti, sull'immobile oggetto di  
pignoramento gravano le seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**:

**TRASCRIZIONE NN. 13637/11016 DEL 11.04.2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI** nascente dal Decreto Ingiuntivo Provvisoriamente Esecutivo n. 2049/22  
emesso da Giudice Di Pace di Lecce in data 16.11.2022.

notificato da U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce a **favore XXXXXXXX XXXXX XXXXXX**  
sede Xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxx c.f.: xxxxxxxxxx, legale rappresentante XXXXXXXX  
XXXXX **contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nato il xx.xx.xxxx a Xxxxxxxx xxxx cf:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX. (allegato 1).

**Grava su CUTROFIANO (LE) foglio 6 particella 75 sub1, Rendita euro 101.23, cat.  
A/4, classe 2, consistenza 3.5 vani, indirizzo Contrada Spadafora-piano terra, mq  
54.**

*Se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;  
in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso,  
precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile  
dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di  
coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il  
certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato,  
con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data  
dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il  
pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale  
circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

.....

Dall' acquisizione del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia (allegato 9) si evince che il **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** è nato il xx.xx.xxxx in XXXXXXXX xxxx - Atto n. 1014, parte 1 serie A, anno xxxx Comune di XXXXXXXX xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Risulta coniugato con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXXX a XXXXXXXX xxxx il xx.xx.xxxx.

Risulta iscritto alla famiglia anagrafica così composta: **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nato il xx.xx.xxxx in XXXXXXXX xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e risulta residente in xxxxxx Comune di XXXXXXXX xxxx.

Dall'acquisizione dall'atto di matrimonio anno xxxx, uff. n. 1- XXXXXXXX, Parte 2, Serie A, n.1 (allegato 10) si certifica che XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il xx.xx.xxxx e XXXXXXXX XXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX xxxx il xx.xx.xxxx hanno contratto matrimonio in data xx.xx.xxxx in XXXXXXXX con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI**.

### **3.1 QUESITO 1**

*Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili di condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (comune, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote;*

.....

Con formale richiesta presso l' Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Lecce - Territorio Servizi Catastali e ricerche sul web, in riferimento al bene oggetto della presente procedura, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito i seguenti documenti:

- Visura attuale Catasto Terreni (allegato 5)
  - Visura attuale Catasto Fabbricati (allegato 5)
  - Elaborato planimetrico (allegato 5)
  - Estratto di Mappa (allegato 6)
  - Planimetria Catastale Piano Terra (allegato 8)
  - Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1.4000 e scala 1.2000 (allegato 12)
  - Stralcio Ortofoto scala 1.4000 e scala 1.2000 (allegato 12)
- (CTR Puglia – [www.sit.puglia.it](http://www.sit.puglia.it))

Dalla documentazione acquisita il bene oggetto della suddetta esecuzione immobiliare è distinto in Catasto Terreni del Comune di Cutrofiano (D237) (LE) al **foglio 6 particella 75 – ENTE URBANO** - superficie 264 mq - e in Catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 6 particella 75 sub 1 abitazione di tipo popolare** - Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3.5 vani, Rendita Euro 101.23, Superficie Catastale 54 mq, Piano Terra, indirizzo Contrada Spatafora s.n.c. (allegato 5).

Il suddetto bene è situato nel Comune di Cutrofiano (LE), Contrada Spatafora s.n.c. e risulta essere del **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Nuda Proprietà quota 1/1)** nato a XXXXXXXX xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e **Sig. XXXXXX XXXXX (diritto di abitazione 1/1)** nato a XXXXXXXX xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenuta per XXXXXX del XXXXXXXX numero di Repertorio 4180, numero di Raccolta 3034 XXXXXX xxxx xxxxxxxx sede xxxxxx xxxx registrato a Lecce 09.06.2007 al n. 2168, trascritto il 11.06.2007 nn. 24991/16456. (allegato 4).

Il fabbricato oggetto della suddetta esecuzione immobiliare è situato nell'Agro del Comune di Cutrofiano (LE), Contrada Spatafora s.n.c.:



Immagine 1 - Ortofoto tratta da Google Maps con indicazione di massima del fabbricato

- Strada Provinciale 363 Cutrofiano – Aradeo
- Contrada Sirgole
- - - Stradone privato - Contrada Spatafora

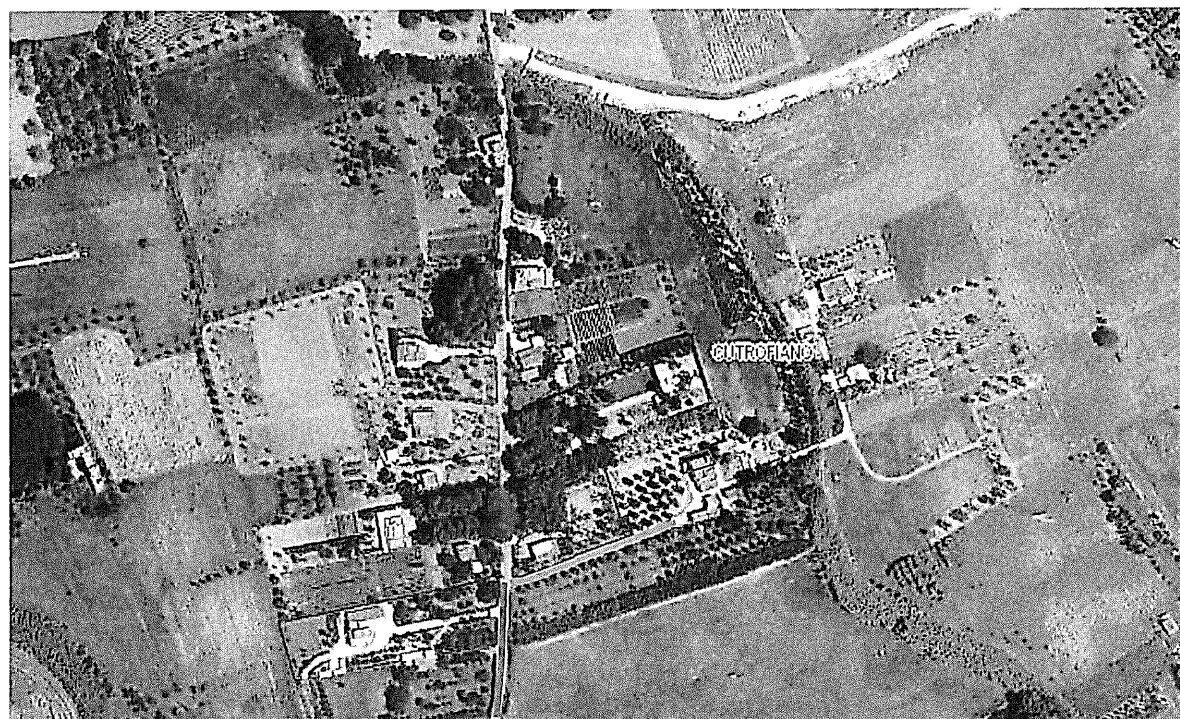


Immagine 2 - Ortofoto tratta da Google Maps con indicazione di massima del fabbricato ingrandimento

- Contrada Sirgole
- - - Stradone privato - Contrada Spatafora

Per maggiore dettaglio, ai fini dell'individuazione **urbanistico-catastale** del bene sopra descritto, si riporta di seguito la sovrapposizione cartografica tra l'ortofoto e l'estratto di mappa con indicazione della particella oggetto di pignoramento.

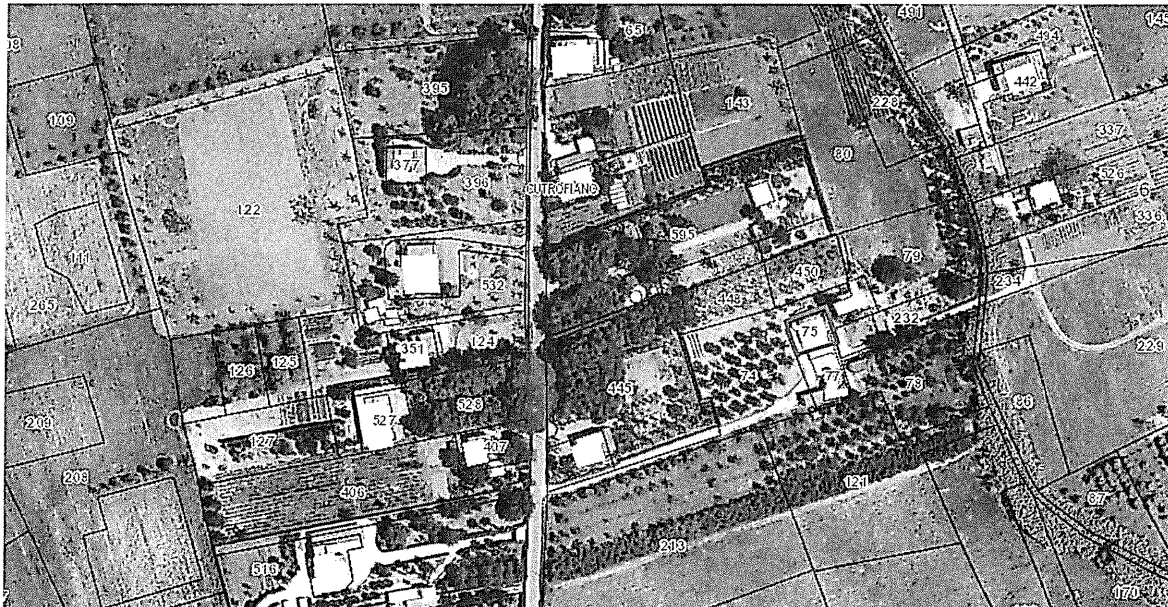


Immagine 3 – Sovrapposizione cartografica Ortofoto- Catastale Mappa estratta da webGis del Comune di Lecce

Dalla **Strada Provinciale n.363** che collega **Cutrofiano – Aradeo** si svolta a destra per **Contrada Sirgole**; proseguendo su Contrada Sirgole il primo stradone privato che si incontra sulla sinistra è **Contrada Spatafora** immettendosi in quest'ultima si arriva al fabbricato interessato.

L'abitazione interessata è sita in Agro di Cutrofiano censita in **Catasto Terreni al foglio 6 particella 75** ed in **Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 75 sub.1** dall'elaborato planimetrico (allegato 5) si evince che è la porzione di fabbricato più a Nord – confina a **NORD, EST e OVEST** con zona comune e a **SUD** con la porzione di fabbricato facente parte della stessa particella 75 sub 3 di proprietà Xxxxxx Xxxxxxxxxx (quota1/1).



Con riguardo alla consistenza dell'immobile in oggetto, e sempre per come espressamente risulta da ATTO DI COMPRAVENDITA del 06.06.2007 numero di Repertorio 4180, numero di Raccolta 3034 Xxxxxx xxxx xxxxxxxx sede xxxxxx xxxx registrato a Lecce 09.06.2007 al n. 2168, trascritto il 11.06.2007 nn. 24991/16456 (allegato 4), che si riporta testualmente da Xxxx xxxxxx del 23 novembre 2004 e ancor più specificato da Atto di provenienza Xxxxxxx xxxxxx del 31 marzo 1980 (allegato 3) che ....*"Ineriscono allo stesso i diritti di comunione sullo spazio di manovra, contiguo al fabbricato ed al servizio di questo, nonché i diritti di comunione sullo stradone di accesso che si diparte dalla predetta via vicinale "SPADAFORA" sino al vertice sud-ovest della particella 74 del foglio 6, mentre sul tratto successivo, da tale vertice sino a raggiungere il detto spazio di manovra, la porzione in oggetto gode della servitù di accesso con mezzi agricoli e meccanici di qualunque natura. La porzione di fabbricato in oggetto beneficia inoltre della servitù di presa d'acqua a carico del pozzo di acqua sorgiva esistente sulla predetta particella 74 che è gravata anche dal diritto di accesso per l'esercizio della servitù predetta a carico del pozzo"*.

### **3.2 QUESITO 2**

*Sommatoria descrizione del bene;*

.....

L'abitazione in oggetto è una casa facente parte di un fabbricato rurale nominata "CASINA SPATAFORA" (rilievo fotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare I.G.M. del 1948 - scala 1:25.000) (allegato11) da cui prende il nome la Contrada o Stradone privato d'accesso. La porzione oggetto di pignoramento, per come espressamente risulta da atto di compravendita Xxxxxx xxxx xxxxxxxx del 06 giugno 2007 (allegato 4) e ancor più specificato da Atto di provenienza Avv. Xxxxxxx xxxxxx del 31 marzo 1980 (allegato 3), in cui la XXXXX Xxxxxxxx xxxx xxxx in xxxxxxxxxx,

proprietaria di tutto il fabbricato fraziona e vende le singole unità....., “ è la porzione di fabbricato posta a NORD e cioè a sinistra di chi guarda il fabbricato di prospetto, insieme alla comunione dello spazio di manovra contiguo al fabbricato ed al servizio di questo (tale spazio è comune a tutti i proprietari delle singole porzioni di fabbricato) nonché infine con la comunione dello stradone che si diparte dalla predetta via vicinale Spadafora sino al vertice sud-ovest della p.lla 74 del foglio 6, mentre sul tratto successivo, da tale vertice sino a raggiungere il detto spazio di manovra, la porzione in oggetto gode della servitù di accesso con mezzi agricoli e meccanici di qualunque natura; La porzione di fabbricato inoltre beneficia della servitù di presa d’acqua a carico del pozzo di acqua sorgiva esistente sulla stessa p.lla 74 ed è gravata anche dal diritto di accesso per l’esercizio della servitù predetta a carico del pozzo” .....

Dallo stradone privato si accede allo spazio di manovra comune, portandosi fino alla porzione posta più a Nord si accede all’unità interessata.

Essa si sviluppa a piano terra si entra con molta facilità in quanto mancante della porta d’ingresso e quindi facilmente ispezionabile; è composta da due vani coperti con volta del tipo “a stella” ed un altro vano più piccolo ad est con copertura piana che ospita chiaramente una piccola cucina e un piccolo bagnetto.

Nel vano d’ingresso è presente una piccola porta in legno da cui si accede al vano scala che conduce alla terrazza terminale di proprietà (rilievo allegato15)

La struttura è costituita in muratura portante con i due vani principali coperti con volte del tipo “a stella” (h=5.00 m) ad eccezione di un vano più piccolo coperto con solaio piano di altezza inferiore (h=2.40m). Le volte si presentano intonacate e non evidenziano lesioni particolari solo superficiali e su limitate zone della copertura.

L'intonaco è ammalorato con evidenti zone interessate da macchie nere e muffa dovute all'infiltrazione dell'acqua piovana (vedi foto).

La copertura con solaio del vano più piccolo necessita di lavori di manutenzione straordinaria per migliorare le condizioni statiche dello stesso.

I muri interni ed esterni sono umidi dovuti allo stato di abbandono del fabbricato - presenza di infiltrazione di acqua, macchie in alcuni punti giallastre e in altre nere. Porte interne e infissi esterni sono in legno e si presentano in uno stato precario anch'esse completamente rivestite di muffa e licheni, gonfie e non funzionanti, porta d'ingresso completamente mancante.

Bagno dotato di un piccolo lavabo e wc inutilizzabili e non funzionanti.

Impianto termico inesistente.

Impianto elettrico di vecchia realizzazione perché si evidenziano i conduttori esterni alla muratura non funzionanti.

Impianto idrico non funzionante. (Dettagli in foto allegato14)

### **3.3 QUESITO 3**

*Lo stato di possesso del bene, con indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;*

.....

Il bene oggetto della suddetta esecuzione immobiliare distinto in Catasto Terreni al **foglio 6 particella 75** Ente Urbano e in Catasto fabbricati al **foglio 6 particella 75 sub 1** - casa di abitazione (allegato 5) piano terra – è situato in Agro di Cutrofiano (LE), Contrada Spadafora s.n.c. risulta di proprietà del **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Nuda Proprietà quota 1/1)** nato a XXXXXXXX xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e del **Sig. XXXXXX XXXXX (diritto di abitazione 1/1)** nato a XXXXXXXX xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 06.06.2007 numero di Repertorio 4180, numero di Raccolta 3034 xxxxxx xxxx xxxxxxxx sede xxxxxx xxxx registrato a Lecce 09.06.2007 al n. 2168, trascritto il 11.06.2007 nn. 24991/16456. (allegato 4).

**IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTA ESSERE NUDA PROPRIETA' 1/1 DEL DEBITORE ESECUTATO E INOLTRE SI EVINCE DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA E DALLE VISURE CATASTALI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO 1/1 NEI CONFRONTI DEL SIG. XXXXXX XXXXX.**

Dal sopralluogo effettuato in data 01.12.2023 il fabbricato risulta disabitato da molti anni e in pessimo stato di manutenzione, privo degli arredi principali con utenze staccate e servizi igienici inefficienti in particolare privo della porta d'ingresso.

In definitiva il fabbricato si presenta solo nella sua struttura muraria in uno stato di abbandono e degrado totalmente inagibile (Dettagli in foto allegato14).

#### **3.4 QUESITO 4**

*Per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i*

*vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

.....

La porzione oggetto di pignoramento (fg. 6 p.lla 75 sub 1) per come espressamente risulta da atto di compravendita Xxxxxx xxxx xxxxxxxx del 06 giugno 2007 (allegato 4) e ancor più specificato da Atto di provenienza Avv. Xxxxxxxx xxxxxx del 31 marzo 1980 (allegato 3), in cui la Sig.ra Xxxxxxxx xxxx xxxx in xxxxxxxxxx, proprietaria di tutto il fabbricato frazona e vende le singole unità....., “ è la porzione di fabbricato posta a *NORD* e cioè a sinistra di chi guarda il fabbricato di prospetto, insieme alla comunione dello spazio di manovra contiguo al fabbricato ed al servizio di questo (tale spazio è comune a tutti i proprietari delle singole porzioni di fabbricato) nonché infine con la comunione dello stradone che si diparte dalla predetta via vicinale Spadafora sino al vertice sud-ovest della p.lla 74 del foglio 6, mentre sul tratto successivo, da tale vertice sino a raggiungere il detto spazio di manovra, la porzione in oggetto gode della servitù di accesso con mezzi agricoli e meccanici di qualunque natura; La porzione di fabbricato inoltre beneficia della servitù di presa d’acqua a carico del pozzo di acqua sorgiva esistente sulla stessa p.lla 74 ed è gravata anche dal diritto di accesso per l’esercizio della servitù predetta a carico del pozzo”.....

**DIRITTO DI ABITAZIONE 1/1 VITALIZIO del Sig. Xxxxxx xxxxx** nato a Xxxxxxxx xxxx il xx.xx.xxxx codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX pervenuto da ATTO DI COMPRAVENDITA del 06.06.2007 numero di Repertorio 4180, numero di Raccolta 3034 xxxxxx xxxx xxxxxxxx sede xxxxxx xxxx registrato a Lecce 09.06.2007 al n. 2168, trascritto il 11.06.2007 nn. 24991/16456. (allegato 4).

**PPTR AGGIORNATO ALLE DGR 968/2023 - VINCOLO IDROLOGICO 6.1.2.**  
Componenti Idrologiche - Beni Paesaggistici – Fiumi e Torrenti, Acque Pubbliche.

Art.46 Norme tecniche di attuazione del PPTR (piano paesaggistico territoriale regionale). (allegato 17)

**DIFFORMITA'** rispetto alla **PLANIMETRIA CATASTALE** (che verrà evidenziata in seguito mediante sovrapposizione grafica) nuovo DOCFA per correzione grafica (allegato 16).

**Immobile è privo di dichiarazione di AGIBILITÀ.**

**NON** risulta che sui beni gravino vincoli di natura storica - artistica.

**NON** sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

### **3.5 QUESITO 5**

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

.....

Sulla base della documentazione presente in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento gravano le seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

**TRASCRIZIONE NN. 13637/11016 DEL 11.04.2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILI** nascente dal Decreto Ingiuntivo Provvisoriamente Esecutivo n. 2049/22 emesso da Giudice Di Pace di Lecce in data 16.11.2022.

notificato da U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce a **favore** **XXXXXXXX XXXXX XXXXXX** sede **Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxx** c.f.: **xxxxxxxxxxxxx**, legale rappresentante **XXXXXXXX XXXXX** **contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** nato il **xx.xx.xxxx** a **Xxxxxxxxx xxxx** cf: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. (allegato 1).

**Grava su CUTROFIANO (LE) foglio 6 particella 75 sub1, Rendita euro 101.23, cat. A/4, classe 2, consistenza 3.5 vani, indirizzo Contrada Spadafora-piano terra, mq 54.**

**3.6 QUESITO 6**

*La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con eventuali costi della stessa.*

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

.....

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nell'Agro del Comune di Cutrofiano e da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune risulta privo di **DOCUMENTAZIONE TECNICA**. Il fabbricato, come accertato, risulta edificato prima dell'entrata in vigore della **Legge 765/1967, nota come "Legge Ponte" (01 Settembre 1967)** della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate all'epoca come nuclei urbani.

Il Comune di Cutrofiano con riferimento agli interventi antecedenti la "Legge Ponte", nelle zone agricole e quindi nella zona in questione non prescrive la necessità di Autorizzazione Edilizia.

**PERTANTO IN TALI CONDIZIONI NON ESSENDO ALL'EPOCA NECESSARIO UN TITOLO EDILIZIO, L'IMMOBILE PUÒ RITENERSI LEGITTIMO ANCHE IN ASSENZA DI DOCUMENTAZIONE TECNICA.**

La consistenza e l'epoca di costruzione antecedente al 1° settembre 1967 e quindi la sua **legittimità urbanistica** è confermata mediante il **rilievo Aerofotogrammetrico del 1948 dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) scala 1.25000** dell'intera zona rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cutrofiano dove si evidenzia chiaramente l'esistenza dell'intero fabbricato, indicato in mappa come **CASINA SPADAFUORE** (allegato11).

L'unità oggetto di stima (foglio 6 p.lla 75 sub 1) come detto precedentemente fa parte di un fabbricato realizzato su di un lotto di superficie totale mq 264 (foglio 6 particella 75) ricadente nel **P.d.F.** del Comune di Cutrofiano – Piano di Fabbricazione, attuale strumento urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 14.06.1962 - come **ZONA AGRICOLA B 1.2:**

i.f.f. 0.05mc/mq di cui 0.03mc/mq riservati alla residenza, il valore i.f.f. può essere pari a 0.20 mc/mq solo per la realizzazione di industria conserviera con la trasformazione di prodotti agricoli, previa applicazione della procedura di cui all'art.16 della legge 6.8.1967 n°765.

La zona secondo il **PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) AGGIORNATO ALLE DGR 968/2023 è interessata dalla COMPONENTE IDROLOGICA 6.1.2.** - Beni Paesaggistici – Fiumi e Torrenti, Acque Pubbliche. Art.46 Norme tecniche di attuazione del PPTR. (allegato17).

Ad oggi unico documento di comparazione rispetto al rilievo attuale è la **Planimetria Catastale presentata in data 01.01.1980 dall'Ingegnere Xxxxxxxx xxxxxxxx** (allegato8):

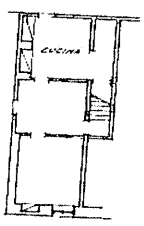


Data presentazione: 01/02/1980 - Data di acquisizione: 12/02/1980 - Rivocazione: NCR57580/AS58004  
 Spillo, schede: 1 - Formulo di acquisizione: Gattibonelli (26/8/14) - Protovisio: 80-899 cat. loc. AS2/97x120  
 Dimensione in are:

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
DE. MINISTERI 28/06/1978 n. 655

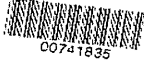
Mod. 21 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 L. 20


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COTRIPALCO Via. CONTRADA D'ASPARAGNA  
 Ditta: \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LECCE



*Risultato dell'istruttoria*  
*case in superficie*

H. = 5,50 mt.

  
 00741835

**ORIENTAMENTO**  
  
 SCALA DI 1:400

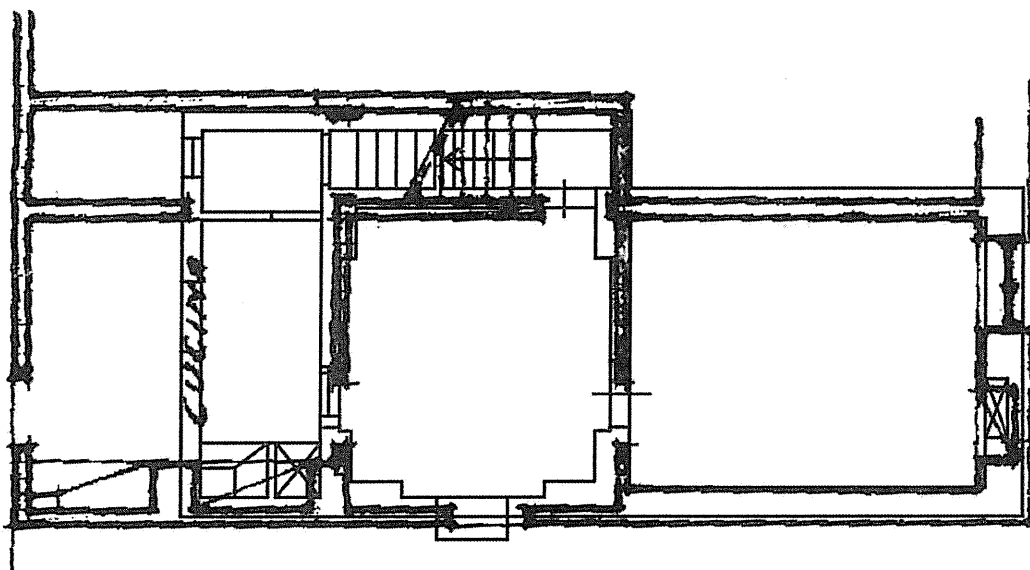
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA _____ PROT. N° _____	Compilata dal <u>INGEGNERE GIUSEPPE</u> <small>(nome, cognome e ragione del lavoro)</small> Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>LECCE</u> DATA <u>14-3-1980</u> Firma: _____

Data presentazione: 01/02/1980 - Data di acquisizione: 12/02/1980 - Rivocazione: NCR57580/AS58004  
 Spillo, schede: 1 - Formulo di acquisizione: Gattibonelli (26/8/14) - Protovisio: 80-899 cat. loc. AS2/97x120  
 Dimensione in are:

Planimetria catastale 1980 - Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

**Il fabbricato NON è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è potuto riscontrare una piccola difformità, più precisamente un errore di rappresentazione grafica della **Planimetria Catastale del 1980:**



PIANO TERRA – SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO E PLANIMETRIA CATASTALE

— RILIEVO

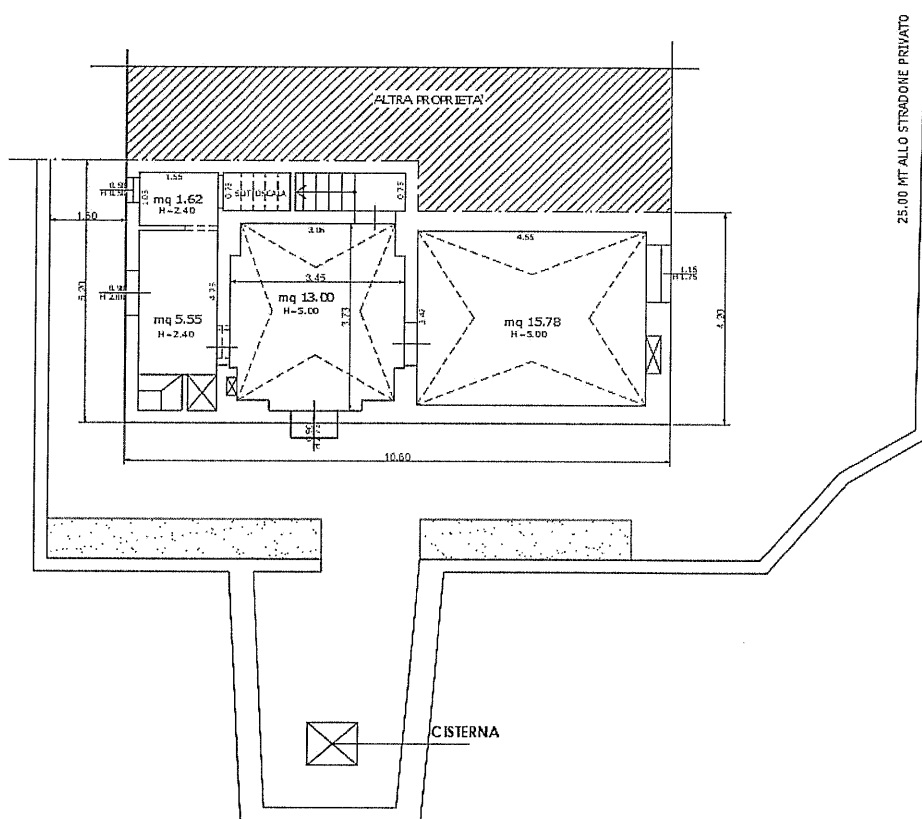
— PLANIMETRIA CATASTALE 1980

**DIFFORMITA' RISCOINTRATE:**

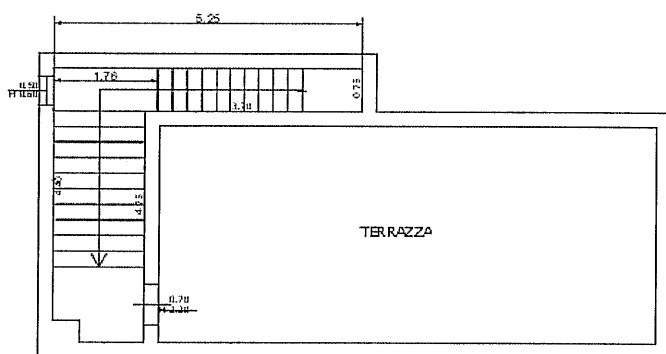
Dalla sovrapposizione si nota una diversa sagoma del fabbricato sul lato est rispetto alla planimetria catastale del 1980, si è riscontrata una minor consistenza del vano cucina rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale dovuta, secondo la sottoscritta, ad un errore di rappresentazione grafica.

Eseguendo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali – tramite le planimetrie catastali dei subalterni adiacenti p.lla 75 sub 3 e 4 (allegato 18) si evidenzia chiaramente un allineamento reale della parte retrostante dell'intero fabbricato.

**PERTANTO NELLA STIMA DELL'ABITAZIONE IN OGGETTO SI TERRA' CONTO DELLA SPESA NECESSARIA DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CHE PREVEDE L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE CON PROCEDURA DOCFA.**



PIANO TERRA - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



PIANO TERRAZZA - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

**STIMA:**

In considerazione delle pessime condizioni statiche e conservative dell’immobile e in carenza di analoghi elementi che permettono di eseguire la stima con il metodo **SINTETICO-COMPARATIVO** la scrivente ha optato di valutare l’immobile consultato le quotazioni riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall’Agenzia dell’Entrate di Lecce oltre ad effettuare delle ricerche presso gli operatori immobiliari della zona (allegato19), considerando in entrambi i casi il valore dell’immobile sulla base dei prezzi riscontrati in recenti vendite di beni ubicati in zone più o meno limitrofe e venduti in **CONDIZIONI ORDINARIE DI MERCATO** e detraendo a questo i costi delle opere necessarie a rendere AGIBILE l’immobile in oggetto.

**INTERROGAZIONE ANNO 2023- SEMESTRE I**

Provincia: LECCE

Comune: CUTROFIANO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO ESTERNO ALL’AGGLOMERATO URBANO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (OMI - Agenzia delle Entrate)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	375	440	L	1,3	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	375	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	440	560	L	1,6	2,2	L

La **Superficie Commerciale** è pari alla somma della superficie calpestabile, della superficie dei tramezzi, della superficie dei muri perimetrali, della metà della

superficie dei muri di confine e della superficie delle pertinenze ragguagliate (balconi, scoperti di pertinenza, verande ecc.).

## SUPERFICIE COMMERCIALE

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 62.00 MQ</b>		
SUPERFICIE LORDA CASA Piano Terra	100%	49.00 MQ
VANO SCALA	50% di 13.40 MQ	6.70 MQ
TERRAZZA TERMINALE	15% di 38.10 MQ	5.70 MQ

**Sulla base di queste considerazioni si ritiene di applicare un valore di un'abitazione civile normale in condizioni ordinarie di mercato pari a 565,00 € a metro quadro.**

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO E' PARI:**

$$V_m = 62,00 \text{ mq} \times 565,00 \text{ € a mq} = 35.000,00 \text{ €}$$

**V<sub>m</sub> (abitazione) = 35.000,00 €**

**PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IN OGGETTO IN CONDIZIONI ORDINARIE DI MERCATO È PARI A 35.000,00 € (trentacinquemila/00 euro).**

**AL VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA – 35.000,00 € IN CONDIZIONI ORDINARIE DI MERCATO a parere della sottoscritta e sulla base dell'esperienza avuta nel corso degli anni si dovranno detrarre le spese per rendere AGIBILE l'abitazione che consistono nello specifico in:**

**OPERE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO** comprensivo dell'utile dell'imprenditore ordinario necessario per trasformare e rendere agibile l'immobile con caratteristiche similari delle costruzioni in zona. In particolare tutti gli interventi necessari ad assicurare la funzionalità dell'edificio conservandone allo stesso tempo gli elementi tipologici, formali e strutturali (art.3 comma 1 lettera c del Testo Unico in materia di Edilizia). Gli obiettivi per un Risanamento Conservativo sono sostanzialmente due il primo è quello di sanare la struttura eliminando il riscontrato alto livello di degrado, garantendo così gli standard igienici e sanitari necessari al suo utilizzo, e il secondo è quello di conservare la natura e la funzione con piccole modifiche interne senza alterare la sua sagoma (volume e superficie) e tipologia originaria.

In definitiva le opere di risanamento per il fabbricato in oggetto consistono:

- Opere di deumidificazione e risanamento
- Consolidamento delle strutture in elevazione
- Ripristino del solaio piano
- Rifacimento Intonaco di tutte le pareti interne ed esterne
- Sostituzione Infissi interni ed esterni
- Rifacimento Bagno
- Impianti

Si è stimato in riferimento ai prezzi generali delle opere edili e al grado di finitura da realizzare considerando la destinazione rurale del fabbricato un costo delle opere pari .....**15.000,00€**

**S.C.A. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'** - comprensiva di collaudo e di documentazione necessaria per il rilascio ..... **1.000,00€**

**REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** che prevede l'aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA.....500,00€

**COMPLESSIVAMENTE PER RENDERE AGIBILE L'APPARTAMENTO IN OGGETTO SI E' STIMATO UN COSTO PARI A 16.500,00 € (sedicimila cinquecento/00 euro).**

**PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO SITO IN CUTROFIANO (LE) Contrada Spatafora s.n.c., in catasto al foglio 6 particella 75 subalterno 1, piano terra, ALLE CONDIZIONI ATTUALI è pari ad EURO 18.500,00 € (diciottomila cinquecento/00 euro) CIRCA.**

**35.000,00€ - 16.500,00€ = 18.500,00€ (diciottomila cinquecento/00 euro).**

Come detto precedentemente su detto fabbricato grava il diritto di abitazione del Sig. Xxxxxx xxxxx:

**IL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO SI CALCOLA MOLTIPLICANDO IL VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PERCENTUALE CORRISPONDENTE ALL'ETA' DEL TITOLARE DEL DIRITTO.**

Il principio è che il valore della **NUDA PROPRIETÀ** è pari al valore della **PIENA PROPRIETÀ** diminuito del valore del **DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO**. I valori variano in relazione all'età del beneficiario: più giovane è il beneficiario, maggiore è il valore del diritto di abitazione vitalizio in quanto maggiore è l'aspettativa di vita dello stesso e dunque la durata del diritto.

**NEL CASO SPECIFICO IL TITOLARE DEL DIRITTO IL SIG. XXXXXX XXXXX RISULTA NATO IL xx.xx.xxxx QUINDI HA UN' ETÀ DI 60 ANNI, IL VALORE CORRISPONDENTE A TALE ETÀ SECONDO I COEFFICIENTI DI CALCOLO E' PARI AL 55% MENTRE IL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' E' PARI AL 45%.**

**NUDA PROPRIETA' DEL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX RISULTA PARI AL 45% DI  
18.500,00€ = 8.325,00€ (ottomila trecento venticinque/00euro).**

**DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO DEL SIG. XXXXXX XXXXX RISULTA PARI AL 55%  
DI 18.500,00€ = 10.175,00€ (diecimila centosettantacinque/00euro).**



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, DECRETO INGIUNTIVO Giudice di pace Avv. Xxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxx e ATTO DI PRECETTO - Avv. Xxxx xxxxx.
- 2) CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE SULLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO prot. N. LE 41059 anno 2023 richieste Xxxx xxxxx xxxxx residente in via Latina n. 41 Xxxxxxxxx xxx – Avv. Xxxx xxxxx.  
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Avv. Xxxx xxxxx.  
NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE – Avv. Xxxx xxxxx.  
CERTIFICATO STORICO CATASTALE – Avv. Xxxx xxxxx.
- 3) ATTO PUBBLICO – Notaio Avv. XXXXXXX XXXXX del 31.03.1980 – Avv. Xxxx xxxxx.
- 4) ATTO PUBBLICO – Notaio Avv. XXXXXXX XXXXdel 06.06.2007.
- 5) VISURA ATTUALE TERRENO (Comune di Cutrofiano (LE) FG. 6 P.LLA 75).  
VISURA ATTUALE IMMOBILE (Comune di Cutrofiano (LE) FG. 6 P.LLA 75 SUB 1).  
ELABORATO PLANIMETRICO.  
ELENCO IMMOBILI SUBALTERNI.
- 6) ESTRATTO DI MAPPA - scala 1.2000 (Comune di Cutrofiano (LE) FG. 6 P.LLA 75).
- 7) VISURA STORICA IMMOBILE (Comune di Cutrofiano (LE) FG. 6 P.LLA 75 SUB 1).
- 8) PLANIMETRIA CATASTALE – scala 1.200 (Comune di Cutrofiano (LE) FG. 6 P.LLA 75 SUB 1)
- 9) CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO CIVILE E DI STATO DI FAMIGLIA
- 10) ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 11) RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL 1948 – ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE I.G.M.
- 12) STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO ATTUALE DELL'AREA scala 1.4000 e scala 1.2000  
STRALCIO ORTOFOTO ATTUALE DELL'AREA scala 1.4000 e scala 1.2000
- 13) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 14) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 15) RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- 16) SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELLO STATO DI FATTO CON PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1980.
- 17) STRALCIO PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) Aggiornato alle DGR 968 /2023 Componenti Idrologiche 6.1.2. Beni Paesaggistici, Fiumi Torrenti e Acque Pubbliche art. 46 Norme Tecniche di attuazione.
- 18) PLANIMETRIE CATASTALE DELLE UNITA' ADIACENTI (Comune di Cutrofiano (LE) FG. 6 P.LLA 75 SUB 3 E SUB 4)
- 19) RICERCHE DI MERCATO PER LE QUOTAZIONE IMMOBILIARI TIPO.
- 20) RICEVUTE E INVIO LETTERE DI COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO ALLE PARTI.  
RICEVUTE E INVIO LETTERE AGLI ENTI PER IL RILASCIO DELLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA.

Calimera, 08.01.2024

Arch. Xxxxxxxxx xxxxx