

# TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

## SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

N. R.G.E. 329/2023

Giudice Annafrancesca Capone

### ELABORATO PERITALE

#### RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Il Tribunale di Lecce in data 08.01.2024 ha nominato il sottoscritto Ing. Carmine De Pascali Consulente Tecnico d'Ufficio per il Processo Esecutivo Immobiliare Ruolo Generale Esecuzione n.329/2023, tra

Il bene immobile interessato all'esecuzione è ubicato in Cutrofiano (Le) - Via Silvio Spaventa n. 9 - censito nel C.E.U. al Fg 18 ptc 882.

L'immobile di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione su un'area di circa 46,00 mq, e precisamente: Casa per civile abitazione a piano terra in zona "residenziale esistente" del Comune di Cutrofiano, composta da due vani, un cucinino, un piccolo vano di servizio retrostante e una chiostrina di pertinenza.

L'immobile risulta censito in Catasto dal 03/02/1940 (vedi planimetria catastale allegata) identificato al fg. 18 ptc 822 cat. A/4, CL. 2 rendita 86,76 €.

Si riscontrano due difformità catastali. La prima riguarda la planimetria del fabbricato, risalente al 1940, che deve essere aggiornata allo stato di fatto. La seconda riguarda gli intestati che richiede un allineamento catastale per affrancazione di livello. Come si può notare nel paragrafo 6 dell'elaborato peritale "*attuali e precedenti proprietari*" nel passaggio di proprietà al Sig. \_\_\_\_\_ in forza di testamento olografo del 04.02.2006 non compare la figura di \_\_\_\_\_ (Direttario).

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Cutrofiano sono state individuate due pratiche edilizie, successive alla data di costruzione, che hanno interessato l'immobile in questione. La prima è la pratica edilizia n 98/74 per lavori di ampliamento di una casa di abitazione, intestata a \_\_\_\_\_ Nulla Osta per Opere

Edilizie presentata in data 24/01/1975 rilasciata in data 08/02/1975.

La seconda è la pratica edilizia n 157/79 per lavori di esecuzione di due vani da adibire a deposito a primo piano in ampliamento di una casa di abitazione in via Spaventa, intestata a \_\_\_\_\_ Concessione Edilizia presentata in data 25/10/1979 rilasciata in data 28/02/1980. La pratica edilizia riporta il fabbricato in perizia unitamente ad altro fabbricato limitrofo e riguarda la realizzazione di due vani al piano primo dell'abitazione in perizia, non inerenti la procedura in corso. L'abitazione risulta difforme rispetto alla planimetria riportata in quest'ultima pratica edilizia in quanto non è presente il cucino di circa 2,50 mq che a parere del perito dovrà essere demolito.

L'abitazione, con accesso diretto da via Silvia Spaventa n. 9, è ubicata in zona centrale del Comune di Cutrofiano e risulta composta da due vani con copertura a volta e due vani più piccoli con copertura in latero-cemento, con una piccola chiostrina interna. La tipologia costruttiva del fabbricato è

contigua, realizzato interamente in muratura, della superficie complessiva coperta pari a circa 40,05 mq su un'area di forma rettangolare,

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Nell'elaborato peritale è stato costituito un unico lotto identificato come di seguito

**Lotto 1 :**

1. Casa per civile abitazione nel Comune di Cutrofiano (LE), ubicato in via S. Spaventa, identificato nel C.E.U. al Foglio 18 p.lla 822.

Valore dell'immobile -abitazione – **16.821,00 €**

Valore accessorio chiostrina – **1.044,00 €**

**Valore complessivo del bene 17.865 €**

In caso di vendita giudiziaria tutti i valori indicati andranno poi ridotti del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (**2.679,75 €**). A detrarre le spese per la regolarizzazione dell'immobile, stimate pari a **3.000,00 €**.

**Il valore dell'immobile al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale è pari a : € 15.185,25**

Si riporta di seguito la stima analitica e si allega la seguente documentazione:

- 1 Documentazione Fotografica;
- 2 Ispezione Ipotecaria;
- 3 Copia Atti di Provenienza;
- 4 Planimetria Catastale foglio 18 p.lla 822;
- 5 Visura Storica e mappa foglio 18;
- 6 Titoli Edilizi;
- 7 Verbale di sopralluogo del 10 feb. 2024.

data, li 08 marzo 2024

Ing Carmine De Pascali  
F.to digitalmente

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000329/23**

**Giudice Dr. Annafrancesca Capone**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Carmine De Pascali*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1037*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1037*  
*C.F. DPSCMN58T2 0L008G- P.Iva 003 05060758*

*con studio in Supersano (Lecce) Via Vittorio Veneto 37*  
*telefono: 0833 631136*  
*cellulare: 335 60 510 24*

*email: carmine.depascali@libero.it*

**Beni in Cutrofiano (Lecce) Via Silvio Spaventa n 9  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sito in Cutrofiano (Lecce) Via Silvio Spaventa n 9.

Trattasi di una piccola casa per civile abitazione a piano terra con accesso da via S. Spaventa n. 9 composta da due vani con volta a stella, un cucinino ed un piccolo vano di servizio entrambi con copertura piana a solaio in latero cemento. Nella parte retrostante, l'abitazione ha una chiostrina delle dimensioni di circa mq 5,80.

Il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Cutrofiano in zona tipizzata: residenziale esistente, dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La strada su cui prospetta l'abitazione è poco più larga di 3,50 m.

L'abitazione è priva di servizi igienici.

L'abitazione a piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **40,05**.

Identificata nel catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 18 mappale 822 categoria A/4, classe 2, composto da vani 3 vani, piano T, rendita: 86,76.

**A.1. Cortile:** accessorio

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna*

*4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo n 971/2023 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ a firma di Pubblico Ufficiale in data 14/11/2023 ai nn. rep n 5361/2023 registrato a Lecce in data 24/11/2023 trascritto a Lecce in data 19/12/2023 ai nn. reg part 38923 e reg gen 47122

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  
 Il fabbricato risulta censito dal 03/02/1940.  
 Successivamente alla data di accatastamento sono state acquisite due pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in oggetto; rispetto all'ultimo titolo abilitativo sono state riscontrate le seguenti difformità: il fabbricato risulta conforme alla planimetria allegata alla concessione edilizia in variante n 87/2004, fatta eccezione del vano cucinino avente superficie coperta di circa 2,50 mq.  
 Detto vano, a parere dello scrivente, deve essere demolito.  
 Regolarizzabili mediante Demolizione e ripristino  
 Demolizione di vano in muratura e ripristino stato dei luoghi: € 1.000,00  
 Spese tecniche pratica edilizia: € 800,00  
 Oneri totali: € 1.800,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale dovrà essere aggiornata allo stato dei luoghi. Inoltre è necessario procedere con un allineamento catastale per affrancazione di livello.  
 Regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale  
 Spese tecniche: € 1.200,00  
 Oneri totali: € 1.200,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

: proprietario 1000/1000, proprietario dal 28/08/2023 ad oggi in forza di Risoluzione di donazione per mutuo consenso a firma di Notaio Ragone Pasquale di Alessano in data 28/08/2023 ai nn. rep 6227 Racc 4756 registrato a Lecce in data 29/08/2023 ai nn. 19790 ser. IT trascritto a Lecce in data 29/08/2023 ai nn. 26700 RETROCESSIONE. Nota presentata con modello unico n 26700.1/2023 Reparto PI di Lecce in atti dal 29.08.2023

**6.2 Precedenti proprietari:**

: LIVELLARIO per 1/2  
 : LIVELLARIO per 1/2  
 : DIRETTARIO dal 03/02/1940 al 07/01/1995  
 : LIVELLARIO per 1/1  
 : DIRETTARIO dal 07/01/1995 al 04/02/2006 in forza di testamento pubblico con atto registrato a Lecce in data 06/04/1995 ai nn. Vol 427 n 61 Testamento pubblico del 07.01.1995 pubblicato da Notaio Placi con sede in Cutrofiano (Lecce) Rep n 94526 - Successione voltura n 6812.1/1995 in atti dal 16.10.1996

: proprietario 1000/1000 proprietario dal 04/02/2005 al 28/09/2006 in forza di testamento olografo del 04/02/2006 con atto registrato a Lecce in data 21/03/2006 ai nn. Vol 2006 n 342 Testamento olografo del 04/02/2006 pubblicato dal Notaio Positano con sede in Poggiardo (Le) rep. n 126906. Successione di : Voltura n. 16954.1/2006 Pratica n. LE00883646 in atti dal 07.04.2006

: Proprietaria 1000/1000 proprietario dal 28/09/2006 al 28/08/2023 in forza di Donazione a firma di Notaio Positano Alfredo di Poggiardo in data 28/09/2006 ai nn. rep n 128140 registrato a Maglie in data 09/10/2006 ai nn. 472 trascritto a Lecce in data 16/10/2006 ai nn. reg gen 41222 e reg part 29545 DONAZIONE ACCETTATA. Trascrizione n 29545.1/2006 Rep PI di Lecce in atti dal 24.10.2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. pratica edilizia n 98/74** per lavori di ampliamento di una casa di abitazione intestata a  
Nulla Osta per

Opere Edilizie presentata in data 24/01/1975 rilasciata in data 08/02/1975

**P.E. n. pratica edilizia n 157/79** per lavori di esecuzione di due vani da adibire a deposito a primo piano in ampliamento di una casa di abitazione in via Spaventa intestata a

. Concessione Edilizia presentata in data 25/10/1979 rilasciata in data 28/02/1980 La pratica edilizia riporta il fabbricato in perizia unitamente ad altro fabbricato limitrofo e riguarda la realizzazione di due vani a piano primo dell'abitazione in perizia non inerenti la procedura in corso.

### Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sito in Cutrofiano (Lecce) Via Silvio Spaventa n 9.

Trattasi di una piccola casa per civile abitazione a piano terra con accesso da via S. Spaventa n. 9 composta da due vani con volta a stella, un cucinino ed un piccolo vano di servizio entrambi con copertura piana a solaio in latero cemento. Nella parte retrostante, l'abitazione ha una chiostrina delle dimensioni di circa mq 5,80.

Il fabbricato è ubicato nel centro abitato di Cutrofiano in zona tipizzata: "residenziale esistente", dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La strada su cui prospetta l'abitazione è poco più larga di 3,50 m.

L'abitazione è priva di servizi igienici.

La superficie coperta complessiva è di circa mq **40,05**

Identificata nel catasto fabbricati: intestata a foglio 18 mappale 822 categoria A/4, classe 2, composto da vani 3 vani, piano '1', rendita: 86,76.

L'edificio è ante 1940, ristrutturato nel 1979.

L'unità immobiliare è ubicata in Cutrofiano, via Spaventa n. 9, ha un'altezza interna variabile da 3,28 a 3,55 m.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona "Residenziale esistente"

Norme tecniche ed indici: Secondo le NTA del P.di F. (art. 2 - zone residenziali esistenti totalmente e parzialmente edificate), in tali zone i fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti, per tali fabbricati e per i lotti liberi, comunque ricadenti in tali zone, il P. di F. si attua per intervento edilizio diretto applicando la seguente normativa:

1.L'edificio a costruire può avere tre piani fuori terra con un'altezza massima complessiva mai superiore ai 12,00 m.

2.Rapporto di copertura massimo 60% della superficie del lotto;

3.Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 4,5 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione di tipo economico	Sup. reale lorda	40,05	1,00	40,05
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>40,05</b>		<b>40,05</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: solaio latero cemento, condizioni: sufficienti.  
Note: Sono realizzate latero cementizio le sole coperture del cucinino e del vano di servizio retrostante.

*Copertura:* tipologia: a volta, materiale: muratura, condizioni: buone.  
Note: Sono realizzati con copertura a volta i due vani principali dell'abitazione.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Esterna:* materiale: mattoni in ceramica, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

### **Accessori:**

#### **A.1. Cortile:**

al piano terra, è composto da spazio scoperto intercluso. Sviluppa una superficie complessiva di 5,80

*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

La stima si basa su compravendite di immobili con similari caratteristiche sullo stesso territorio.

La stima è stata effettuata tenendo conto che l'abitazione è priva di servizi igienici e dello stato dell'immobile.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio., Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate.

**8.3. Valutazione corpi****A. abitazione***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 420

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione di tipo economico	40,05	€ 420,00	€ 16.821,00
- Valore corpo:			<b>€ 16.821,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 1.044,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 17.865,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 17.865,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>abitazione con annesso cortile.</b>	40,05	€ 17.865,00	<b>€ 17.865,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

**€ 2.679,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 15.185,25**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 12.185,25**

Relazione lotto 001 creata in data 07/03/2024  
Codice documento: E067-23-000329-001

il perito  
Ing. Carmine De Pascali

Firmato digitalmente da

**CARMINE DE PASCALI**  
CN = DE PASCALI CARMINE  
C = IT