TRIBUNALE DI LECCE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 55/2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Annafrancesca Capone

[redacted]

Consulente tecnico d'ufficio: [redacted]

Nardò, 08/09/2026

a: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6b066b65be9c191d3b9dc

Firmato

3.1 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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, tra cui l'atto di donazione attestante la proprietà del debitore, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce - Territorio) la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, la visura catastale storica e l'estratto di mappa.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Lecce, alla via Antonio Galateo n. 30 A è censito nel N.C.E.U. al foglio 259 p.lla 2015 sub 7.

L'unità immobiliare in oggetto risulta confinante, sul lato sinistro con un'abitazione di altra proprietà posta in aderenza censita nel N.C.E.U. al foglio 259 p.lla 2015 sub 13, sul lato destro con un'abitazione di altra proprietà posta in aderenza censita nel N.C.E.U. al foglio 259 p.lla 2019 sub 4, mentre sul lato retrostante essa affaccia su un cortile scoperto comune.

Inoltre, detto immobile risulta di proprietà esclusiva [redacted]

3.2 Sommaria descrizione del bene

Il bene in oggetto è un'abitazione posta a piano terra facente parte di un edificio sito lungo la perimetrazione urbana del centro storico del Comune di Lecce.

L'abitazione ha accesso diretto da via A. Galateo e si compone di un soggiorno, un bagno e una cucina comunicante con uno scoperto in comunione con le altre unità immobiliari dell'edificio. Inoltre, all'interno del soggiorno è presente una zona soppalcata adibita a camera da letto.

L'intero edificio è stato edificato nei primi del novecento come risulta dalle planimetrie storiche presenti in atti mentre l'unità immobiliare interessata posta a piano terra è stata oggetto di recente ristrutturazione.

Essa presenta una struttura portante in pietra leccese con murature perimetrali affaccianti su strada a doppio corso con interposta "Camera D'Aria". La copertura della cucina risulta del tipo "volta a botte leccese" mentre quella del soggiorno e del bagno con solaio piano in latero-cemento in quanto è stata oggetto di lavori di ristrutturazione.

All'interno, le pareti sono tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore bianco e su alcune di esse, trovano posto delle "Nicchie" utilizzate come armadio o ripostiglio.; il pavimento è composto da piastrelle in graniglia, gli infissi interni ed è esterni sono in legno e all'interno del soggiorno è presente un soppalco realizzato con struttura portante in ferro con pavimento in legno avente accesso mediante una scala a chiocciola in ferro.

La facciata esterna prospiciente su via Galateo è costituita da pietra leccese di tipo faccia a vista priva di intonaco e tinteggiatura.

Gli impianti idrici ed elettrici sono realizzati sottotraccia ed adeguati alle normative vigenti, ed in particolare l'impianto elettrico è dotato di impianto di messa a terra e di interruttori differenziali, mentre l'impianto idrico-fognante risulta regolarmente collegato alla rete idrica e alla fogna comunale.

Per il riscaldamento e raffrescamento è presente un condizionatore split a pompa di calore posto all'interno della camera da letto, mentre non è presente nessun impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.

3.3 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 occupato 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

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di pignoramento era disabitato e non costituisce abitazione principale del debitore; inoltre, [redacted]

L'abitazione, internamente ed esternamente si presenta in buone condizioni sia per quanto riguarda le finiture e sia per quanto riguarda gli impianti (idrico-sanitario ed elettrico) in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Firmato da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6b06c66c5be9c191d3b9dc

3.4 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

Detto immobile, secondo il P.R.G. del Comune di Lecce, ricade in zona A1 – Centro Storico.
Essa comprende la zona artistica centrale esistente entro il perimetro delle mura cittadine cinquecentesche, nonché le aree immediatamente adiacenti.
Gli interventi in tale zona sono finalizzati al recupero dei singoli edifici, degli isolati, e quindi dell'intera città antica, in quanto essi configurano testimonianze di cultura che debbono essere conservate e trasmesse intatte. Ciò anche per motivazioni di ordine sociale in quanto gli edifici, gli isolati e l'intero centro storico devono essere recuperati e resi abitabili e agibili per essere posti al servizio dell'intera comunità.
L'intera area del centro storico viene individuata dal vigente P.R.G. come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 suddividendola in diversi settori (A-B-C-D-E-F-G-H). Per ogni settore è prevista la redazione di Piani Particolareggiati con lo scopo di individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati da assoggettare a piano di recupero disciplinando le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi.
All'approvazione del vigente P.R.G., non ha fatto seguito un processo conseguenziale e ragionevolmente contestuale di attuazione dei Piani Particolareggiati dei diversi settori, ad eccezione del settore "D" che era già dotato di studio particolareggiato all'atto di approvazione del P.R.G., pertanto i restanti settori, compreso quello in cui ricade l'immobile oggetto della presente, risultano ad oggi, sprovvisti degli strumenti di dettaglio previsti dalla normativa urbanistica comunale, potendovi solo autorizzare interventi di **manutenzione ordinaria e risanamento conservativo** nelle more della definizione di detti piani.
Inoltre, il PR.G. individua gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale sottoposti a vincolo di tutela ai sensi della legge n. 1089 del 01/06/1939, quelli da proporre a vincolo di tutela della stessa legge e quelli da sottoporre ad inventario dei beni culturali.
Per tali edifici gli interventi sono soggetti oltre che alle norme del P.R.G., anche al vincolo di tutela previsto dalle leggi citate.
In particolare, l'immobile oggetto della presente stima è individuato all'interno delle tavole del P.R.G. tra gli edifici da sottoporre ad inventario dei beni culturali. Dall'attuazione del vigente P.R.G. fino ad oggi non ha seguito la redazione dell'inventario previsto pertanto, in attesa della sua formazione, tutti gli interventi sugli immobili in questione, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, sono soggetti all'acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza ai BB.AA.
La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 e secondo il P.P.T.R. approvato con D.G.R. Puglia n. 176/2015 ricade nei seguenti vincoli:

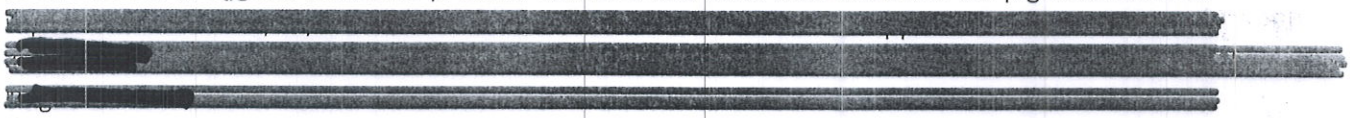
- 6.3.1 COMPONENTI CULTURALI ED INSEDIATIVE
    - ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI
        - **Città Consolidata**

Dette zone sono disciplinate dagli artt. 76 e 77 delle N.T.A. del P.P.T.R. e consistono in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento.

Firmato Da: ARUBAPEC EU QUA. FIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8605577a6d06c665be8c191d3b96c

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

Sull'immobile in oggetto non sono presenti vincoli di tale natura ad eccezione del pignoramento n.



3.6 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 di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c.;

L'intero edificio, facente parte del nucleo storico, è stato edificato in data anteriore alla redazione del primo piano regolatore della Città di Lecce entrato in vigore nell'anno 1934, così come si evince dalla planimetria dello stesso Prg, mentre è stato dichiarato all'ufficio del catasto nell'anno 1944.
Pertanto, tale costruzione risulta originariamente legittima in quanto edificata in data anteriore all'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia all'interno dei centri abitati imposto dal primo Prg e della Legge n. 1150 del 1942.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento situata a piano terra è derivata da un frazionamento effettuato esclusivamente al Catasto mediante pratica n.267984 del 20/11/2000 mentre non risulta la presenza di comunicazione al comune di detto frazionamento.
L'ultimo titolo presente in atti al Comune, di cui si allega di seguito, riguarda una D.i.a. n. 1891 del 03/11/2000 in cui sono stati effettuati dei lavori esclusivamente sulla parte esterna del prospetto.
Inoltre, di recente è stata oggetto di lavori di manutenzione ordinaria con la realizzazione abusivamente di un bagno, in ampliamento alla costruzione esistente e di un soppalco in legno nella zona soggiorno adibito a camera da letto.
Il bagno in ampliamento, realizzato in assenza di titolo abilitativo non presenta possibilità di sanatoria in quanto la zona di Prg in cui ricade l'immobile non sono ammessi interventi di costruzione oltre a quelli di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo. Pertanto, al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile in oggetto è necessaria la demolizione del manufatto realizzato abusivamente.
Mentre il soppalco presenta la possibilità di sanatoria mediante la presentazione di scia al Comune previo parere della competente soprintendenza A.B.A.P.

Firmato Da: ... Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f7a6d06b66b5e9c19c03c9c

Di seguito si riporta una stima dei costi per i lavori di demolizione e per gli adempimenti burocratici:

- Euro 1000 per redazione e deposito di Scia da presentare al Comune per la sanatoria del frazionamento e del soppalco realizzato senza alcun titolo con la comunicazione di demolizione del bagno abusivo;

- Euro 1500 per oneri comunali e catastali e diritti di segreteria;

- Euro 500 per l'aggiornamento della planimetria al Catasto fabbricati;

- Euro 1200 per lavori di demolizione del bagno effettuata da ditta specializzata;

- Euro 200 per il trasporto del materiale di risulta in discarica autorizzata;

- Euro 300 per il pagamento degli oneri riguardanti lo smaltimento e analisi dei rifiuti;

Per un totale di euro **4.700,00** esclusa iva all 22 % e cassa previdenziale per la pratica.

3.7 Determinazione del valore di mercato - l'esperto dovrà, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti;
proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:
a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;
c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.
e) a precisare se:
• la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;
• il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.
Voglia, inoltre, a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione *ex* art. 9 d.lgs. 122/2005.

ANALISI DEI VALORI DI MERCARO

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva del bene oggetto di pignoramento, si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati nel Comune di Lecce per fabbricati ad uso abitativo di caratteristiche analoghe, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima o in zona similare.
Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, ecc.) confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.
Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

Firmato Da: ... Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6b0666b5be9c191d3c9cc

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti il secondo semestre dell'anno 2025 facendo riferimento alla zona Centrale/CENTRO STORICO del Comune di Lecce e riportati nel seguente prospetto:

Agenzia Entrate

Agenzia Entrate Riscossione

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: LECCE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	960	L	3,2	4,6	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1750	2600	L	8,3	12,4	L
Autorimesse	NORMALE	500	690	L	2,6	3,4	L
Box	NORMALE	690	880	L	3,4	4,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	550	770	L	2,7	3,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	380	475	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	5,8	8,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con le lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è in generale indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998

Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6b06b66b5e9c191d3b9cc... Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6b06b66b5e9c191d3b9cc

I valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento allo stato conservativo normale, per la tipologia abitazioni civili, spaziano in un intervallo compreso tra 1200 e 1500 €/mq con un valore medio di 1350 €/mq.
Inoltre, sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle compravendite di beni simili.
Incrociando i dati raccolti, all'esito delle indagini condotte, considerata anche la tipologia dell'immobile in oggetto, si possono ritenere congrui i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed applicare il seguente valore medio unitario:
V m = 1350 €/mq.
Tale valore è quindi da adeguare, alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione in relazione al mercato, con i seguenti coefficienti:
K1 = 1,30 (Ubicazione): l'unità è ubicata nel centro storico della Città di Lecce, fortemente turistico e ricco di attività e servizi di vario genere.
K2 = 1,30 (Stato manutentivo): l'unità si presenta internamente ed esternamente in ottime condizioni, impiantistiche e delle finiture.
K3 = 0,90 (presenza di vincoli imposti per legge): La zona in cui ricade l'immobile è sprovvista di piano attuativo previsto dal P.R.G. e pertanto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo, oltre che l'immobile in oggetto è individuato tra gli edifici da sottoporre ad inventario dei beni culturali con l'obbligo di acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza ai BB.AA per eseguire tali interventi.
Inoltre, in tale zona è presente il vincolo paesaggistico denominato "Città Consolidata" che limita l'attività edificatoria alle prescrizioni stabilite dalla legge.

Pertanto, il coefficiente globale risulta pari a:
Kgl = 1,30 x 1,30 x 0,90 = 1,52

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Ai fini della determinazione del valore di mercato, in linea con le indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si considera la superficie commerciale.
Essa, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e verande/portici/tettoie;

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Firmato Da: ...Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a6685f77a6c06c666b5e9c1903c9cc...

Essa si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde):

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Alla superficie dei vani principali, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m2;
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m2;

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m2;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m2.

Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a6685777a6205e66c55e9c191c3b9a

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale del bene in oggetto:

Vani principali e accessori diretti
S lorda dell'abitazione = 44 mq

S comm. = 44 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
Di seguito si riporta il calcolo del valore di mercato oggetto del seguente quesito:

V tot = S comm. x V m x K gl = 44 mq x 1350 €/mq x 1,52 = 90.288,00 €

Nel quantificare il prezzo a base d'asta occorre detrarre al valore su indicato il costo per la demolizione del bagno abusivo e la sanatoria di lievi difformità e applicare un coefficiente riduttivo (k) per l'assenza di garanzia per i vizi del bene aggiudicato come di seguito riportato:

V1 = € 90.288,00 - € 4.700,00 = 85.588,00 €
K= 0,95 (assenza di garanzia per i vizi del bene aggiudicato)

P base asta = 85.588,00 x 0,95 =81.308,60 €

Pertanto, il prezzo a base d'asta di mercato più conveniente stimato dal sottoscritto C.T.U., opportunamente arrotondato, è di **81.300, 00 €**

Inoltre, si precisa quando segue:
- *la vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto l'attuale proprietario è un privato;*
- *il bene non ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente;*
- *Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.*

Firmato Da: ... Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6506666b8ec19d3b9dc

3.8 Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà esclusiva [redacted] pertanto non è necessario effettuare una divisione di tale immobile.

Il sottoscritto ha provveduto a inviare, a mezzo pec, una copia della presente relazione al creditore procedente e al debitore dove essi non hanno formulato note o osservazioni in merito.

4.ALLEGATI

- Planimetria catastale storica di impianto;
- Planimetria catastale attuale ed elaborato planimetrico;
- Visura catastale storica dell'immobile e relativo estratto di mappa catastale;
- Inquadramento territoriale dell'immobile;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di sopralluogo;
- Ultimo titolo abilitativo presente al Comune (D.i.a. n. 1891 del 03/11/2000)

Nardò, 08/09/2026

Il C.T.U.

[redacted]

Firmato Da: Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a8685f77a6b06b666b5be8c191d3b9dc