

Beni in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65
Lotto UNICO –

PREMESSA

Il sottoscritto estimatore nel **2014** aveva redatto elaborato peritale per la procedura esecutiva immobiliare **n.gen.rep.414/13** [REDACTED] con il quale si era provveduto a stimare il lotto unico sito a Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65, previo accesso e sopralluogo effettuati in presenza di ufficiale giudiziario).

Successivamente la [REDACTED] subentrava come creditore procedente alla [REDACTED] visto che la quota restante di $\frac{1}{2}$ dell'immobile è di proprietà di [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), veniva disposto di procedersi al giudizio contro quest'ultima ai fini di ottenere la divisione ai sensi dell'art.600 c.p.c.

In data 15 febbraio **2017** il Tribunale di Lecce disponeva consulenza tecnica d'ufficio e nominava il sottoscritto architetto Sergio Cisternino come consulente tecnico d'ufficio per il procedimento in epigrafe identificato con **RG.4372/2015**, al fine di verificare la divisibilità del bene predisponendo il relativo progetto dimensionale.

Il sottoscritto ctu procedeva alla redazione dell'elaborato ed alla sua consegna nel settembre del 2017, individuando due appartamenti al piano rialzato ("A" e "B") e due depositi al piano seminterrato con relativi spazi scoperti retrostanti oltre ad uno spazio comune accessibile sia dalla rampa carrabile che dal vano scala (anch'esso comune).

A seguito delle istruzioni emanate dai giudici dell'esecuzione del Tribunale di Lecce (ordinanza del 18/05/2020 nella quale si dà incarico ai c.t.u. di verificare gli aspetti tecnici legati alle certificazioni ipotecarie anche ultraventennali e successiva ordinanza del 14/10/2020 di verifica delle certificazioni notarili sostitutive riportanti i dati catastali attuali e storici) in data 11/12/2020 il professionista delegato Dr. G.Vitellio con specifica mail chiedeva che il sottoscritto CTU accertasse e verificasse la regolarità della documentazione come richiesto dalle citate ordinanze e di depositare nel fascicolo telematico della procedura la relazione relativa agli immobili staggiti, integrati con la certificazione notarile richiesta e prodotta dal creditore procedente. Anche in questo caso il sottoscritto ctu procedeva alla redazione dell'elaborato integrativo ed alla sua consegna nel gennaio del **2021**.

In data **30/01/2025** il giudice dott.ssa Annafrancesca Capone del Tribunale di Lecce disponeva che il sottoscritto ctu provvedesse all'aggiornamento della perizia di stima del 2017 e con essa anche l'aggiornamento della documentazione fotografica dell'immobile in questione.



Con le operazioni peritali del **11/03/2025** e relativo sopralluogo eseguito è emerso **un differente stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato con la perizia del 2014** e più precisamente:

- al piano rialzato l'originario unico appartamento per civile abitazione occupato dalla [REDACTED], è stato suddiviso in due appartamenti, con l'esecuzione di modifiche interne e di prospetto; le opere (tramezzature, intonaci, impianti, tinteggiature, portoncino) sono terminate e i due appartamenti risultano arredati ed occupati;
- al piano seminterrato destinato a deposito sono state eseguite opere interne che si presentano ancora allo stato rustico (realizzazione di tramezzature e svellimento parziale di pavimento) e modifiche di prospetto con chiusura ed apertura di finestre/portafinestra sia verso il giardino anteriore che verso lo scoperto posteriore;
- al piano seminterrato sono state riscontrate inoltre ulteriori opere che hanno incrementato superficie e volume esistenti: intercapedini e sottoscala;
- a seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Martano risulta che le opere sopracitate sono state effettuate in assenza di titolo edilizio abilitativo o di qualsivoglia tipo di comunicazione e/o segnalazione, e si è accertata la presentazione soltanto di una CILA per bonus facciate (CILA n.308 del 30/12/2021 intestata [REDACTED]).

A seguito della verifica di tale differente stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato con la perizia del 2014, il sottoscritto ne dava formale comunicazione al Giudice dell'Esecuzione con comunicazione del 17/03/2025, allegando planimetrie riportanti lo stato dei luoghi al 2014 e quanto rilevato all'11/03/2025 con rilievo fotografico e verbale di sopralluogo.

In data **06/05/2025** il giudice delle esecuzioni disponeva che il sottoscritto ctu provvedesse ad **una nuova stima dell'immobile, con il calcolo delle spese necessarie per la divisione e per la regolarizzazione delle opere già eseguite.**

Il sottoscritto con la relazione di perizia aggiornata a Giugno 2025, rielaborava gli elaborati grafici dell'unità immobiliare al piano rialzato e seminterrato, sulla scorta sia dei rilievi già effettuati che di ulteriori verifiche strumentali, indicando nelle tabelle i dati dimensionali delle superfici residenziali ed accessorie. L'avvenuta divisione al piano rialzato a parere del sottoscritto era compatibile con l'individuazione di due quote similari: il progetto estimativo e divisionale si poteva adeguare a quanto già realizzato al piano rialzato identificando costi ed oneri necessari per regolarizzare gli interventi effettuati dall'esecutato, a prescindere dai necessari adempimenti tecnico-amministrativi e quant'altro necessario invece per una regolare divisione delle quote (ulteriori opere edilizie e spese tecniche per presentazione del progetto e istanza di divisione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, agibilità ecc.). Come riportato sinteticamente al successivo paragrafo *8-Valutazione su eventuale successiva divisibilità' del lotto in due beni distinti'* veniva individuata una somma di € 43.200,00 (escluso IVA) specificatamente per opere edilizie propedeutiche alla divisione complessiva e spese tecniche.



A seguito del deposito della relazione in data 17/07/2025 nell'udienza del 18/07/2025 si riteneva l'immobile "non facilmente divisibile, alla luce degli interventi necessari" disponendo la vendita per l'intero.

In data 15.12.2025 il giudice delle esecuzioni ha disposto che il sottoscritto ctu provveda, con la presente relazione, ad un'integrazione della perizia relativamente a:

- riduzione del valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
- aggiornamento delle risultanze catastali per adeguarle allo stato dei luoghi.

L'aggiornamento catastale ha necessariamente tenuto conto dello stato dei luoghi e dunque ha determinato le nuove consistenze con l'individuazione di NUOVI ESTREMI CATASTALI (due sub al piano rialzato e un sub al piano seminterrato).

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Trattasi di due appartamenti al piano rialzato con relativo scoperto e un deposito al piano seminterrato, posti all'interno di un fabbricato sito a Martano (LE) in via Magna Grecia n.65 di complessivi due piani fuori terra (oltre al piano seminterrato), per una superficie commerciale di complessivi **mq 292,03**.

A seguito del sopralluogo eseguito il 11/03/2025 è risultata la realizzazione di alcune opere difformi da quanto rilevato con la perizia del 2017.

Di fatto si è in presenza di **LOTTO UNICO** costituito dai seguenti corpi edilizi:

- **n.2 piccoli appartamenti al piano rialzato (corpi "A" e "B")** di cui quello posto a DX dell'ingresso ("B") dotato di esclusivo accesso al retrostante giardino posto a quota seminterrata,
- **n.1 deposito al piano seminterrato (corpo "C").**

Per una corretta e rapida individuazione dei corpi si vedano anche gli elaborati allegati alla presente relazione di perizia:

- TAV. 01 Immobile sito a Martano - via Magna Grecia n° 65 - stato di fatto al 11/03/2025 – **piano rialzato,**
- TAV. 02 Immobile sito a Martano - via Magna Grecia n° 65 - stato di fatto al 11/03/2025 – **piano seminterrato.**

❖ **A - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO sito in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65.**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di [REDACTED] (in comunione di beni) e per la quota di 500/1000 di [REDACTED].

In tale appartamento si accede da spazio scoperto comune a terzi che ha ingresso da via Magna Grecia n.65 e da un successivo spazio coperto comune anche



all'appartamento "B" ed al vano scala comune che consente l'accesso agli appartamenti al primo piano (non oggetto della presente perizia) ed al piano seminterrato.

Internamente esso è formato da ingresso, disimpegno, letto, soggiorno, cottura e w.c. Il vano letto presenta un'uscita sul terrazzino a livello posto sul prospetto principale, mentre il soggiorno ha l'uscita sul balcone del prospetto posteriore. L'appartamento ha un'altezza interna mediamente di circa ml 3,00 ed è stato costruito, nell'originaria consistenza, nel 1978. Esso è dotato di pavimentazioni ceramiche, muri intonacati e tinteggiati, impianto idrico-fognante, impianto elettrico. L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale** autorizzata di circa **mq 80,18**.

Antecedentemente all'attuale richiesta del G.E per l'aggiornamento catastale, tale porzione era identificata al catasto fabbricati come segue: [REDACTED] (per ½ in comunione di beni) e [REDACTED] (per 1/2) foglio 12 mappale 593 subalterno 1-7, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8,5, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 373,14.

A seguito della presente integrazione di perizia ed al richiesto aggiornamento catastale dello stato di fatto l'attuale identificazione al catasto fabbricati risulta la seguente: [REDACTED] (per ½ in comunione di beni) e [REDACTED] (per ½) foglio 12 mappale 593 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, vani 4, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 175,60.

❖ B - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO sito in Martano (Lecce) via Magna Grecia, 65

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di [REDACTED] (in comunione di beni) e per la quota di 500/1000 di [REDACTED].

In tale appartamento si entra a DX sempre dallo stesso spazio coperto comune con l'appartamento "A" ed il vano scala di accesso agli appartamenti al primo piano (non oggetto della presente perizia) ed al piano seminterrato. L'interno dell'appartamento è costituito da: ingresso, vano letto cieco con entrata dal vano ingresso, disimpegno, soggiorno e camera da letto con affaccio sul prospetto posteriore dell'edificio.

Il balcone sul retro, in corrispondenza dell'uscita dal soggiorno, risulta parzialmente chiuso con infissi d'alluminio e vetro e corredato di porte di comunicazione sia con la scala di discesa nel giardino che con la restante parte del balcone comune all'appartamento "A". Esso ha un'altezza interna di circa mediamente ml 3,00 ed è stato costruito nel 1978. Anch'esso è dotato di pavimentazioni ceramiche, muri intonacati e tinteggiati, impianto idrico-fognante, impianto elettrico.

Dal balcone chiuso sul retro si accede all'esterno, attraverso una scala in muratura, al retrostante giardino posto a quota seminterrata e caratterizzato dalla presenza di parti pavimentate, aiuole e terreno con presenza di alcuni alberi da



frutto; accanto alla scala è presente un vano in muratura adibito a legnaia e dotato di copertura precaria in pannelli del tipo coibentati. Si evidenzia che allo stato attuale il giardino è accessibile esclusivamente da tale corpo edilizio (Appartamento B).

L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale** autorizzata di circa mq **129,55**.

Antecedentemente all'attuale richiesta ed incarico del G.E per l'aggiornamento catastale, tale porzione era identificata al catasto fabbricati come segue: [REDACTED] (per ½ in comunione di beni) e [REDACTED] (per ½) foglio 12 mappale 593 subalterno 1-7, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8,5, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 373,14.

A seguito della presente integrazione di perizia ed al richiesto aggiornamento catastale dello stato di fatto l'identificazione al catasto fabbricati risulta il seguente: [REDACTED] (per ½ in comunione di beni) e [REDACTED] (per ½) foglio 12 mappale 593 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, vani 6, posto al piano T, via Magna Grecia 65 - rendita: 263,39.

❖ C - LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di [REDACTED] (in comunione di beni) e per la quota di 500/1000 di [REDACTED]

Detto locale è posto al piano seminterrato del fabbricato e vi si accede sia da rampa carrabile prospiciente via Magna Grecia che dal vano scala interno e comune a terzi.

Si è riscontrata l'esistenza di alcune opere in corso di realizzazione quali: muri divisorii al rustico, comunicazione con un'intercapedine lungo la porzione anteriore di tale locale e divisa in due metà accessibili di cui una direttamente dall'interno e l'altra invece dalla rampa carrabile. Si è riscontrato anche l'apertura di una nuova finestra che affaccia sul giardino retrostante, la chiusura di una finestra esistente e la trasformazione di un'altra portafinestra in finestra;

Vi è inoltre sulla parte retrostante il collegamento con un vano in muratura adiacente e ricavato nello spazio sottostante la scala che collega il balcone chiuso al piano rialzato dell'appartamento "B" con il sottostante giardino.

Il piano seminterrato adibito a deposito ha un'altezza interna di circa mediamente ml 2,63 ed è stato costruito nel 1978.

Il deposito ha una **superficie commerciale** autorizzata di circa mq **82,29**.

Antecedentemente all'attuale richiesta ed incarico del G.E per l'aggiornamento catastale, tale porzione era identificata al catasto fabbricati come segue: [REDACTED] (per ½ in comunione di beni) e [REDACTED] (per ½) foglio 12 mappale 593 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, mq 143, posto al piano S1, via Magna Grecia 65 - rendita: 184,63.



A seguito della presente integrazione di perizia ed al richiesto aggiornamento catastale dello stato di fatto l'identificazione al catasto fabbricati risulta il seguente: [REDACTED] (per ½ in comunione di beni) e [REDACTED] (per ½) foglio 12 mappale 593 subalterno 11, categoria C/2, classe 1, mq 155, piano S1, via Magna Grecia 65 - rendita: 200,13.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nello strumento urbanistico vigente come zona urbanistica *B3/Zone residenziali di completamento dotate di strumentazione urbanistica esecutiva*. (n.t.a. all'art.37).

Norme tecniche ed indici: Il fabbricato era compreso all'interno di un piano di lottizzazione convenzionata denominato [REDACTED] [REDACTED]. Le n.t.a. (all'art.34) prevedono per le zone B le seguenti destinazioni: residenza, servizi per attività sociali, attività di carattere terziario compatibili con la residenza, attività di artigianato di servizio compatibili con la residenza, non inquinanti e non rumorose.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale ed extraurbana (i più importanti centri limitrofi sono Lecce e Maglie). Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria.

CONSISTENZA:

Si riportano di seguito i **dati dimensionali del LOTTO UNICO** e delle sue unità immobiliari:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	Consistenza (mq)	Indice (%)	Commerciale (mq)
A - Appartamento di civile abitazione al piano rialzato			
Superficie residenziale	73,82	100%	73,82
Sup. non residenziale (balcone antistante)	8,66	33%	2,86
Sup. non residenziale (Balcone retrostante)	10,62	33%	3,50
Totale parziale	93,10		80,18



B - Appartamento di civile abitazione al piano rialzato

Superficie residenziale	83,24	100%	83,24
Sup. non residenziale (balcone antistante)	7,19	33%	15,86
Sup. non residenziale (Balcone retrostante - come superficie autorizzata)	12,99	33%	23,61
Sup. non residenziale (scoperto retrostante, piano S1) - come superficie autorizzata)	200,8	20%	203,19
Totale parziale	301,71		129,55

C - Deposito al piano S1

Superficie non residenziale (come superficie autorizzata)	164,58	50%	82,29
Totale parziale	164,58		82,29

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO	559,39		292,03
---------------------------------	---------------	--	---------------

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento "Corpo A" al piano rialzato ad oggi risulta occupato da [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] in qualità di proprietario del bene per la quota di 500/1000.

L'appartamento "Corpo B" al piano rialzato ad oggi risulta occupato [REDACTED].

Il deposito "Corpo C" al piano seminterrato ad oggi risulta libero.

4. PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. 143/77 per lavori di costruzione di un fabbricato al piano terra e piano seminterrato. La Pratica risulta intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 22/11/1977.

P.E. Integrazione al P.E. 143/77 intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/01/1978 Con questa pratica si provvede ad integrare la C.E. 143/77 mediante la riformulazione e specificazione delle destinazioni abitativa a piano terra e garage-deposito al piano seminterrato.

P.E. n. 37/1978 per lavori di variante alla destinazione d'uso del piano seminterrato da garage-deposito a deposito. La Pratica risulta intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/04/1978 La data di rilascio si riferisce alla approvazione con parere favorevole della CEC.

CILA n. 308 del 30/12/2021 per Bonus facciate intestata a [REDACTED]



5. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

In merito alla conformità urbanistico-edilizia dello stato attuale non è stato possibile verificare se i calcoli statici (con i relativi allegati e certificato di collaudo statico da parte del collaudatore incaricato) risultino regolarmente depositati presso gli uffici della Regione Puglia – Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Lecce (ex Genio Civile). Nel caso in cui non fosse possibile reperire quanto sopra, si renderà necessario (anche ai fini dell'ottenimento dell'agibilità) redigere una relazione di calcolo strutturale con verifica delle strutture in c.a. che comporterebbe un costo di circa € 5.000 (escluso gli oneri di eventuali lavori di adeguamento delle strutture ai sensi della normativa vigente). Dunque in caso di mancato deposito da parte dell'appaltatore esecutore delle opere in c.a. dei calcoli statici relativi all'immobile presso i competenti uffici di cui sopra, ricadono sull'acquirente gli oneri conseguenti (compreso l'eventuale adeguamento delle strutture).

Per quanto riguarda le opere riscontrate con il sopralluogo del 11/03/2025 sia al piano rialzato che al piano seminterrato, non risulta essere stata presentata alcuna necessaria istanza edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano rialzato:

- l'originario e unico appartamento per civile abitazione, occupato [REDACTED], è stato suddiviso in due appartamenti con l'esecuzione di modifiche interne e di prospetto; le opere (tramezzature, intonaci, impianti, tinteggiature, portoncino) sono terminate;
- una parte (circa mq 8) del balcone retrostante è stato chiuso mediante l'apposizione di infissi metallici e destinato ad angolo cottura;

al piano seminterrato:

- sono state eseguite opere interne che si presentano ancora allo stato rustico (realizzazione di tramezzature e svellimenti di pavimento) e modifiche di prospetto riguardanti la chiusura ed apertura di finestre/portafinestra sia verso il giardino anteriore che verso lo scoperto posteriore oltre all'apertura di due porte di comunicazione con l'intercapedine, di cui una dall'interno del deposito e l'altra dalla rampa carrabile.
- sono state riscontrate inoltre ulteriori opere che hanno incrementato superficie e volume esistenti mediante l'utilizzo di intercapedine e sottoscala;

nel giardino retrostante:

- risultano realizzati un vano in muratura adiacente e sottostante la scala che collega il giardino con il balcone al piano rialzato (dell'appartamento B) ed un secondo vano in muratura adibito a legnaia. Il primo vano risulta collegato direttamente con il piano seminterrato mentre il vano legnaia (che presenta una copertura precaria del tipo in pannelli coibentati) è accessibile soltanto dal giardino retrostante (e quindi dall'appartamento B).



Per una visualizzazione di quanto sopra riportato si vedano anche:

- TAV. 03 Immobile sito a Martano - via Magna Grecia n° 65 - stato intermedio (opere da demolire e/o ripristinare) – piano rialzato,
- TAV. 04 Immobile sito a Martano - via Magna Grecia n° 65 - stato intermedio (opere da demolire e/o ripristinare) – piano seminterrato.

Le difformità sanabili sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Martano di SCIA/PdiC che comprenderà le opere realizzate da sanare e quelle da demolire per la rimessa in pristino dello status quo ante.

Oneri per:

- opere edilizie per rimozione chiusura della piccola veranda retrostante mediante infissi: € 500,00;
- opere edilizie per demolizione nel giardino retrostante del vano adiacente sottoscala e del vano legnaia: € 2.000,00;
- opere edilizie per demolizione delle tramezzature al piano seminterrato; € 600,00;
- opere edilizie per riaperture/chiusure di vani luce sulle tamponature del piano seminterrato, prospicienti il giardino antistante e quello retrostante: € 3.700,00
- SCIA/PdiC: € 1.500,00 (al netto di eventuali ulteriori richieste da parte del Comune di Martano).

Oneri totali: € 8.300,00

In merito alla conformità catastale dello stato attuale

In virtù delle difformità urbanistico-edilizie sopra riscontrate con il sopralluogo del 11/03/2025, su richiesta del Giudice il presente adeguamento della relazione di perizia contiene il necessario aggiornamento degli atti catastali (Tipo mappale, Docfa) presso l'Agenzia del Territorio, dovendo rappresentare lo stato dei luoghi rilevato all'11/03/2025. In sintesi l'aggiornamento catastale ha preso atto della seguente consistenza attuale: n.2 piccoli appartamenti al piano rialzato tra loro adiacenti, 1 deposito al piano seminterrato con presenza di alcune tramezzature e intercapedini e sottoscala, giardino retrostante (C) di pertinenza di uno dei 2 appartamenti a piano rialzato (il B) e caratterizzato dalla presenza di vano legnaia.

A seguito di una successiva presentazione nei termini di legge di necessaria istanza edilizia (SCIA o PdiC in sanatoria), nel caso in cui gli abusi riscontrati dovessero essere rimossi e nel caso si dovessero effettuare ulteriori opere per la divisione del lotto in due quote similari, si dovranno presentare conseguentemente i relativi aggiornamenti catastali. Gli oneri catastali di cui sopra sono invece stati posti a carico del creditore precedente.

Variazioni catastali: € 0,00

Oneri totali: € 0,00.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

Per la quota di 500/1000 [REDACTED], [REDACTED], proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio M. Erroi in data 09/07/1977 ai nn. rep. 189830 registrato a Maglie (LE) in data 14/07/1977 ai nn. 1504.

Per la quota di 500/1000 [REDACTED], [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento trascritto presso la conservatoria di dei Registri immobiliari Lecce in data 11/10/2002 al R.G.n. 36729 e al R.P.n.29818. La [REDACTED] risulta in comunione di beni con [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto il [REDACTED] (si veda estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [REDACTED] prodotto dal settore anagrafe del [REDACTED]).

7. ESAME ED ACCERTAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Si evidenzia che il creditore procedente ha prodotto **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale** datata 6/11/2020 a firma del notaio Sergio Cappelli di Cosenza e dunque si è reso necessario verificare in riferimento all'immobile pignorato:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.
- se i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato siano indicati nella certificazione di cui sopra.

Il certificato notarile riporta le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento**, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 contro [REDACTED] è stato trascritto all'Agenzia del Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 27/05/2013 ai nn. 15942/12126.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da iscrizione volontaria per concessione a garanzia mutuo (rogata da notaio A. Baldassarre il 20/09/1988 rep . 27092 e iscritto presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 23/09/1988 ai nn. 32589/2711). Tale ipoteca in rinnovazione è stata iscritta presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 15/04/2008 ai nn.16172/2730 di formalità a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].



i diritti pari a ½ di proprietà per un importo ipoteca di € 41.316,55 (capitale € 20.658,27)

- **Domanda giudiziale** derivante da divisione giudiziale notificata dal Tribunale di Lecce in data 11/05/2015 rep. 19308 e trascritta presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 25/05/2015 ai nn. 15029/12056 di formalità a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] il 29/04/1964 per i diritti di proprietà

e la descrizione della provenienza ultraventennale dell'immobile:

- Per la quota di proprietà di 1/2 (in regime di comunione di beni) a favore di [REDACTED], nata [REDACTED], proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita di terreno a firma di notaio M.Erroi in data **09/07/1977** ai nn. rep. 189830 registrato a Maglie (LE) in data 14/07/1977 ai nn. 1504 e trascritto presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 15/07/1977 ai nn. 19103/16972 di formalità contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Per la quota di proprietà di 1/2 (in regime di comunione di beni) a favore di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] forza di decreto di trasferimento immobili messo dal Tribunale di Lecce sez. distaccata di Maglie il 09/10/2002 rep 1044/2002, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data **11/10/2002** ai nn.36729/29818, contro [REDACTED] [REDACTED] cui era pervenuto in forza di atto di compravendita di terreno a firma di notaio M.Erroi in data **09/07/1977** ai nn. rep. 189830 registrato a Maglie (LE) in data 14/07/1977 ai nn. 1504 e trascritto presso Agenzia delle Entrate di Lecce Territorio - serv. pubbl. Immobiliare in data 15/07/1977 ai nn. 19103/16972 di formalità contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Si è verificato che [REDACTED] risulta in comunione di beni con [REDACTED] [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto il [REDACTED] (si veda estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del [REDACTED] - del settore anagrafe del [REDACTED]).

Conclusioni:

- Il creditore procedente ha optato per la **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale**.
- La certificazione notarile fornita nel 2020 al sottoscritto CTU risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data **15/07/1977** e dunque antecedente di più di venti anni (36 anni) dalla trascrizione del pignoramento (**27/05/2013**).
- **La suddetta certificazione notarile riporta i dati catastali precedenti al presente aggiornamento catastale (NCEU foglio 12 mapp. 1-7-4) e storici (foglio 12 mapp. 593) dell'immobile pignorato.**



8. VALUTAZIONE SU EVENTUALE SUCCESSIVA DIVISIBILITÀ' DEL LOTTO IN DUE BENI DISTINTI

Al solo fine di un'eventuale successiva divisibilità della quota, si rimanda ai contenuti della precedente relazione depositata il 17/07/2025 (con relative tavole allegate) e di cui di seguito si riportano in sintesi i risultati e relativi eventuali oneri al fine di ottenere due appartamenti simili, con relativa quota di deposito al piano seminterrato e giardino retrostante. Al fine di giungere ad un'effettiva equa divisione del LOTTO (2 appartamenti con rispettive quote di deposito, giardino e spazi comuni) si renderà necessario redigere un apposito progetto definitivo da presentare all'UT del Comune di Martano per la realizzazione di nuove opere edilizie sia al piano seminterrato che rialzato. Si ipotizzano i seguenti costi: **Opere edilizie propedeutiche alla divisione** complessiva e **Spese tecniche** € 43.200,00 (escluso IVA).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

In merito alla valutazione complessiva del lotto unico il sottoscritto fa presente che nella prima perizia di stima del 2014 si era individuato un valore di €/mq 840, confermato con la successiva perizia del 2017 di divisione del bene in due quote. Ad oggi 2026 i valori OMI delle agenzie delle entrate evidenziano una leggera contrazione (riferimento I semestre 2025).

Zona D2 Residenziale - tip. ville e villini	Valore di mercato – min-max	Valore di perizia
OMI – 2025 - 1^ sem	€/mq 720,00-830,00	€/mq 820,00

In merito alla valutazione complessiva del lotto unico il sottoscritto ctu, richiamandosi al criterio di stima ed ai valori immobiliari OMI dell'AdE sopra riportati ritiene di confermare la valutazione ad **€/mq 820,00**.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale	Sup. commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Importo (€)
A - Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	80,18	820,00	65.749,57
B - Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	129,55	820,00	106.237,07
C - Deposito al piano S1	82,29	820,00	67.477,80



Riepilogo Valori corpo A-B-C	239.464,44
-------------------------------------	-------------------

Valore di mercato:

ID	Descrizione	Consistenza (mq)	Valore intero (€)
A	Appartamento "A" a sx	80,18	€ 65.749,57
B	Appartamento "B" a dx	129,55	€ 106.237,07
C	Deposito "C" al piano S1	82,29	€67.477,80
TOTALE			€ 239.464,44

Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali (si veda precedente paragrafo 5)	€ 8.300,00
--	------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 231.164,44
--	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore per la vendita giudiziaria pari al 15% ai sensi del art. 568 del cpc, praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc.

Riduzione del valore del 15%	€ 34.674,67
------------------------------	-------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 196.489,77
--	---------------------

Il valore delle rispettive quote del 50% è pari a € 98.244,89.

Il tecnico estimatore
Arch. Sergio Cisternino

In allegato alla presente relazione:

- 0) Verbale di sopralluogo del 11/03/2025
- 1) TAV. 1 – Stato di fatto dell'immobile al 11/03/2025 – Piano rialzato (formato A3)
- 2) TAV. 2 – Stato di fatto dell'immobile al 11/03/2025 – Piano seminterrato (formato A3)
- 3) TAV. 3 – Stato intermedio – Piano rialzato (formato A3)
- 4) TAV. 4 – Stato intermedio – Piano seminterrato (formato A3)
- 5) Repertorio fotografico aggiornato al 11/03/2025
- 6) Titoli edilizi



- 7) N.T.A. dello strumento urbanistico vigente
- 8) Certificato di matrimonio [REDACTED]
- 9) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale
- 10) Visure catastali aggiornate.
- 11) Aggiornamento delle planimetrie catastali (DOCFA)

