

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 ai beni oggetto di pignoramento),
- 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 07.03.2025** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto (allegato 3):
 - **visura** catastale terreni - Comune di Parabita foglio 20 p.IIIa 404.
 - **visura** catastale fabbricati - Comune di Parabita foglio 20 p.IIIa 404.
 - **estratto di mappa** - Comune di Parabita foglio 20 p.IIIa 404.
 - **elaborato planimetrico ed elenco immobili fabbricati** - Comune di Parabita foglio 20 p.IIIa 404.
 - **visura storica terreni e visura storica fabbricati** - Comune di Parabita foglio 20 p.IIIa 404
 - **planimetria catastale** - Comune di Parabita foglio 20 p.IIIa 404.
- **in data 07.03.2025** estratto dal Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia - inquadramento geografico dei beni in oggetto (allegato 4):

- **carta tecnica regionale** _scala 1.2000
 - **ortofoto** _scala 1.2000-1.1000
 - **carta catastale** _scala 1.1000 (indicazione del foglio e particella)
 - **sovrapposizione catasto con ortofoto** _scala 1.1000
 - **sovrapposizione c.t.r. con ortofoto** _scala 1.2000
- **In data 07.03.2025** richiesta a mezzo pec Comune di Parabita (LE) – Ufficio Anagrafe e Stato Civile (allegato 14):
- certificato di residenza dell'esecutato
 - stato di famiglia dell'esecutato con rapporti di parentela
 - certificato contestuale di residenza – stato di famiglia – cittadinanza stato civile.

Con ottenimento della copia conforme il 07.03.2025 prot. N. 0004981 (alleg. 5).

- **In data 07.03.2025** richiesta a mezzo pec al Comune di Gallipoli (LE) – Ufficio Servizi Demografici (allegato 14):
- certificato di matrimonio dell'esecutato

Con ottenimento della copia conforme il 11.03.2025 prot. N. 00015109 (alleg. 6).

- **In data 07.03.2025 RICHIESTA** tramite accordi telefonici presso lo studio **Notarile - Notaio ANTONIO NOVELLI sede Gallipoli di Lecce (LE)** per acquisizione Atto di Compravendita del 28.04.2014 Repertorio n. 81447 Raccolta n. 26734 registrato a Gallipoli il 15.05.2014 al n. 918 (allegato 2).

Con ottenimento della copia conforme con allegati il 07.03.2025 (alleg. 2).

Allegati all'atto – planimetria catastale presentata il 20.12.1989 e attestato di prestazione energetica arch. Francesco Gnoni.

- **In data 07.03.2025** indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Parabita (LE) – Ufficio Tecnico settore Urbanistica, attraverso richiesta a mezzo pec (allegato 14):

- **In data 18.03.2025** dopo regolare appuntamento, la sottoscritta C.T.U. si presenta di persona presso l'Ufficio Tecnico di Parabita per richiedere copia conforme di tutta la documentazione in loro possesso riguardante la legittimità dei beni oggetto di interesse.

Con ottenimento delle copie conformi il 18.03.2025 relative ai seguenti documenti (alleg. 7):

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 - intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 (realizzazione di un complesso edilizio da adibire a civili abitazioni).
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661 - intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988 (Variante in corso d'opera alla concessione 1521).
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694 - intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988 (Variante in corso d'opera alla concessione 1694).
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180 - intestata al presidente protempore della [REDACTED] - pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il 06.05.1992 (Variante in corso d'opera alle concessioni 1521/87, 1661/88 e 1694/88).
- ELABORATI GRAFICI blocco C1 alloggio n. 12: planimetria generale, pianta piano seminterrato, pianta piano rialzato, pianta piano primo, pianta copertura, prospetti, sezioni, calcolo superfici e volumi.
- COLLAUDO TECNICO - ufficio del genio civile Lecce n. 1300 in data 31.10.1990.
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 02.07.1992

- **In data 11.03.2025, in accordo con la dott.ssa Damiana Boccuni in qualità di custode nominato dal G.E.,** invio lettera per sopralluogo, a mezzo pec da tenersi il 31.03.2025 alle ore 10.00, all'avvocato Gianluca De lima Souza (legale difensore di [REDACTED]), alla dott.ssa Boccuni Damiana e a mezzo di raccomandata [REDACTED] (allegato 14).
- **In data 25.03.2025** archivio notarile di Lecce per acquisizione atto pubblico per assegnazione di alloggio a socio da parte di società cooperativa Notaio dottor Italo Aromolo fu Giovanni sede Casarano del 02.01.1992 Rep. n. 148356 Rac. N. 40695 registrato a Casarano il 21.01.1992 n. 967.

Con ottenimento della copia conforme con allegati il 31.03.2025 (alleg. 2).

- **In data 31.03.2025 alle ore 10.00** sopralluogo a Parabita (LE) presso l'immobile oggetto di pignoramento, per inizio delle operazioni richieste. Al suddetto incontro il debitore [REDACTED] non si è presentato pertanto la dott.ssa Boccuni in qualità di custode ha lasciato un messaggio nella cassetta delle lettere lasciando i rispettivi numeri telefonici e invitando il debitore a mettersi in contatto con le due ausiliarie del G.E. per fissare un altro incontro (alleg.8 primo verbale con lettera)

Dopo svariati tentativi della dott.ssa Boccuni Damiana per rintracciare [REDACTED] [REDACTED] anche contattando i Carabinieri della stazione di Parabita al fine di avere informazioni sul debitore e concordare con gli stessi un accesso presso l'immobile, senza nessun risultato(all.12):

- **In data 11.09.2025 ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO ex art. 560 c.p.c.(alleg.12)**
- **In data 15.12.2025 alle ore 09.30** sopralluogo a Parabita (LE) presso l'immobile oggetto di pignoramento, con la dott.ssa Boccuni Damiana in qualità di custode e i [REDACTED] fabbro venuto sul posto su invito della Dott.ssa Boccuni per procedere all'apertura delle serrature.

Mentre il [REDACTED] cercava di forzare il portoncino di accesso all'abitazione il debitore [REDACTED] ha aperto la porta, pertanto la sottoscritta ha proceduto con le operazioni peritali richieste per espletare l'incarico ricevuto - rilievi metrici e fotografici dell'immobile interessato (alleg.8 secondo verbale con rilievi).

- In data **07.01.2026** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lecce – Territorio Servizi Catastali al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni in oggetto tramite visure dei confinanti (allegato 3).
- in data **18.01.2026** ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate O.M.I. (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) e visita presso le agenzie di zona - per ulteriori informazioni sulle quotazioni immobiliari di case simili situate nel Comune di PARABITA (LE) per confronto (allegato13).

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 ciascun 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 la

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE firmata dal **Notaio dott.ssa TERESA DI GIROLAMO** (allegato in atti, allegato1), Notaio in REGGIO EMILIA, incaricata dall'avv. Gianluca De Lima Souza, quale legale del creditore procedente.

La suddetta relazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale è stata redatta sull'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento aggiornate sino alla data del **giorno 11 aprile 2024**.

Procedura Esecutiva promossa:

[REDACTED] Registro delle imprese di
Milano [REDACTED]

veicolo di cartolarizzazione costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, in persona del [REDACTED] scale e iscrizione al Registro delle imprese di Milano [REDACTED] corrente in Milano alla via Dante n. 4, con il [REDACTED] munito dei relativi poteri di rappresentanza e di firma in virtù di delibera assembleare del 19.10.2020 – rappresentata e difesa dall'avv. Gianluca De Lima Souza (cod. fisc. DLMGLC81R15F839I) del Foro di Napoli, giusta procura generale alle liti a rogito del Notar Dott. Luigi Cecala in Milano, Rep. N. 45616, racc. n. 14719 del 17.02.2021 registrata a Milano in data 24.02.2021, agli atti del procedimento monitorio RGN 8898/2022 promosso innanzi al Tribunale di Lecce, elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Michele Taccarelli sito in Via Don Luigi Guanella, 1/II – cap. 70124 – Bari.

Nei confronti:

[REDACTED] e in Parabita (LE) [REDACTED]

In virtù del:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di pubblicità Immobiliare in data **10 aprile 2024** ai numeri 13684/11491 gravante la **piena proprietà** del seguente immobile dell'unità immobiliare sita in Parabita (LE), individuata in **Catasto Fabbricati del Comune di Parabita** con i seguenti dati:

- **foglio 20 particella 404, Cat. A/3, c.l. 3, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq, R.C. Euro 406,71, Via Provinciale Martino Piano S1-T-1 (allegato 3).**

Nella suddetta Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati in ordine i titoli di provenienza in favore dell'esecutato, nel corso dei 20 anni presi in esame alla data **11 aprile 2024**.

BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Parabita** foglio 20 particella 404, Cat. A/3, c.l. 3, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq, R.C. Euro 406,71, Via Provinciale Martino Piano S1-T-1, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] op. 1/1 in regime di separazione dei beni. (alleg. 3).

STORIA IPOTECARIA E CATASTALE:

- Con atto di assegnazione per **Notaio ITALO AROMOLO di Casarano** in data **2 gennaio 1992, rep. n. 148356/40695**, trascritto a Lecce in data **26 febbraio 1992 ai numeri 10895/9330**, socie [REDACTED] con sede in Parabita (LE), assegnava al socio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Parabita (LE) individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 p.lla 404 (alleg. 2).
- Con atto di compravendita per **Notaio ANTONIO NOVELLI di Gallipoli (LE)** in data **28 aprile 2014, rep. N. 81447/26734**, Registrato a Gallipoli il **15 maggio 2014 al n. 918** e trascritto a Lecce in data **16 maggio 2014 ai numeri 15868/12942**, [REDACTED]
[REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] a piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Parabita (LE) individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 p.lla 404 (alleg. 2).

Sulla base della documentazione presente in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento grava la seguente **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLE**:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Lecce Servizio di Pubblicità Immobiliare data 10 Aprile 2024 ai numeri **13684/11491**, a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED] 01)

Gravante la piena proprietà sul bene in Parabita Foglio 20 particella 404.

L'esperto deve precisare nel caso di deposito di certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

.....

Dalla **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE** firmata dal Notaio dott.ssa TERESA DI GIROLAMO (allegato in atti, allegato1), Notaio in REGGIO EMILIA, sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato:

- **Catasto fabbricati PARABITA (G325) (LE) foglio 20 particella 404**, Cat. A/3, c.l. 3, vani 7,5, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq, R.C. Euro 406,71, Via Provinciale Martino Piano S1-T-1 (allegato 3).

PIENA PROPRIETA' (proprietà 1/1) [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio ANTONIO NOVELLI di Gallipoli (LE) in data 28 aprile 2014, rep. N. 81447/26734, Registrato a Gallipoli il 15 maggio 2014 al n. 918 e trascritto a Lecce in data 16 maggio 2014 ai numeri 15868/12942 (allegato 2).

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 il **07.03.2025 protocollo n. 0004981** del Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia (allegato 5) richiesto tramite pec al Comune di Parabita (LE) si evince che:

[REDACTED] Atto n. 139 parte 1
serie A – anno 1972 - Gallipoli (LE), risulta iscritto all'indirizzo via Volturmo n. 63 Parabita (LE).

È coniugato con [REDACTED]

È residente in questo comune.

È di cittadinanza italiana.

All'indirizzo via Volturmo n. 63 Comune di Parabita (LE) risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica così composta:

[REDACTED]
serie A – anno 1972 - Gallipoli (LE).

[REDACTED] n Atto n. 5 parte 1
serie A - anno 2010 – Alezio (LE).

[REDACTED] to n. 23 parte
1 serie A U.1 - anno 2013 – Parabita (LE).

Dall' Acquisizione il **11.03.2025 protocollo n. 0015109** dell'Estratto Riassunto di atto di matrimonio (allegato 6) richiesto tramite pec al Comune di Gallipoli (LE) si evince che:

[REDACTED] arte1 serie
A – anno 1972 - Gallipoli (LE).

[REDACTED] 3 parte1 serie A
– anno 1981 - Gallipoli (LE).

hanno tra loro contratto matrimonio [REDACTED]

con annotazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il
regime di separazione dei beni.

Con decreto del Tribunale di Lecce n. cronol. 18068/2021 del 14.12.2021 R.G. n. 3183/2021, è stato omologato il verbale di **separazione consensuale** sottoscritto il 23.11.2021 dei coniugi di cui all'atto controscritto.

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 (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;

.....

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 (Parabita-G325-fg.20 p.Ila 404-allegato 3).
- Visura attuale Catasto Fabbricati (Parabita-G325-fg.20 p.Ila 404-allegato 3).
- Estratto di Mappa (Parabita-G325-fg.20 p.Ila 404-allegato 3).

- Elaborato planimetrico-Elenco immobili (Parabita-G325-fg.20 p.lla 404-allegato 3).
- Planimetria Catastale (Parabita-G325-fg.20 p.lla 404-allegato 3).
- Visure attuali confinanti (allegato 3).
- Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1.2000, Stralcio Ortofoto scala 1.2000 e scala 1.1000 (CTR Puglia – www.sit.puglia.it - allegato 4).
- Stralcio inquadramento catastale scala 1.1000, sovrapposizione catasto - foto aerea scala 1.1000 (PPTR Puglia-www.sit.puglia.it allegato 4).

Dalla documentazione acquisita il bene oggetto della suddetta esecuzione immobiliare è distinta in Catasto Terreni del Comune di Parabita (G325) (LE) al **foglio 20 particella 404 – ENTE URBANO** - superficie 116 mq.

Catasto fabbricati del Comune di Parabita (G325) (LE) al **foglio 20 particella 404 casa di abitazione** - Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 406,71**, Superficie Catastale **144 mq** totale escluse le aree scoperte **134 mq**, indirizzo Via Provinciale Matino Piano S1 -T-1(allegato 3).

La suddetta unità oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Parabita (LE), **via Provinciale Matino (da visura catastale), oggi via Volturmo n. 63** e risulta essere di **PROPRIETA'** del [REDACTED] (quota di proprietà 1/1 in regime di **SEPARAZIONE legale dei beni**) [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio **ANTONIO NOVELLI** di Gallipoli (LE) in data **28 aprile 2014**, rep. N. **81447/26734**, Registrato a Gallipoli il **15 maggio 2014** al n. **918** e trascritto a Lecce in data **16 maggio 2014** ai numeri **15868/12942** (allegato 2).

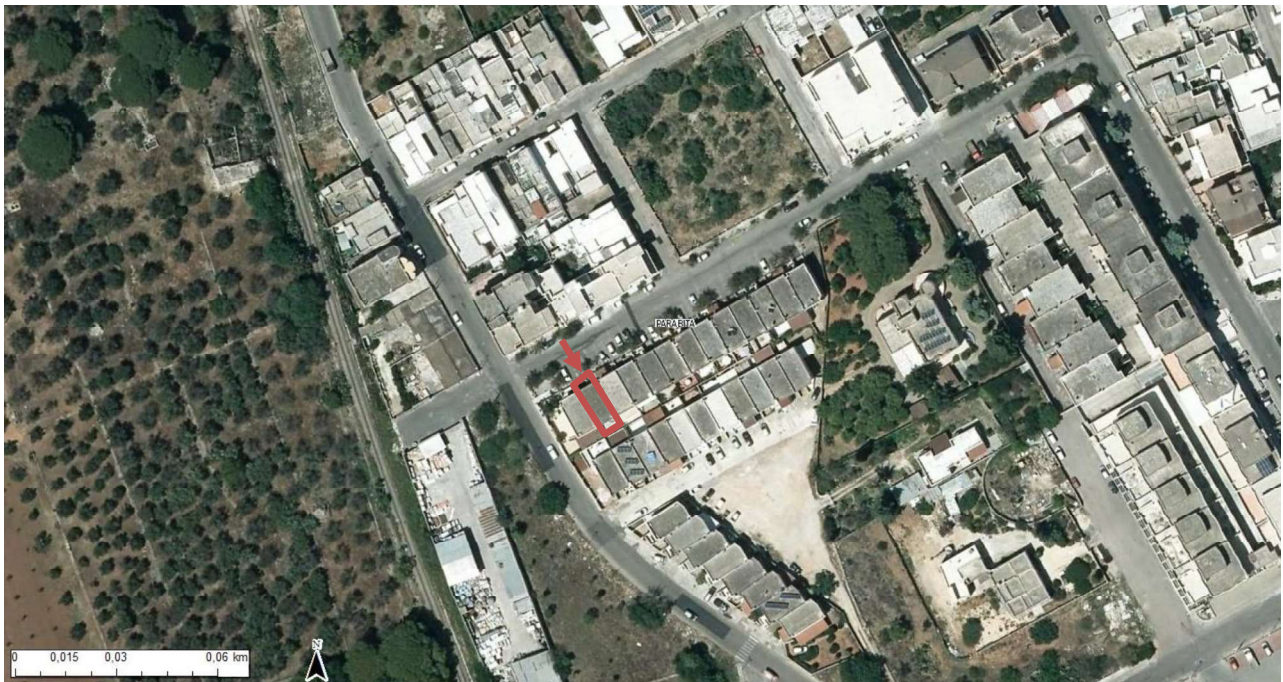


Immagine 1 – foto aerea tratta da Google - www.sit.puglia.it - con indicazione di massima del fabbricato

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.

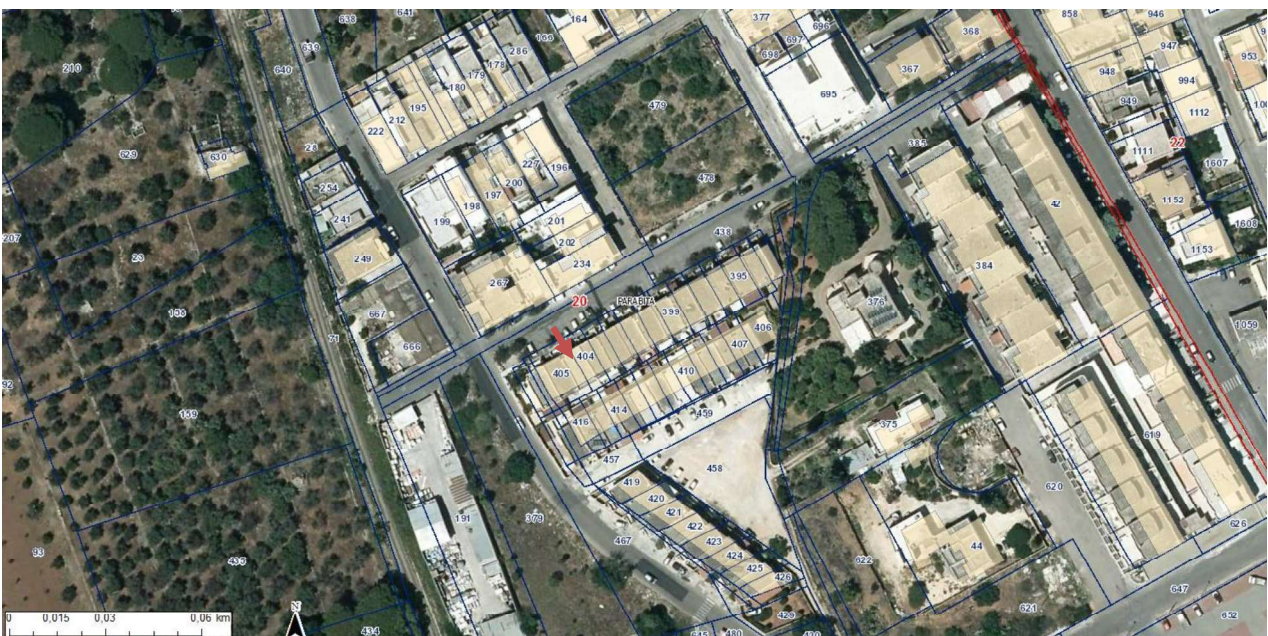


Immagine 2 – Sovrapposizione catasto -foto aerea - tratta da Google - www.sit.puglia.it.

La casa di abitazione ha accesso da via Volturmo n. 63, composta da piano Rialzato (zona giorno), piano Primo (zona notte) e piano seminterrato (Garage)

Confina a **NORD** con la via principale via Volturmo.

Confina a **EST** con **particella 403** di proprietà [REDACTED].

Confina a **OVEST** con **particella 405** di proprietà del [REDACTED] (1/1).

Confina a **SUD** in parte con giardino **particella 415** proprietà [REDACTED] (1/1) e in parte con giardino **particella 414** proprietà [REDACTED] (1/1).
(in allegato 3 sono state riportate le visure dei confinanti con le rispettive quote)



Stralcio Mappa Catastale – Comune di Parabita foglio 20 particella 404.

— Indicazione della porzione interessata

3.2 QUESITO 2

Sommatoria descrizione del bene;

.....

Villetta a schiera situata in Parabita alla via Volturmo n. 63, è composta da piano seminterrato adibito a garage, casa di abitazione che si sviluppa tra piano rialzato (zona giorno) e piano primo (zona notte), lastrico solare corrispondente al quale si accede tramite scala retrattile sul balcone al piano primo e scoperto di pertinenza antistante e retrostante.

Alla suddetta casa di abitazione posta a piano rialzato si accede dalla via principale via Volturmo n. 63 attraverso un'area scoperta antistante di pertinenza.

La casa si compone di un piccolo ingresso, ampio soggiorno con scala che conduce al piano primo (zona notte) e al piano seminterrato (garage), cucina abitabile dalla quale si accede allo scoperto di pertinenza retrostante e n. 1 bagno a servizio della zona giorno; la zona notte posta a piano primo è composta da un piccolo disimpegno che distribuisce n. 3 camere da letto e n. 1 bagno a servizio della zona notte.

Le camere da letto si affacciano su ampi balconi, la camera da letto matrimoniale ha l'affaccio con ampia porta finestra sulla via principale via Volturmo posta a nord mentre le altre n. 2 camere da letto, poste a sud, hanno l'affaccio, anch'esse con ampie porte finestre, sullo scoperto retrostante di pertinenza.

Da quest'ultimo balcone a servizio delle camere da letto poste a sud, attraverso una scala retrattile si accede all'area solare di pertinenza (vedi rilievo alleg. 8 e documentazione foto alleg. n. 9).

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato ammasso di oggetti di varia natura in tutta la casa e cattivo odore dovuto alla mancanza di pulizia (vedi doc. foto all.9) per quanto riguarda la struttura è in buono stato di conservazione.

Il sistema costruttivo è del tipo tradizionale con solaio latero cementizio con telaio centrale e murature laterali di tipo portante realizzate con mattoni in cemento vibrato, il piano rialzato e piano primo hanno **un'altezza interna = 2.70 m** in tutti i vani.

Le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di tufo dello spessore di 10 cm.

Le superfici esterne sono intonacate di colore chiaro e quelle interne intonacate e tinteggiate con colori chiari, ad eccezione delle pareti dei bagni che sono rivestite con piastrelle chiare di ceramica lavabili.

I pavimenti interni, sono in piastrelle di gres ben mantenute, tutti i vani sono dotati di battiscopa (tranne i bagni).

I bagni sono dotati di lavabo, water, bidet e doccia e nel piano primo di vasca in buono stato tranne per una mancanza di pulizia e accumulo di vestiti.

Gli infissi esterni in legno di colore chiaro con tapparelle manuali perfettamente funzionanti tranne quella della cucina.

Infissi interni in legno di colore chiaro.

L'impianto termico è esistente ma NON funzionante – mancante dei corpi scaldanti e di allaccio alla rete generale.

Presenza di boiler NON funzionante nello scoperto retrostante.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e l'utenza risulta allacciata.

L'impianto idrico sanitario sono realizzati sottotraccia (collegati AQP).

Al garage posto al piano seminterrato si accede dalla via principale via Volturmo n. 63-a attraverso un cancello in ferro e rampa di accesso.

Il portone del garage è manuale in pvc ed il vano ha un'altezza interna = h 2.40 mt presenta pavimento in ceramica o similari e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, da esso si accede al piano rialzato con scala autorizzata interna.

Si accertano DIFFORMITÀ rispetto all'ultimo stato di progetto approvato:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987

(realizzazione di un complesso edilizio da adibire a civili abitazioni) con successive varianti: CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661 pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694 pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180 pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il 06.05.1992 (alleg. n. 7).

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo dalla sottoscritta riguardano in particolar modo il garage di pertinenza (vedi doc.foto alleg. n. 9), in esso sono stati rilevati spazi non autorizzati fino al muro di confine con altre proprietà - zona sud - configurando una superficie di detto vano più ampia rispetto a quella autorizzata.

Nel sopradetto spazio non autorizzato è stata rilevata una scala a chiocciola in cemento prefabbricata che porta nello scoperto di pertinenza retrostante dell'unità a piano rialzato coperta con una struttura precaria in alluminio e vetro (vedi doc.foto alleg. n. 9) anch'essa non autorizzata e nel solaio di copertura la presenza di blocchi in vetrocemento e un lucernaio per l'illuminazione di detto vano.

Le difformità riscontrate nel garage hanno modificando l'area prevista in progetto come verde di pertinenza dell'unità abitativa a P. Rialzato, tanto che lo stesso risulta completamente pavimentato e alla stessa quota del piano rialzato meglio descritto nel quesito 6 sub a.

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;

.....

La casa oggetto della suddetta esecuzione immobiliare è distinta in Catasto Terreni del Comune del Comune di Parabita (G325) (LE) al **foglio 20 particella 404 – ENTE URBANO** - superficie 116 mq.

Catasto fabbricati del Comune di Parabita (G325) (LE) al **foglio 20 particella 404 casa di abitazione** - Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita **Euro 406,71**, Superficie Catastale **144 mq** totale escluse le aree scoperte **134 mq**, indirizzo Via Provinciale Matino Piano S1 -T-1(allegato 3).

La suddetta unità oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Parabita (LE), **via Provinciale Matino (da visura catastale), oggi via Volturmo n. 63** e risulta essere di **PROPRIETA'** del [REDACTED] (quota di proprietà 1/1 in regime di **SEPARAZIONE legale dei beni**) [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio **ANTONIO NOVELLI** di Gallipoli (LE) in data **28 aprile 2014**, rep. N. **81447/26734**, Registrato a Gallipoli il **15 maggio 2014** al n. **918** e trascritto a Lecce in data **16 maggio 2014** ai numeri **15868/12942** (allegato 2).

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTA ESSERE PIENA PROPRIETA' DEL DEBITORE [REDACTED]

NON SI EVINCONO ALTRE QUOTE ATTRIBUIBILI A DIVERSI PROPRIETARI.

Dal sopralluogo effettuato in data **15.12.2025** la casa risulta occupata unicamente dal debitore esecutato e costituisce l'abitazione principale destinata in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del solo [REDACTED]

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE È IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, MA RISULTA TRASCURATO DAL PUNTO DI VISTA IGIENICO CON ACCUMULI DI SCARTI E RIFIUTI IN TUTTA LA CASA (si allegano foto).

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;

.....

RISULTA dalla documentazione rilasciata dal Comune di Parabita - Ufficio Tecnico (allegato 7) e dal rilievo effettuato (allegato 10) delle difformità urbanistiche rispetto all'ultimo progetto autorizzato:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 (realizzazione di un complesso edilizio da adibire a civili abitazioni) con successive varianti: CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661 pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694 pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180 pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il 06.05.1992 (alleg. n. 7) che gravano sul bene in esame e pertanto restano a carico dell'acquirente meglio descritte nel quesito 6 sub a.

NON risulta che sui beni gravino vincoli di natura storica – artistica (CDU all.11).

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 grava la seguente **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLE**:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Lecce Servizio di Pubblicità Immobiliare data 10 Aprile 2024 ai numeri 13684/11491, a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante la piena proprietà sul bene in Parabita Foglio 20 particella 404.

3.6 QUESITO 6 - sub a

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. 36 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6,1, 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, co.5, D.P.R. 6 giugno 2001, n.38, specificando il costo di conseguimento del titolo in sanatoria. Inoltre a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c.;

.....

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Parabita (LE) alla via Volturmo n. 63, di proprietà esclusiva [REDACTED] 1/1).

Il bene in esame è stato realizzato su di un lotto ricadente nel **P.D.F.** del Comune di Parabita (LE) **Programma di Fabbricazione**, attuale strumento urbanistico, approvato il 01.09.1971 come **zona "Cb1" – zona residenziale di espansione a carattere estensivo - Con Piano di lottizzazione** approvato con deliberazione del C.C. n. 8 del 31.01.2002 convenzione sottoscritta il 24.01.2003 entrambi disciplinati **dai seguenti indici e parametri urbanistici-edilizi (si allegano stralcio del P.d.F. e stralcio piano di lottizzazione con norme tecniche - C.D.U. - allegato 11):**

i.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale = 1.5 mc/mq

i.f.f. – indice di fabbricabilità fondiaria = 2.5 mc/mq

R.C. – rapporto di copertura = 30%

Verde privato non inferiore a 40% della sup. fondiaria del settore di intervento, ripartito per ogni edificio proporzionalmente alla sup. di occupazione dello stesso.

Parcheggio privato 1mq su ogni 10mc di costruzione (vedi norme tecniche all.11).

L'abitazione oggetto della presente perizia è stata edificata nel suo nucleo originario in virtù di **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521** - intestata a [REDACTED]

[REDACTED] - pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 (realizzazione di un complesso edilizio da adibire a civili abitazioni) e successive varianti:

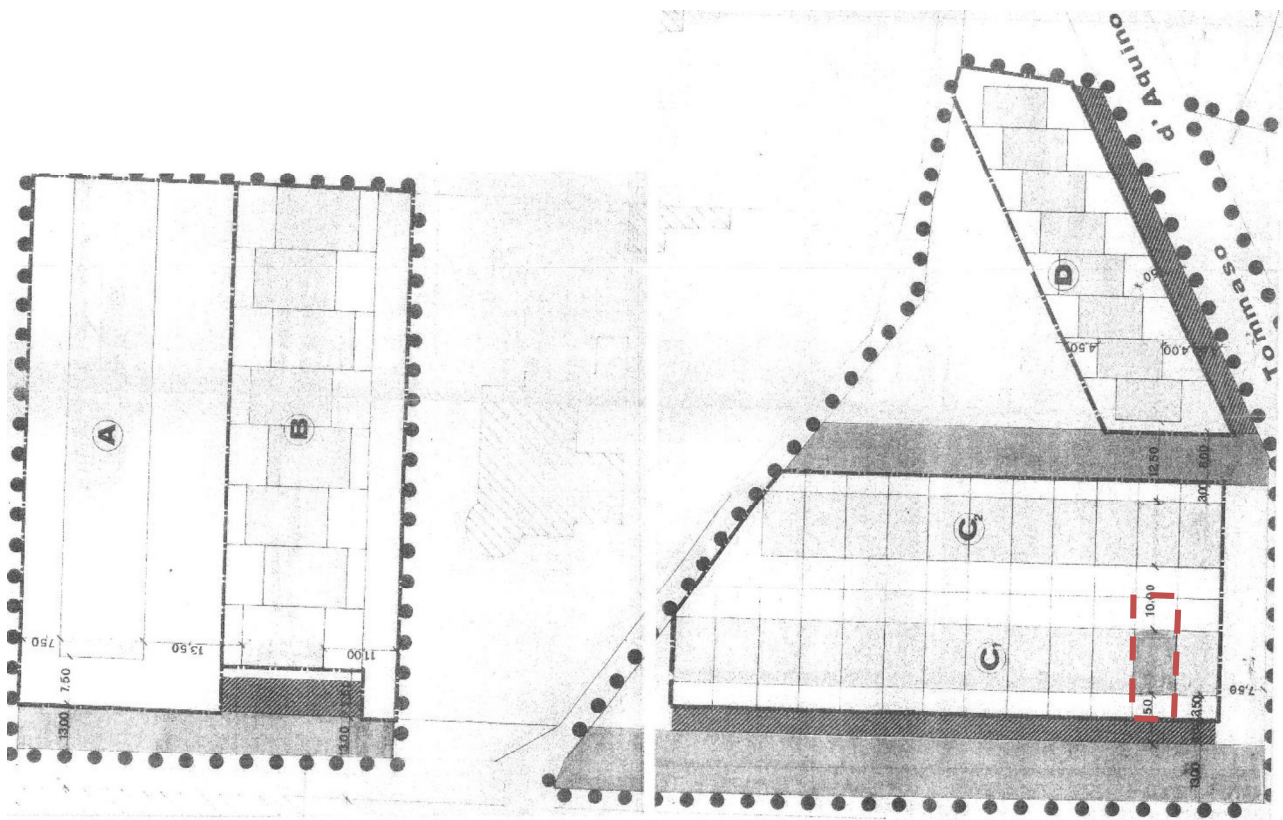
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661** - intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] - pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988 (Variante in corso d'opera alla concessione 1521).
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694** - intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] - pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988 (Variante in corso d'opera alla concessione 1694).
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180** - intestata al presidente protempore della [REDACTED]
[REDACTED] pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il

06.05.1992 (Variante in corso d'opera alle concessioni 1521/87, 1661/88 e 1694/88).

- **COLLAUDO TECNICO** - ufficio del genio civile Lecce n. 1300 in data 31.10.1990.
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 02.07.1992**

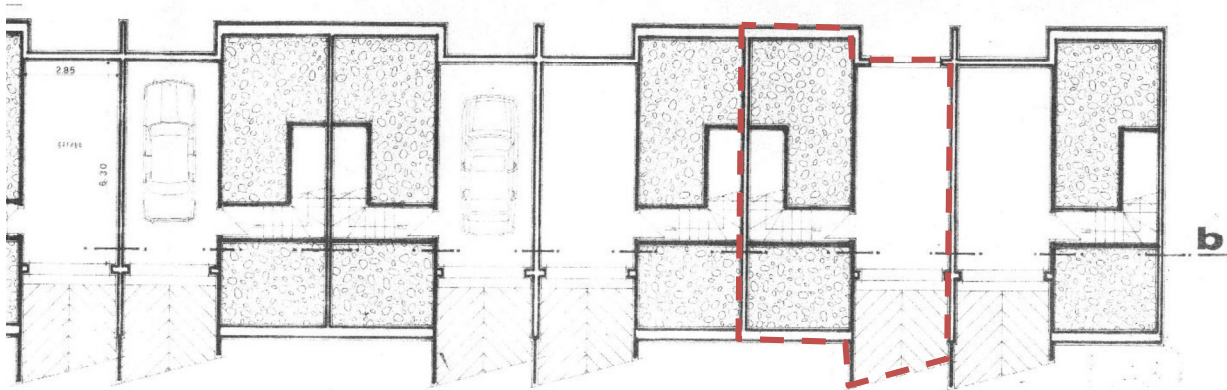
Con la **CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521** - intestata a [REDACTED]

[REDACTED] - pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 è stato permesso la realizzazione di un complesso edilizio da adibire a civili abitazioni nonché n. 4 corpi di fabbrica contraddistinti nella planimetria con le lettere A, B, C (C1, C2,) e D:

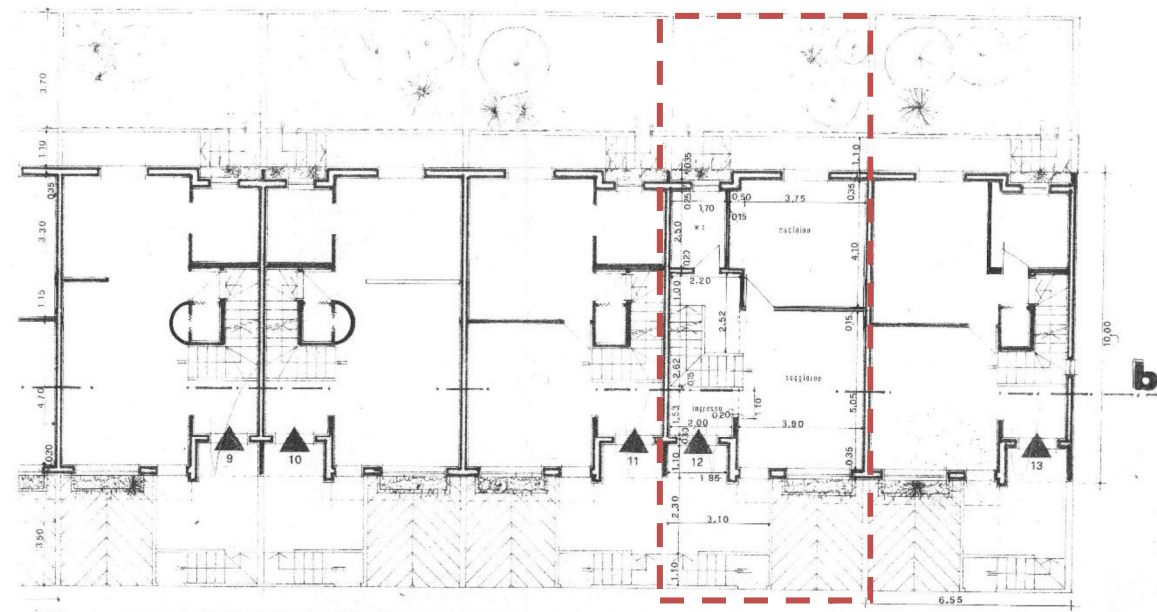


--- Unità oggetto di stima

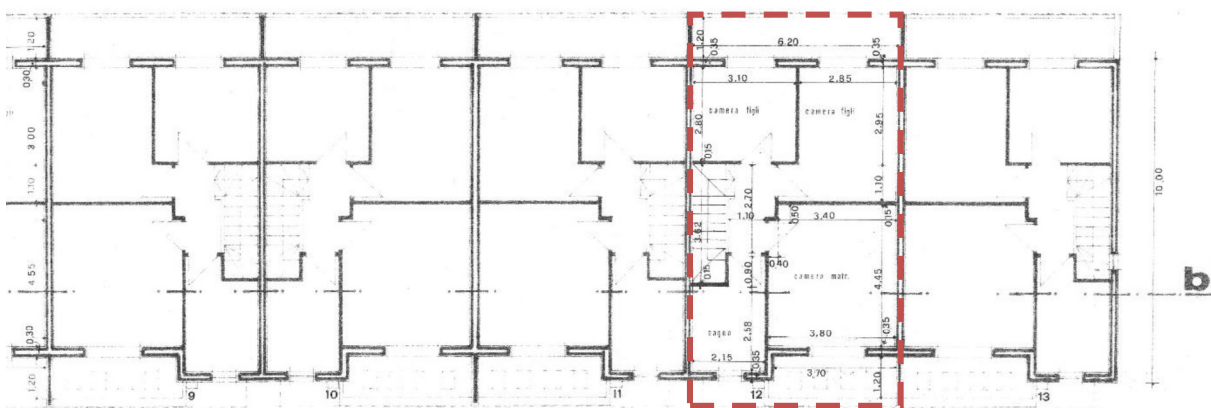
L'unità oggetto di stima fa parte del corpo di fabbrica **C1 alloggio duplex a schiera contraddistinto con il n. 12** che si compone da zona giorno a piano rialzato (n. 1 vano adibito a soggiorno più cucina e bagno), da zona notte a piano primo (n. 3 vani adibiti a camere da letto più bagno) e garage nel piano seminterrato:



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO

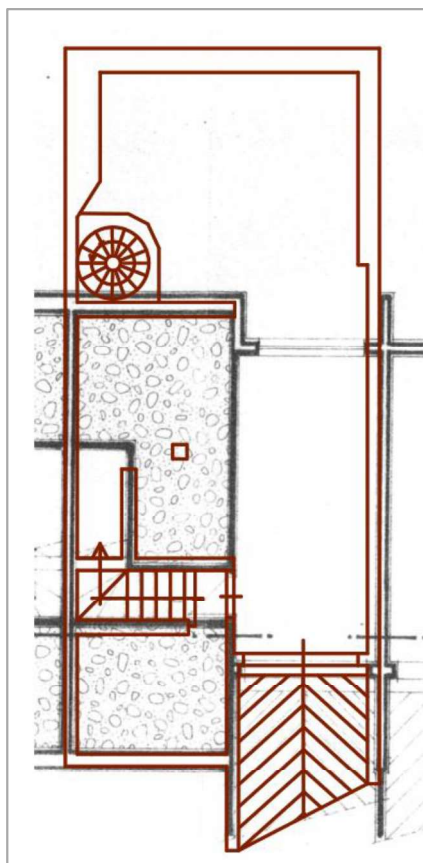


PIANO PRIMO

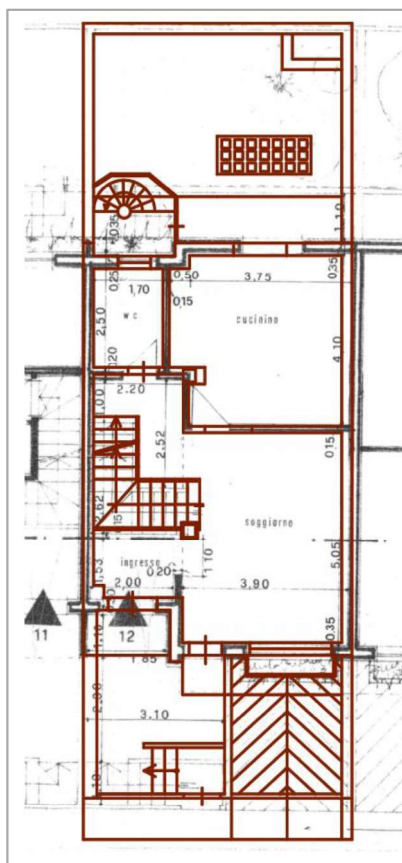
----- **ABITAZIONE INTERESSATA CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521** pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 con successive varianti: CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661 pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694 pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180 pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il 06.05.1992.

IL FABBRICATO OGGETTO DI PERIZIA È DOTATO DI COLLAUDO STATICO E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ (alleg. n.7).

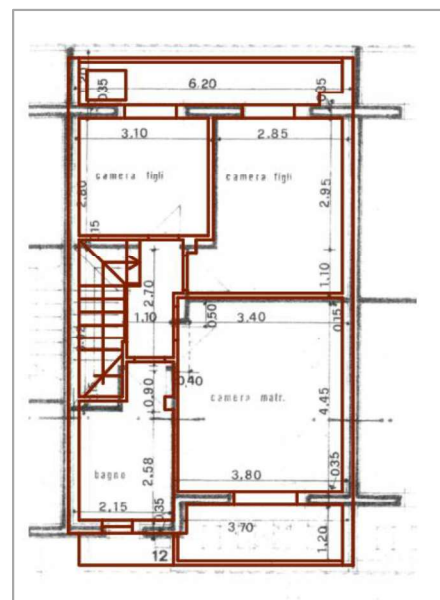
Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si sono potute riscontrare delle difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato - CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 pratica edilizia n. 312/1986 del 26.03.1987 con successive varianti n. 1661/88, n. 1694/88, n. 2180/92 -:



PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO

SOVRAPPOSIZIONE:

— C.E. n. 1521 pratica edilizia n. 312/1986 del 26.03.1987 con succes. varianti n. 1661/88, n. 1694/88, n. 2180/92.

— RILIEVO

DIFFORMITÀ RISCONTRATE:

PIANO SEMINTERRATO

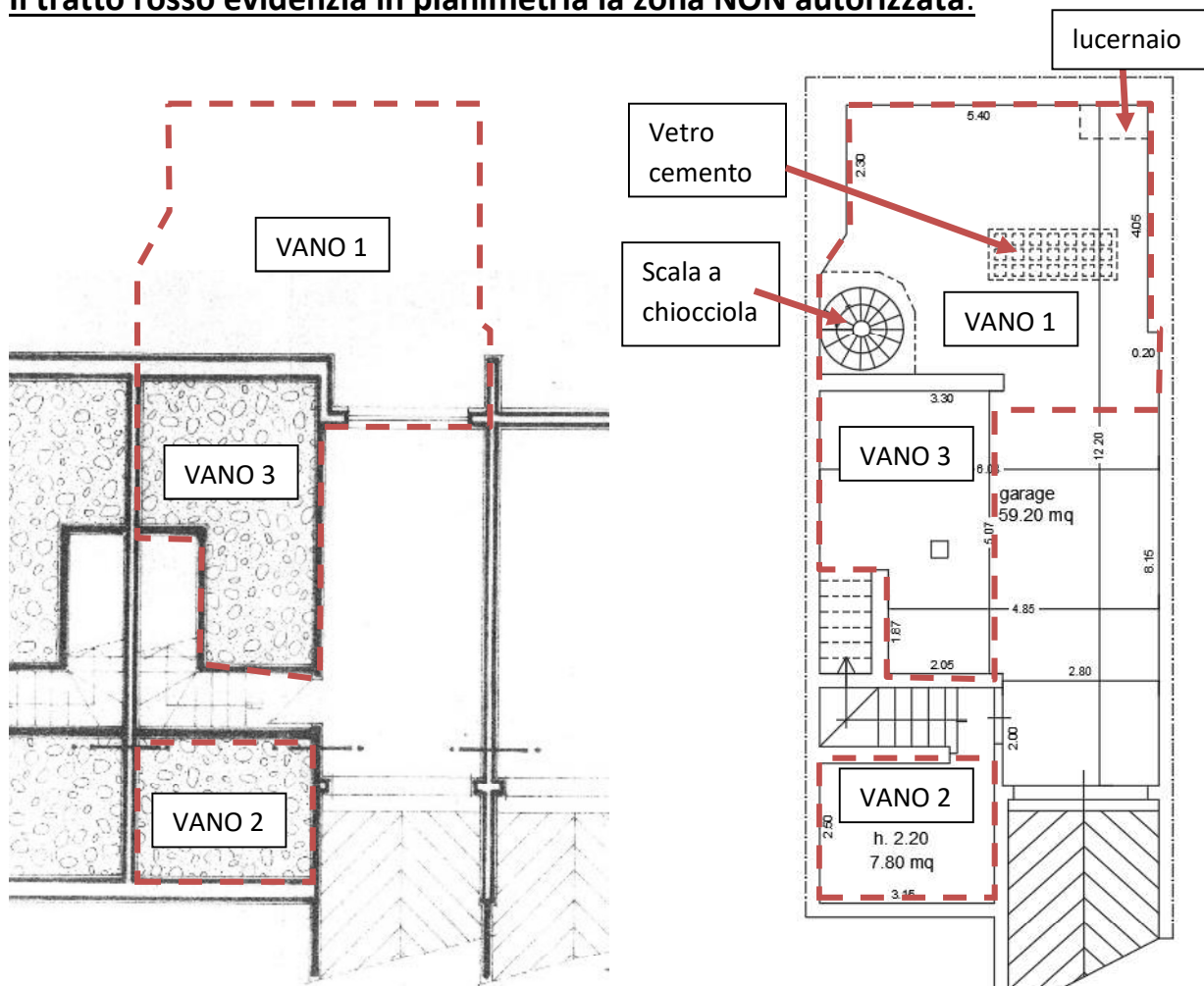
Durante il sopralluogo nel locale garage sono state rilevate modifiche essenziali nonché un aumento dello stesso vano fino al muro di confine retrostante (sud) con le unità adiacenti, modificando l'area prevista in progetto come verde di pertinenza dell'unità abitativa a P. R. (identificato in planimetria di confronto come VANO 1).

Nel suddetto vano sono state rilevate una scala a chiocciola in cemento prefabbricato che conduce nello scoperto retrostante a piano rialzato coperta con struttura precaria in alluminio e vetro, n. 21 blocchi in vetrocemento e lucernaio nel solaio di copertura del vano in oggetto.

Nelle zone previste come riempimento (identificate in planimetria di confronto come VANO 2 e VANO 3) sono stati rilevati n. 2 spazi, il primo con accesso dal vano scala che conduce al piano rialzato (scala autorizzata) con h int. = 2.20ml e l'altro ricavato dall'eliminazione del muro di contenimento e di delimitazione del vano garage autorizzato con h int. = 2.40 ml.

PLANIMETRIA DI CONFRONTO:

Il tratto rosso evidenzia in planimetria la zona NON autorizzata:



PIANO SEMINTERRATO

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 pratica edilizia

n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 con successive varianti

PIANO SEMINTERRATO

RILIEVO

Le suddette difformità del locale garage **NON POTRANNO ESSERE SANATE ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01** perché mancanti del requisito essenziale di doppia conformità (norme tecniche del piano di lottizzazione). Pertanto non potendo sanare gli abusi e non essendoci possibilità di ripristinare lo stato autorizzato, in quanto comporterebbe la demolizione di un importante porzione di solaio che potrebbe compromettere l'intera struttura, pertanto le zone di ampliamento del piano seminterrato dovranno essere tombate e considerate intercapedini o vuoto sanitario portando a 2.00 ml l'altezza interna di detti vani (con riempimento o altro sistema) con la sola possibilità di essere ispezionabili.

Inoltre si prevede la demolizione della scala a chiocciola e della struttura di copertura in alluminio e vetro, l'eliminazione dei blocchi in vetrocemento e la demolizione del lucernaio con ripristino del solaio.

Per tali opere si potrà presentare al Comune di Parabita - Ufficio Tecnico **un PERMESSO DI COSTRUIRE per ristrutturazione e demolizione della scala a chiocciola in cemento e della struttura di copertura** da parte di un tecnico abilitato.

PIANO RIALZATO

Sostituzione porta cucina e realizzazione di un arco più ampio.

Leggero slittamento della porta finestra della cucina.

Per quanto riguarda lo scoperto retrostante è stato completamente pavimentato in funzione dell'ampliamento del locale garage pertanto si riporta quanto già esaminato precedentemente.

PIANO PRIMO

Leggero slittamento delle tramezzature che definiscono gli spazi interni.

Leggero slittamento delle porte finestre delle camere.

In questo caso per le modifiche interne ed esterne rilevate nel piano Rialzato e nel piano Primo le stesse potranno essere **SANATE** presentando al Comune di Parabita - Ufficio Tecnico - una **SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001**

da parte di un tecnico abilitato più i diritti di segreteria per Comune di Parabita.

Tali modifiche dovranno essere regolarizzate anche presentando all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - un **NUOVO DOCFA** per l'aggiornamento della Planimetria catastale.

NELLA STIMA DELL'ABITAZIONE IN OGGETTO SI TERRA' CONTO DELLA SPESA NECESSARIA PER LA RISTRUTTURAZIONE NONCHE' DEGLI ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZARE QUANTO RIPORTATO PRECEDENTEMENTE.

3.6 QUESITO 6 - sub b

***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 procedimento 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.*

STIMA:

considerata la tipologia dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo di stima **SINTETICO-COMPARATIVO** consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in recenti vendite di beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone più o meno limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima di detto metodo è il **Valore Medio Unitario** a metro quadro di **Superficie Commerciale**.

La Superficie Commerciale è pari alla somma tra la superficie calpestabile, superficie dei tramezzi, superficie dei muri perimetrali, metà della superficie dei muri di confine di ogni piano con la superficie delle pertinenze ragguagliate (balconi, scoperti di pertinenza, verande ecc.) applicando a ciascuna una percentuale specifica in base alla loro funzione e tipologia:

SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO = 141.38 MQ		
SUPERFICIE LORDA CASA piano Rialzato e Primo	100%	120.17 MQ
BALCONE COPERTO	50% di 12.68 MQ	6.34 MQ
TERRAZZA TERMINALE	15% di 68.40 MQ	10.26 MQ
SCOPERTO DI PERTINENZA	42.25 MQ 15% di 25.00 MQ 5% di 17.25 MQ	4.61 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE = 11.10 MQ		
GARAGE	50% DI 22.20	11.10 MQ

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT. = 152.48 MQ

Per la determinazione del **Valore Unitario di Superficie Commerciale** si sono effettuate le opportune ricerche presso gli operatori immobiliari della zona analizzando tutti i dati utili di mercato, oltre ad aver consultato le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate di Lecce:

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

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: PARABITA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONI PERIFERICHE DELL'ABITATO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	570	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	340	465	L	2	2,4	L
Box	NORMALE	405	495	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	3,2	3,9	L



stralcio geopoi map

Inoltre si sono analizzati i dati dell'agenzia IMMOBILIARE.IT da cui viene riportato l'andamento dei prezzi di vendita in Parabita e le quotazioni immobiliari per tipologia, nel quadro complessivo mostra che a dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 847 € a metro quadro (alleg. 13).

Sulla base di queste considerazioni si ritiene di applicare un valore medio per quanto riguarda la CASA oggetto di stima pari a 800,00 € a metro quadro.

Su detto valore saranno applicati dei coefficienti correttivi o coefficienti di merito (K) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che potrebbero aumentare o diminuire il valore. Nello specifico, si tratta di valori espressi in percentuale che moltiplicati per il valore medio unitario (V.mu) determineranno il più **PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITARIO dell'immobile:**

$$Vm = Sc \times Vmu \times K$$

$$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

K1= UBICAZIONE.

- Location Scarso pregio.	coef. 0.90
- Location Normale.	coef. 1.00
- Location Di pregio.	coef. 1.10
- Location di alto pregio.	coef. 1.20

K2= CLASSIFICAZIONE FABBRICATO.

- Edificio in condominio di oltre tre piani fuori terra.	coef. 0.98
- Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra.	coef. 1.00
- Villino a schiera.	coef. 1.02
- Villa unifamiliare.	coef. 1.04

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**K3= STATO DI CONSERVAZIONE.**

- Edificio da ristrutturare.	coef. 0.90
- Edificio in condizioni normali.	coef. 1.00
- Edificio in buone condizioni.	coef. 1.05

K4= QUALITA' DEGLI IMPIANTI (acqua calda, impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento).

- Privo di impianto di riscaldamento e acqua calda.	coef. 0.95
- Impianto centralizzato.	coef. 1.00
- Impianto autonomo.	coef. 1.01

K5= ETA' DEL FABBRICATO

- Oltre i 55 anni.	coef. 0.85
- Età da 40 a 55 anni.	coef. 0.90
- Età da 20 a 40 anni.	coef. 0.95
- Età da 10 a 20 anni.	coef. 0.98
- Età da 0 a 10 anni.	coef. 1.00

K6= STATO LOCATIVO

- Abitazione libera.	coef. 1.00
- Abitazione locata a canone libero.	coef. 0.90
- Abitazione locata stagionalmente.	coef. 0.95
- Occupato dall'esecutato.	coef. 0.90

Da quanto sopra si prenderà in considerazione come coefficiente correttivo

K = 0.78

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 = 0.78$$

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE È PARI:

$$V_m = S_c \times V_{mu} \times k$$

$$V_m = 152.48 \text{ mq} \times 800,00 \text{ € a mq} \times 0.78 = \text{circa } 95.000,00 \text{ €}$$

$$V_m (\text{abitazione}) = \text{circa } 95.000,00 \text{ € (NOVANTACINQUE MILA/EURO)}$$

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' UNITA' IN OGGETTO È PARI A 95.000,00 € (NOVANTACINQUE MILA/ EURO).

spese necessarie per la **REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**..... **4.000,00 €**

1. **PERMESSO DI COSTRUIRE** per ristrutturazione e demolizione-garage- (Comune Parabita – Ufficio Tecnico), da parte di un tecnico abilitato..... **2.000,00€**
2. **S.C.I.A. IN SANATORIA** per piccole varianti interne ed esterne-piano R. e piano P.- (Comune Parabita – Ufficio Tecnico), da parte di un tecnico abilitato..... **1.000,00€**
3. **Oneri per presentare NUOVO DOCFA** per aggiornare la planimetria catastale.....**1.000,00€**

riduzione del 15% assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicatario.....**14.250,00€**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.....**NESSUNO**

spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. att. c.c..... **NESSUNO**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.....**76.750,00€**

Precisando inoltre che:

- la vendita è soggetta ad imposta di registro.
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali è possibile richiedere le agevolazioni fiscali di prima casa.
- Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art.9 d.lgs.122/2005.

QUANTO IN ADEMPIMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO

ELENCO ALLEGATI:

- 1) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, CERTIFICATO NOTARILE Dott.ssa Teresa Di Girolamo.
- 2) ATTO PUBBLICO – Assegnazione di alloggio a socio da parte di società cooperativa - Notaio Dottor Italo Aromolo fi Giovanni sede Casarano del 02.01.1992 Rep. n. 148356 Racc.n. 40695.
ATTO PUBBLICO – Compravendita - Notaio Dottor Antonio Novelli sede Gallipoli del 28.04.2014 Rep. N. 81447 Racc. n. 26734.
- 3) VISURA ATTUALE TERRENO (Comune di Parabita (LE) FG. 20 P.LLA 404).
VISURA ATTUALE IMMOBILE (Comune di Parabita (LE) FG. 20 P.LLA 404).
VISURA STORICA TERRENI
- (Comune di Parabita (LE) Catasto Terreni FG. 20 P.LLA 404).
VISURA STORICA FABBRICATO
- (Comune di Parabita (LE) Catasto Fabbricati FG. 20 P.LLA 404).
ESTRATTO DI MAPPA (Comune di Parabita (LE) FG. 20 P.LLA 404).
ELABORATO PLANIMETRICO non esiste.
PLANIMETRIA CATASTALE- scala 1.200 data di presentazione il 20.12.1989 a firma del [REDACTED]
- (Comune di Parabita (LE) Catasto Fabbricati FG. 20 P.LLA 404).
VISURE CATASTALI CONFINANTI DELLA PARTICELLA 404.
- 4) INQUADRAMENTO_ Sistema informativo territoriale S.I.T. Regione Puglia:
- STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO ATTUALE DELL'AREA scala 1.2000
- STRALCIO ORTOFOTO ATTUALE DELL'AREA scala 1.2000 e scala 1.1000
- STRALCIO CATASTALE ATTUALE DELL'AREA scala 1.1000
- STRALCIO SOVRAPPOSIZIONE CTR -ORTOFOTO scala 1.2000
- 5) CERTIFICATO DI RESIDENZA.
STATO CIVILE E DI FAMIGLIA.
CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA -STATO DI FAMIGLIA -CITTADINANZA E STATO CIVILE.
- 6) ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO.
- 7) DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'UFFICIO TECNICO DI PARABITA:
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 - intestata al [REDACTED]
pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 (realizzazione di un complesso edilizio da adibire e civili abitazioni).
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661 - intestata alla [REDACTED]
pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988 (Variante in corso d'opera alla concessione 1521).
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694 - intestata alla [REDACTED]
pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988 (Variante in corso d'opera alla concessione 1694).

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180 - intestata al presidente protempore del [REDACTED]
[REDACTED] pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il 06.05.1992 (Variante in corso d'opera alle concessioni 1521/87, 1661/88 e 1694/88).
 - ELABORATI GRAFICI blocco C1 alloggio n. 12: planimetria generale, pianta piano seminterrato, pianta piano rialzato, pianta piano primo, pianta copertura, prospetti, sezioni, calcolo superfici e volumi.
 - COLLAUDO TECNICO - ufficio del genio civile Lecce n. 1300 in data 31.10.1990.
 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 02.07.1992.
- 8) VERBALE DI SOPRALLUOGO del 31.03.2025 con lettera.
VERBALE DI SOPRALLUOGO del 15.12.2025 con rilievo, e foto bolletta luce.
- 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- 10) RILIEVO DELLO STATO DI FATTO – scala 1.100 pianta P. Rialzato, pianta P. Primo, Pianta Seminterrato e P. piano Terrazza -
SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON LE PIANTE DELL'ULTIMO STATO AUTORIZZATO:
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1521 - intestata a [REDACTED]
pratica edilizia n. 312/1986 rilasciata il 26.03.1987 (realizzazione di un complesso edilizio da adibire a civili abitazioni), CON SUCCESSIVE VARIANTI: CONCESSIONE EDILIZIA n. 1661 pratica edilizia n. 54/1988 rilasciata il 20.04.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 1694 pratica edilizia n. 102/1988 rilasciata il 11.07.1988, CONCESSIONE EDILIZIA n. 2180 pratica edilizia n. 196/1991 rilasciata il 06.05.1992.
- 11) STRALCIO P.D.F. - COMUNE PARABITA E NORME TECNICHE DI ZONA ART. 9 ZONA Cb1.
STRALCIO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E NORME TECNICHE.
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.
- 12) ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Perrone del 11.09.2025
LETTERE E RELAZIONI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO dott.ssa Damiana Anna Maria Boccuni.
PROROGHE DEL C.T.U. PER DEPOSITO PERIZIA
- 13) RICERCHE DI MERCATO PER LE QUOTAZIONI IMMOBILIARI TIPO.
- 14) RICEVUTE DI ACCETTAZIONE E DI AVVENUTA CONSEGNA PER COMUNICAZIONI TRAMITE POSTA CERTIFICATA.

Calimera, 20 febbraio 2026

Arch. Stefania Ancora

Stefania Ancora

Firmato digitalmente da:
Stefania Ancora
Limitazioni d'uso: Explicit
Text:
Luogo: calimera
Data: 20/02/2026 14:59:48