TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Procedura

258/2025 R.G. Esec.

Promossa da
Nei confronti di

Giudice: A. Barbetta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Maria Rosaria Bruno

CF: BRNMRS68R46E815G

73100 Lecce (LE) Via T.Tasso, 30

Tel.+39 347 1852306 mariarosaria.bruno@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Maria Rosaria Bruno, con studio professionale in Lecce (LE) alla Via T. Tasso 30 ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Lecce con il numero di anzianità 1138, in data 15/10/2025 veniva nominato CTU nella procedura in epigrafe. In data 27/10/2025 accettavo l'incarico e prestavo giuramento di rito.

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il **15/12/2025** alle ore **10:00**, ne davo comunicazione al debitore esecutati mediante raccomandata AR (non ritirata) ed al Custode Giudiziario, Avv. Marco Campa, tramite PEC.

Alla data indicata, come stabilito, in compagnia del mio collaboratore, Arch. Vitantonio [redacted] e del Custode Giudiziario, Avv. Marco Campa, mi recavo in Nardò (Le), alla Via G. Garibaldi n. [redacted] Riscontrando l'assenza del debitore esecutato e l'impossibilità di accedere ai beni staggiti, concordavo con il Custode Giudiziario la data del 22/12/2015 alle ore 09:00, per l'accesso forzoso.

Inviavo al debitore esecutato un telegramma avvisandolo della possibilità di accesso forzoso.

Alla data prestabilita, sempre in compagnia del mio collaboratore Arch. Vitantonio [redacted] mi recavo sul posto dove convergeva, come prestabilito, il Custode Giudiziario in compagnia del fabbro per l'apertura delle porte.

Constatata nuovamente l'assenza del debitore esecutato, si procedeva all'accesso forzoso.

Alle ore 9:00, effettuate tutte le operazioni di rilievo metrico e fotografico, rinvenuta all'interno dell'appartamento al piano terra una copia della chiave per l'apertura della porta, ripristinata quest'ultima, si richiudeva l'accesso e si rimandavano le operazioni peritali a data da destinarsi.

In data 16/01/2026, a causa di una tendinite che mi impediva di lavorare, mi trovavo impossibilitato a completare l'elaborato peritale e, pertanto, depositavo una richiesta di proroga per la consegna al 06/02/2026.

Richiesta che mi veniva concessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO TERRITORIALE

Cutrofiano Via G. Garibaldi PT/P1/P2

1. ***fg 18 p.lla 132 sub 1 A3 3ª cons. V. 7 sup. mq 150,00/150 rend. € 278,37***

(allegati catastali)

03 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di un'abitazione monofamiliare a n. 3 piani fuori terra, collegati da una scala interna.
Si è optato, pertanto, per un lotto unico.

LOTTI	UBICAZIONE	CORPO
LOTTO 01	*Abitazione monofamiliare a PT/P1/P2 ubicata in Cutrofiano (LE), alla Via G. Garibaldi n. in catasto al:* ***fg 18 p.lla 132 sub 1 A3 3ª cons. V. 7 sup. mq 150,00/150,00 rend. € 278,37*** (4)	1

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1: Beni in Via G. Garibaldi, Cutrofiano (LE)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ubicato in Cutrofiano (LE) alla Via G. Garibaldi, n. (0919), intestato a

- (Cutrofiano) , Proprietà 1/1 (allegati catastali)

Il lotto è posto ai piani terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 161,00 cui vanno aggiunti accessori ed ambienti di servizio.

Identificazione catastale

NCEU Comune di Cutrofiano (LE)

fg 18 p.lla 132 sub 1 A3 3ª cons. V. 7 sup. Tot. mq 150,00 escl. Aree scop.150,00 rend. € 278,37 (40.12)

Intestato a:

- Proprieta' 1/1 (allegati catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia: B3* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Centri residenziali*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile ricade in zona centrale ( ) in area OMI classificata come B3 (centrale), distante poche centinaia di metri dal centro cittadino e circa km 25,00 dal capoluogo di Provincia Lecce, raggiungibile mediante servizio bus extra extraurbani.

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto al Sig. [illegible] Sede [illegible] (LE) Repertorio n. 284 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12000.1 [illegible] Reparto PI di LECCE in atti dal [illegible] (all. ipocatastali).
Al momento del sopralluogo il cespite si presentava disabitato.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Proprietari precedenti:

- [illegible] CUTROFIANO (LE) il [illegible]
  dal 07/01/2005 al 19/04/2005 diritto di: Proprietà per 1/3
- [illegible] CUTROFIANO (LE) il [illegible]
  dal 07/01/2005 al 19/04/2005 Diritto di: Proprietà per 1/3
- [illegible] (CF [illegible]) CUTROFIANO (LE) il [illegible]
  dal 07/01/2005 al [illegible] Diritto di: Proprietà per 1/3

FORMALITA' (all. tecnico-amministrativi)

- **Ipoteca in rinnovazione n. 1228 del 01/04/2025 favore:** UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro:** [illegible]o nato a Cutrofiano il [illegible]; per Euro 96.000,00 di cui Euro 48.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito [illegible]uigi del 19/04/2005 rep. [illegible] In rinnovo dell'ipoteca n. 2491 del 22/04/2005.
- **Pignoramento Immobiliare n. 30339 del 13/10/2025 favore:** [illegible] SRL con sede in Roma e **contro:** [illegible] ubblico Ufficiale: UNEP presso la Corte di Appello di Lecce, in data 08/09/2025 rep. [illegible].

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALE (all. tecnico-amministrativi)

il fabbricato oggetto di valutazione ricade in un'area tipizzata come - Zona A. – Nucleo Edilizio di Più Antica Origine.

Secondo l'art. 2/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione, il Nucleo Edilizio di Più antica Origine va assimilato alla Zina A definita dal D.M.02/04/1968 n. 1444. In esso sono consentite operazioni di consolidamento e risanamento conservativo senza alterazioni di volumi, nonché eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili.

Volumetrie, altezze e distanze tra i fabbricati sono quelli fissati dagli art. 7,8 e 9 del D.M.02/04/1968 n. 1444 per le Zone Omogenee di tipo A.

I progetti singoli, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovranno riportare il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti…

PRATICHE EDILIZIE

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il primo impianto dell'immobile è risalente al gennaio 1940 e, probabilmente, in data antecedente al 01 settembre 1967, si deve essere delineata l'attuale disposizione planimetrica.

Tale tesi è avvalorata anche dalla nota riportata sull'atto di provenienza (Notar [illegible] del 19/04/05 Repertorio n. [illegible], in cui l'epoca di costruzione viene indicata in data antecedente al 01 settembre 1967.

Presso il Comune di Cutrofiano non si è reperito alcun titolo abilitativo ad eccezione della **DIA del 20/03/1998 prot. n.** [illegible], presentata a nome [illegible], per lavori di consolidamento statico.

Tale DIA risultava piuttosto lacunosa e priva di Tavole di Progetto tant'è che, nel fascicolo, si è reperita una richiesta del funzionario comunale dell'epoca che ne richiedeva l'integrazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in corso di ristrutturazione ma i lavori parevano fermi da diverso tempo.

Per questi lavori riscontrati non si è reperito alcun titolo abilitativo.

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia/catastale

Allo stato attuale l'immobile coincide quasi totalmente con l'ultima planimetria catastale in atti ad eccezione di un wc di vecchia realizzazione rilevato in un ambiente sottoscala al piano terreno, una mansarda rilevata al piano secondo e la relativa terrazza a livello.

Al momento del sopralluogo la mansarda presentava una copertura realizzata con lastre di fibrocemento (da smaltire) ma, assai probabilmente, in passato era realizzata, tradizionalmente, in legno.

Non si è rilevato alcun tipo di documentazione relativo all'ampliamento dell'immobile rispetto alla planimetria catastale del 29/01/1940.

per l'aggiornamento catastale si preventiva una spesa di **€ 1000,00**.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente *(Zona A. – Nucleo Edilizio di Più Antica Origine)* è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona di riferimento, indica, le seguenti valutazioni:

"***abitazioni di tipo economico*" *€/mq 370,00*** ed ***€/mq 530,00*** (all. comparativi)

Mentre per le **agenzie immobiliari** operanti in zona il prezzo di immobili analoghi è compreso tra ***€/mq 433,00*** ed ***€/mq 647,00*** (allegati-comparativi).

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 450,00**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662*".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

a) *Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
b) *Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;*
c) *Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;*
d) *Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.*

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "*i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo ci cm 25,00*".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico del Comune di Cutrofiano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Cutrofiano

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1: Beni in Via G. Garibaldi, [redacted] Cutrofiano (LE)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile ubicato in Cutrofiano (LE) alla Via G. Garibaldi, n. [redacted], 18.200919), intestato a

- [redacted] (Cutrofiano [redacted]) [redacted] Proprietà 1/1 (allegati catastali)

Il lotto è posto ai piani terra, primo e secondo e sviluppa una superficie reale lorda di circa mq 161,00 cui vanno aggiunti accessori ed ambienti di servizio.

Identificazione catastale

NCEU Comune di Cutrofiano (LE)

fg 18 p.lla 132 sub 1 A3 3ª cons. V. 7 sup. Tot. mq 150,00 escl. Aree scop.150,00 rend. € 278,37 (40.1[redacted])

Intestato a:

- [redacted] (Cutrofiano [redacted]) [redacted] Proprieta' 1/1 (allegati catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto è posto ai piani terra, primo e secondo di un edificio a n. 3 piani fuori terra, è identificato ai numeri [redacted] della Via G. Garibaldi.

Prospetta anche sulla Via Fratelli Cairoli e Vico [redacted]

Si compone di ingresso/salotto, cucina, letto, n. 2 wc, ripostiglio e disimpegno al piano terra, una camera da letto, un ripostiglio, disimpegno e lavanderia al piano primo; soffitta al piano secondo.

Completano le dotazioni del cespite un balcone e n. 2 terrazze, una al piano primo ed una al piano secondo.

Disponendo di ingressi separati, i due piani dell'abitazione, all'occorrenza, potrebbero essere separati.

L'altezza utile interna varia tra mt 4,00 e 4,50.

L'intero fabbricato è stato edificato tra il 1940 ed il 1967 e, probabilmente, ristrutturato nel 1998, anche se i lavori non sono ultimati.

L'immobile oggetto della presente valutazione è sito in una zona così caratterizzata:

Zona A. – Nucleo Edilizio di Più Antica Origine

La posizione è centrale ([redacted]) in area OMI classificata come B3 (centrale –

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Centro storico e città consolidata), distante poche decine di metri dal centro cittadino e circa km 25,00 dal capoluogo di Provincia, raggiungibile mediante servizio di bus extra urbani.
La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Stato conservativo

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, in parte allo stato di cantiere (all. fotografici).
In sede di sopralluogo sono stati segnalati alcuni fenomeni di infiltrazioni d'acqua che, dall'aspetto, parevano essere in fase di risoluzione.
Il sottoscritto CTU, da una indagine meramente visiva, non ha riscontrato indizi forieri di un pregiudizio statico delle strutture.
Tuttavia un parere più particolareggiato si potrebbe esprimere, su espressa richiesta del Sig. Giudice, solo in seguito ad indagini invasive.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

il fabbricato oggetto di valutazione ricade in un'area tipizzata come - Zona A. – Nucleo Edilizio di Più Antica Origine.
Secondo l'art. 2/bis delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione, il Nucleo Edilizio di Più antica Origine va assimilato alla Zina A definita dal D.M.02/04/1968 n. 1444. In esso sono consentite operazioni di consolidamento e risanamento conservativo senza alterazioni di volumi, nonché eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili.
Volumetrie, altezze e distanze tra i fabbricati sono quelli fissati dagli art. 7,8 e 9 del D.M.02/04/1968 n. 1444 per le Zone Omogenee di tipo A.
I progetti singoli, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovranno riportare il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti…

VALUTAZIONE DEL LOTTO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente *(Zona A. – Nucleo Edilizio di Più Antica Origine)* è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).
Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona di riferimento, indica, le seguenti valutazioni:

"***abitazioni di tipo economico***" ***€/mq 370,00*** ed ***€/mq 530,00*** (all. comparativi)

Mentre per le **agenzie immobiliari** operanti in zona il prezzo di immobili analoghi è compreso tra ***€/mq 433,00*** ed ***€/mq 647,00*** (allegati-comparativi).

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 450,00**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662*".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

e) *Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

f) *Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;*

g) *Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;*

h) *Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.*

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "*i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo ci cm 25,00*".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

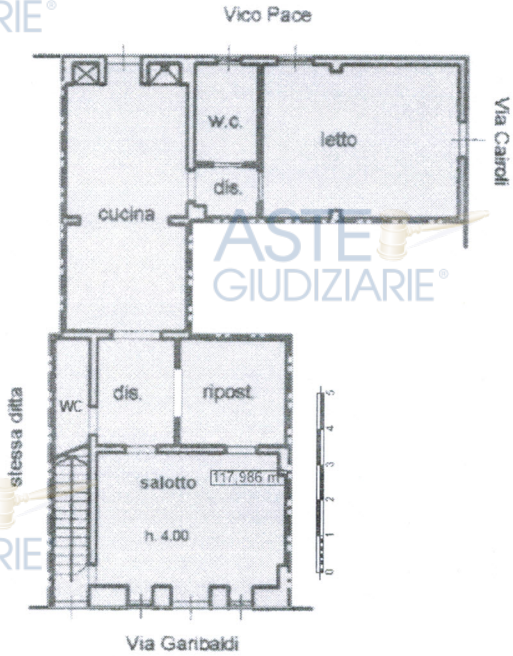
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dettaglio delle fonti

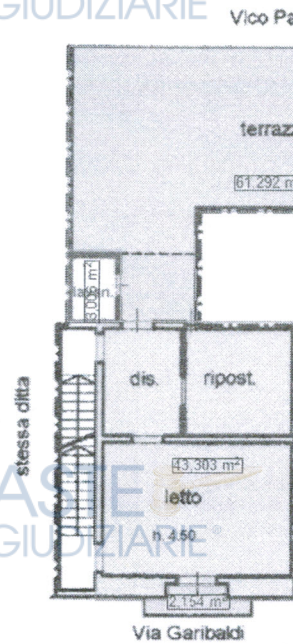
- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico del Comune di Cutrofiano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Cutrofiano

Calcolo della superficie commerciale

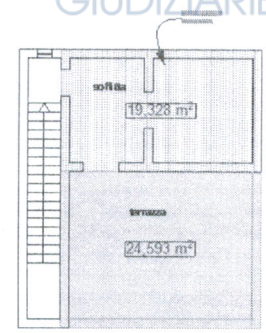
La superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata:



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PT mq 117,98 → arr. mq 118,00
P1 mq 43,30 → arr. mq 43,00

tot **mq 161,00**

P1 Lavan. mq 3,00
P1 balcone mq 2,15 → mq 2,00
P1 terrazza mq 61,29 → mq 61,00
P2 terrazza mq 24,59 → mq 25,00

---

tot **mq 86,00**

P2 soffitta mq 19,32 → mq 19,00

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306
e-mail mariarosariabruno@virgilio.it
P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E secondo le indicazioni del DPR 138/98, si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:

Superficie	mq	Coeff. Ponder.	Sup. commerciale
Abitazione di tipo popolare	mq 161,00	100%	mq 161,00
Balconi e verande	mq 02, 0	30%	mq 0,60
Lavanderia	mq 03,00	50%	mq 1,50
Soffitta	mq 19,00	50%	mq 9,50
Terrazza e Lastrico solare	mq 25,00	30%	mq 7,50
Terrazza e Lastrico solare	mq 61,00	10%	mq 6,10
TOTALE	mq 220,50		mq 186,20
TOTALE ARROTONDATO			**mq 186,00**

Valutazione metodo bench – marking:

V Lotto 1 = Superficie commerciale x valore al metro quadrato

V Lotto 1 = mq 186,00 x €/mq 450,00 → € 83.700,00

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306

e-mail mariarosariabruno@virgilio.it

P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza	Valore	Coeff.	Commerciale
Abitazione di tipo popolare	mq 186,00	1	mq 186,00
Valore al mq adottato	€ 450,00		
Valore medio ponderale intero			**€ 83.700,00**
Valore Quota di diritto			€ 83.700,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%			€ 71.145,00
Valore complessivo a lotto degli oneri			€ 1.000.00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni			€ 70.145,00
Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti			**€ 70.145,00**

Lecce, 30 gennaio 2026

Arch. Maria Rosaria Bruno

73100 LECCE VIA G. BOCCACCIO, 27/A, TEL. +39 347/1852306

e-mail mariarosariabruno@virgilio.it

P.I. 03515800757 – C.F. BRNMRS68R46E815G

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009