

---

# TRIBUNALE DI LECCE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. [REDACTED] Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] 920584

Partita IVA: [REDACTED] 50323

Via [REDACTED]

46100 - Mantova (MN)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

73013 - Galatina (LE)

Nata a Aradeo il 03/ [REDACTED]

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione Lotto Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

In data 20/02/2023, il sottoscritto Ing. [REDACTED] Stefano, con studio in Via Don Carlo [REDACTED] 73100 - Lecce (LE), email [REDACTED] PEC [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Villa indipendente su terreno agricolo di 5000 mq in Galatina (LE) - Via Vicinale Contrada Vore (Coord. Geografiche: 40.11 N - 18,08 E)

## DESCRIZIONE

---

Il Lotto oggetto di stima è Unico ed è formato dai seguenti beni:

Villa indipendente su terreno agricolo di 5000 mq in Galatina (LE) - Via Vicinale Contrada Vore

L'abitazione si sviluppa su tre livelli: al piano rialzato si trovano un ambiente unico destinato a soggiorno e pranzo, una cucina ed un bagno; al piano primo una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio; al piano interrato sono presenti diversi vani ad uso deposito.

Costituiscono pertinenza del piano terra delle terrazze a livello parzialmente coperte sulle quali insiste un piccolo giardino d'inverno (4 m x 4 m) che costituisce di fatto un ampliamento verso l'esterno del vano soggiorno.

Anche il piano primo è dotato di ampia terrazza a livello. Una porzione di questa è stata coperta da una tettoia in legno spiovente il cui volume sottostante è stato delimitato perimetralmente da una tamponatura in muratura allo stato rustico costituendo di fatto un ampliamento volumetrico del piano primo.

Il giardino d'inverno al piano terra e l'ampliamento al piano primo sono stati realizzati senza autorizzazione e dovranno essere rimossi ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato con l'ultima pratica edilizia.

In terreno circostante l'abitazione è caratterizzato da una vegetazione spontanea incolta costituita per lo più da alberi ad alto fusto di pino e cipressi. Una recinzione in muratura delimita il lotto dalla strada vicinale dove si trova anche un doppio cancello, carrabile e pedonale, per l'accesso alla proprietà; un vialetto sterrato conduce all'abitazione posta al centro del lotto. Il terreno è privo di impianti di irrigazione. Insistono sul terreno un locale autoclave all'interno di una casetta in legno precaria ed un secondo vano precario in legno privo di fondazioni (dimensioni 5 x 6) ad uso ricovero.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo esteso sino al primo atto derivativo che risulta essere antecedente di oltre vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento:

- Atto vendita ultraventennale: compravendita Notaio [REDACTED] del 09/10/1993, trascritto il 19/10/1993;

- Atto provenienza in favore dell'attuale proprietario: compravendita Notaio [REDACTED] del 08/02/2011, trascritto il 09/02/2011;

- Pignoramento immobiliare del 29/05/2007, trascritto il 09/09/2007

Tutte le formalità pregiudizievoli elencate nel certificato notarile fanno riferimento al periodo compreso tra l'atto di vendita del 1993 e la data di emissione di certificato, 17/11/2022.

Non risultano formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima successive alla data del certificato notarile. I dati catastali dell'immobile, sia attuali che storici, sono correttamente indicati nel detto certificato.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [redacted]  
Contrada [redacted]  
73013 - Galatina (LE)  
Nata a Aradeo il 03/ [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Il bene è stato acquistato da [redacted] nel 2011 quando era sposata in regime di separazione dei beni con [redacted]

Con provvedimento del Tribunale di Lecce, in data 21/04/2008, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Con sentenza n. 192/2020 del Tribunale di Lecce, in data 23/01/2020, passata in giudicato il 27/01/2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra [redacted]

## CONFINI

Il lotto confina a nord con la particella 567 di proprietà [redacted], a est con la particella 935 di proprietà [redacted]-Nicola, [redacted] Giovanni e [redacted] [redacted], a sud con la particella 553 di proprietà [redacted] Gianluca e ad ovest con strada vicinale Vore-Galluccio

## CONSISTENZA ABITAZIONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso-soggiorno-pranzo	44,16 mq	54,99 mq	1	54,99 mq	2,80 m	rialzato
bagno	2,61 mq	4,04 mq	1	4,04 mq	2,80 m	rialzato
cucina	4,88 mq	6,67 mq	1	6,67 mq	2,80 m	rialzato
deposito	151,32 mq	171,25 mq	0,20	34,25 mq	2,68 m	interrato
letto	16,20 mq	21,06 mq	1	21,06 mq	2,35 m <sup>(3)</sup>	primo
disimpegno	4,67 mq	6,09 mq	1	6,09 mq	2,86 m	primo
bagno	3,48 mq	4,97 mq	1	4,97 mq	2,86 m	primo
ripostiglio	4,15 mq	6,13 mq	1	6,13 mq	2,86 m	primo
terrazza scoperta	74,10 mq	80,67 mq	0,162 <sup>(1)</sup>	13,07 mq	0,00 m	primo
terrazza coperta	44,23 mq	50,71 mq	0,273 <sup>(2)</sup>	13,84 mq	0,00 m	rialzato
terrazza scoperta	62,67 mq	74,74 mq	0,167 <sup>(1)</sup>	12,48 mq	0,00 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				177,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,59 mq		

## CONSISTENZA TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (al netto della superficie coperta dall'abitazione pari a 191 mq)	4809 mq	4809 mq	-	-	-	-

Note:

1) coefficiente adottato per le terrazze scoperte: 0,3 fino a 25 mq, 0,1 per i mq successivi;

2) coefficiente adottato per le terrazze coperte: 0,4 fino a 25 mq, 0,1 per i mq successivi;

3) altezza vano letto mediata tra 2,86 m e 1,85 m trattandosi di copertura inclinata;

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1993 al 08/07/1993 Nota: in data 08/07/1993 è avvenuto il frazionamento della ptc. 552 di 14471 mq dal quale sono scaturite le ptc. 568 di 5000 mq, 567 di 5000 mq e 569 di 4471 mq	<del>XXXXXXXXXX</del> Francesco, nato a Galatina il 15/09/1925 e <del>XXXXXXXXXX</del> Anna, nata a Napoli il 28/04/1929 per l'usufrutto e <del>XXXXXXXXXX</del> Biancamaria, nata a Napoli il 09/05/1961 per la nuda proprietà	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 552 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 14471 Reddito dominicale € 56,05 Reddito agrario € 52,31
Dal 08/07/1993 al 09/10/1993	<del>XXXXXXXXXX</del> Francesco, nato a Galatina il 15/09/1925 e <del>XXXXXXXXXX</del> Anna, nata a Napoli il 28/04/1929 per l'usufrutto e <del>XXXXXXXXXX</del> Biancamaria, nata a Napoli il 09/05/1961 per la nuda proprietà	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 568 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 19,37 Reddito agrario € 18,08
Dal 09/10/1993 al 27/06/2005 Nota: in data 27/06/2005 è avvenuto il frazionamento della ptc. 568 di 5000 mq dal quale sono scaturite le ptc. 839 di 3850 mq e 840 di 1150 mq In data 09/10/1993 le ptc. 839 e 840 sono state trasferite ai Sigg. <del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del> Pietrina, nata a Galatina il 16/09/1945 e <del>XXXXXXXXXX</del> Luigi, nato a Maglie il 08/07/1934 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 568 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale € 19,37 Reddito agrario € 18,08
Dal 27/06/2005 al 08/02/2011	<del>XXXXXXXXXX</del> Pietrina, nata a Galatina il 16/09/1945 e <del>XXXXXXXXXX</del> Luigi, nato a Maglie il 08/07/1934 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 839 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3850 Reddito dominicale € 14,91 Reddito agrario € 13,92
Dal 27/06/2005 al 22/07/2005 Nota: le neo costituita ptc. 840 di 1150 mq passa all'ente urbano.	<del>XXXXXXXXXX</del> Pietrina, nata a Galatina il 16/09/1945 e <del>XXXXXXXXXX</del> Luigi, nato a Maglie il 08/07/1934 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 840 Categoria EU Superficie catastale 1150 mq
Dal 22/07/2005 al 08/02/2011 Nota: in data 08/02/2011 viene accatastati il fabbricato sorto sulla ptc. 840.	<del>XXXXXXXXXX</del> Pietrina, nata a Galatina il 16/09/1945 e <del>XXXXXXXXXX</del> Luigi, nato a Maglie il 08/07/1934 in regime di comunione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 840, Zc. 1 Categoria A7, Cons. 6.5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 604,25 Piano T-S1-1
Dal 08/02/2011 al 21/09/2023 In data 08/02/2011 la ptc. 840 è stata trasferita alla Sig.ra <del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del> , nata ad Aradeo il 03/03/1945 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 840 Categoria A7, Cons. 6.5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 604,25 Piano T-S1-1
Dal 08/02/2011 al 21/09/2023 In data 08/02/2011 la ptc. 839 è stata trasferita alla Sig.ra <del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del> , nata ad Aradeo il 03/03/1945 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 69, Part. 839 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3850 Reddito dominicale € 14,91 Reddito agrario € 13,92

## DATI CATASTALI LOTTO ALL'ATTUALITA'

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	840			A7		6,5	153 mq	604,25 €	T-S1-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	839				Oliveto	1	3850 mq	14,91 €	13,92 €	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti raffigura correttamente lo stato dei luoghi al netto di alcune modifiche irrilevanti ai fini catastali che non hanno incidenza né sulla consistenza né sulla rendita del bene; si tratta di (1) alcune minime modifiche interne al piano interrato, (2) la raffigurazione di una finestra in luogo della porta finestra esistente nel soggiorno al piano terra e (3) la raffigurazione di una finestra in luogo della porta finestra esistente nel disimpegno al piano primo.

Si precisa che tali modifiche non obbligano ad un aggiornamento catastale del bene (cfr. circolare n. 2/2010 Agenzia del territorio) però in occasione di una eventuale successiva compravendita potrebbe essere richiesta, in sede di stipula notarile, l'esibizione di una planimetria catastale pienamente conforme allo stato dei luoghi; si suggerisce pertanto di provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastali il cui costo stimato è di circa 700 €.

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione versa in uno stato di conservazione mediocre: si richiedono interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per utilizzare l'immobile.

Si rileva un visibile ammaloramento delle pitture esterne con parziali distacchi in ragione dell'età del fabbricato (23 anni) e della mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria nel corso degli anni. Sia il piano terra che il piano primo presentano formazioni di muffe e condensa in corrispondenza dei ponti termici del fabbricato in quasi tutti gli ambienti. Al piano interrato si rileva una forte risalita di umidità dal sottosuolo per effetto capillare che inumidisce tutte le murature del piano interrato e determina, in alcuni punti, il distacco della pittura e dell'intonaco. Probabilmente, in passato, il piano interrato è stato anche interessato da un evento di allagamento che ha ulteriormente danneggiato le murature interne. Si rende necessario un intervento di bonifica generale del piano interrato per garantire le condizioni minime di salubrità e consentire l'utilizzo di tali ambienti.

L'impianto di riscaldamento è fuori uso perché la caldaia, come riferito dal titolare, si è rotta e non è stata riparata. Il recapito fognario consiste in un pozzo di raccolta reflui la cui tenuta è da verificare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto del 09/10/1993, con cui i Sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ acquistavano il terreno, ptc 568, sul quale poi sarebbe sorta l'abitazione, si specificava che "al fine di garantire l'accesso alla via pubblica del fondo acquistato (n.d.r. con lo stesso atto) dai signori ~~XXXXXXXXXX~~, le venditrici, signora ~~XXXXXXXXXX~~ costituiscono servitù di passaggio carrozzabile a favore del predetto fondo (foglio 69 particelle 550 e 569) ed a carico del residuo terreno di proprietà di esse venditrici (foglio 69 particella 553). Tale servitù sarà esercitata lungo il lato sud-ovest dell'appezzamento venduto alla signora ~~XXXXXXXXXX~~ avrà la lunghezza di metri lineari cinque e avrà inizio dalla via pubblica,

proseguendo verso est per circa metri lineari 110 (centodieci), fino ad incontrare il fondo dominante di proprietà dei signori [redacted]."

Sebbene la servitù costituita risulti a carico della particella 553 e non della 568 acquisita dai Sigg. [redacted], l'esistenza di tale peso viene ribadita anche all'interno dell'atto di vendita successivo da [redacted], nonché nel certificato notarile. Si precisa che tale passaggio carrozzabile non viene utilizzato dalla Sig.ra [redacted] né interferisce con il lotto oggetto di stima ma viene esercitato dai titolari delle retrostanti particelle 935, 936, 937, 938 (ex ptc 550 e 569) per accedere a detti immobili; tale passaggio si colloca a sud del lotto oggetto di stima, parallelamente al suo lato più lungo, ed ha una lunghezza di ca. 110 metri.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

*Caratteristiche costruttive ricavate dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico:*

- Fondazioni: platea su terreno sciolto di natura argillosa;
- Struttura in elevato: telaio in c.a.;
- Tamponature perimetrali: del tipo a cassetta con intercapedine riempita di argilla espansa;
- Solai: latero-cementizi gettati in opera;

*Caratteristiche costruttive rilevate in sede di sopralluogo:*

- Tramezzature interne: tufo intonacato;
- Finiture interne: pittura;
- Pavimenti: piastrelle in grés porcellanato;
- Rivestimenti bagni e cucina: in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento scala: marmo;
- Infissi interni: legno;
- Infissi esterni: legno con vetro camera (protezione con persiane);
- Impianto elettrico: sottotraccia (certificato di conformità non disponibile);
- Impianto termico: termosifoni in ghisa e caldaia gpl (non funzionante) con serbatoio;
- Climatizzatori d'aria: n. 2 in soggiorno e camera da letto;
- Approvvigionamento idrico da pozzo artesiano (privo di autorizzazione).

*Caratteristiche terreno:*

- vegetazione: mista con pini, cipressi in prevalenza;
- orografia piana e forma regolare;
- destinazione urbanistica: zona E2 - zona agricola di salvaguardia (lotto minimo 10000 mq, iff: 0.05 mc/mq, cfr. certificato destinazione urbanistica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia come residenza principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Vendita di fondi rustici			
Dal 09/10/1993 al 08/02/2011	[redacted], nata a Galatina il 16/09/1945 e [redacted], nato a Maglie il 08/07/1934 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro [redacted]	09/10/1993	39892	9494
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lecce		29368	24231
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Lecce	29/10/1993	6909	
Dal 08/02/2011	[REDACTED] S.p.A., nata a Aradeo il [REDACTED] in regime di separazione di beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio	08/02/2011	7106	5481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lecce	09/02/2011	4361	3042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lecce	08/02/2011	1311	

Nel 1993 veniva acquisita dai Sigg. [REDACTED] la titolarità di un fondo rustico individuato in catasto al foglio 69 ptc. 568 di are 50.

Con tipo mappale del 27/06/2005 il suddetto fondo veniva frazionato dando origine alle particelle 839 di 3850 mq e 840 di 1150 mq (ente urbano).

In data 22/07/2005 è stata costituito in catasto il fabbricato insistete sulla particella 840.

Sulle particelle 839 e 840 non gravano formalità pregiudizievoli successive al pignoramento.

Si allegano gli atti di provenienza sopracitati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Lecce il 09/02/2011  
 Reg. gen. 4362 - Reg. part. 661  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di [REDACTED] Spa  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 200.000,00  
 Percentuale interessi: 3,331 %  
 Rogante: Notaio [REDACTED]  
 Data: 08/02/2011  
 N° repertorio: 7107  
 N° raccolta: 5482
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Lecce il ~~09/02/2011~~  
 Reg. gen. 30611 - Reg. part. ~~661~~  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 170.855,80  
 A favore di Agenzia delle entrate  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 85.427,90

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lecce il [REDACTED]  
Reg. gen. 37214 - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: € 549.033,98  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 274.516,99
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lecce il 21/07/2022  
Reg. gen. 27729 - Reg. part. 3467  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00

#### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo**  
Trascritto a Lecce il 15/09/1999  
Reg. gen. 29307 - Reg. part. 21578  
Quota: 1/1  
A favore di Comune di Galatina  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Lecce il 09/09/2022  
Reg. gen. 33489 - Reg. part. 26645  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

##### Normativa vigente:

- Piano urbanistico generale approvato con D.C.C. n. 62 del 06/12/2005

##### Destinazione urbanistica del terreno:

- E2 - zona agricola di salvaguardia;

##### Indici urbanistici di zona:

- Lotto minimo: 10000 mq;

- Iff: 0.05 mc/mq (di cui 0,03 possono essere destinati a residenze);

- Hmax: 8 m, salvo costruzioni speciali;

- Piani: 1;

- RC: < 2%;

Le ulteriori prescrizioni urbanistiche sono contenute nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune che si allega.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in virtù del seguente titolo edilizio originario:

- Concessione n. 98/2000 relativa alla "costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione" rilasciata il 15/09/2000

In seguito alla realizzazione di alcuni ampliamenti abusivi è stato rilasciato il seguente titolo:

- Permesso di costruire in sanatoria ex art. 34 DPR 380/01, n. 170 del 17/12/2010.

Rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio si rilevano ulteriori opere edili realizzate senza autorizzazione:

1. ampliamento volumetrico al piano primo: realizzazione di una tettoia in legno a copertura parziale del terrazzo del piano primo con chiusura perimetrale in muratura allo stato rustico;
2. realizzazione di un giardino d'inverno al piano terra che costituisce di fatto un ampliamento volumetrico del vano soggiorno;
3. modifiche di due finestrate esistenti: da finestra a porta-finestra, nel vano soggiorno e nel disimpegno al piano primo.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica del lotto è necessario provvedere all'eliminazione delle opere eseguite senza autorizzazione di cui ai punti 1 e 2. La difformità di cui al punto 3 si può sanare presentando una SCIA in sanatoria ex art. 36 DPE 380/01 con esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

Costo di regolarizzazione (valore stimato indicativo): € 6.500 per le opere di demolizione + € 1.500 per la pratica di sanatoria, per un totale stimato di € 8.000.

Inoltre, poiché non è stata reperita alcuna autorizzazione per il pozzo artesiano utilizzato per l'approvvigionamento idrico, qualora si dovesse procedere con una nuova richiesta di autorizzazione all'emungimento di acqua, il costo complessivo per la presentazione della pratica e per le successive opere di trivellazione si potrebbe stimare in € 5.000.

### *Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità ed agibilità*

L'immobile risulta essere privo di dichiarazioni di conformità degli impianti (documentazione non disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galatina e comunque non fornita dal titolare del bene), di attestato di prestazione energetica nonché di certificato di agibilità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il lotto consiste in una villa indipendente su lotto di 5000 mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

- Villa indipendente su terreno di 5000 mq in Galatina (LE) - Via Vicinale ~~Centrale~~ ~~Mare~~  
L'abitazione si sviluppa su tre livelli: al piano rialzato si trovano un ambiente unico destinato a soggiorno e pranzo, una cucina ed un bagno; al piano primo una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio; al piano interrato sono presenti diversi vani ad uso deposito.  
Costituiscono pertinenza del piano terra delle terrazze a livello parzialmente coperte sulle quali insiste un piccolo giardino d'inverno (4 m x 4 m) che costituisce di fatto un ampliamento verso l'esterno del vano soggiorno.  
Anche il piano primo è dotato di ampia terrazza a livello. Una porzione di questa è stata coperta da una tettoia in legno spiovente il cui volume sottostante è stato delimitato perimetralmente da una tamponatura in muratura allo stato rustico costituendo di fatto un ampliamento volumetrico del piano primo.

Il giardino d'inverno al piano terra e l'ampliamento al piano primo sono stati realizzati senza autorizzazione e dovranno essere rimossi ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato con l'ultima pratica edilizia.

In terreno circostante l'abitazione è caratterizzato da una vegetazione spontanea incolta costituita per lo più da alberi ad alto fusto di pino e cipressi. Una recinzione in muratura delimita il lotto dalla strada vicinale dove si trova anche un doppio cancello, carrabile e pedonale, per l'accesso alla proprietà; un vialetto sterrato conduce all'abitazione posta al centro del lotto. Il terreno è privo di impianti di irrigazione. Insistono sul terreno un locale autoclave all'interno di una casetta in legno precaria ed un secondo vano precario in legno privo di fondazioni (dimensioni 5 x 6) ad uso ricovero.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 839, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 840, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 138.000,00**

### **Criteri di stima**

La stima del lotto viene effettuata utilizzando il "metodo sintetico comparativo" di seguito illustrato.

#### **STIMA FABBRICATO**

Il metodo comparativo prevede che si determini un "valore di mercato del bene" partendo da un "prezzo medio di mercato" di zona il quale sarà adattato al caso di studio specifico attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti che tengono conto delle peculiarità del bene.

Dall'indagine di mercato condotta si ricavano i seguenti valori medi di mercato per i fabbricati residenziali della zona:

A. Valore di mercato per ville/villini nella zona, da pubblicazioni OMI: 690-970 €/mqL;

B. Valore di mercato per ville/villini della zona, da pubblicazioni borsinoimmobiliare.it: 683-874 €/mqL;

Valore medio di mercato: 804 €/mq

Il valore di mercato "adottato" è calcolato applicando al valore medio di mercato un "coefficiente di differenziazione" pari, in questo caso, a 0,65 per tenere conto dell'età del fabbricato (23 anni), delle sue qualità costruttive (qualità architettonica nella media, costruzione con materiali correnti, utilizzabilità normale) e dello stato di conservazione (sono occorrenti opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per l'uso dell'immobile).

Valore di mercato adottato: € 804/mqL\*0,65 = € 523/mqL

Superficie commerciale del fabbricato: 177,6 mqL

Valore commerciale stimato con il metodo "sintetico comparativo": € 93.000 ca.

#### **STIMA TERRENO**

Il terreno circostante l'abitazione consiste in un terreno agricolo d'ornamento della villa, dotato di recinzione rispetto alla strada, strada carrabile sterrata di accesso all'abitazione

In ragione delle sue caratteristiche di accessorietà alla casa e del valore aggiunto che da ciò deriva per l'abitazione il terreno può valutarsi come giardino accessorio della villa ed essere stimato con lo stesso criterio adottato per il fabbricato.

Calcolo superficie convenzionale: del terreno: superficie terreno x coefficiente di omogeneizzazione

Superficie terreno: 4809 mq

Coefficiente di omogeneizzazione: 0,05 sino ad una superficie pari a cinque volte la superficie coperta dal fabbricato (191 mq x 5 = 955 mq) e 0,01 per la superficie residua (3854 mq)

Superficie omogeneizzata: 86,29 mq

Valore di mercato adottato: € 523/mqL

Valore commerciale stimato con il metodo "sintetico comparativo" = € 45.000 ca.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 138.000**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%
Spese di regolarizzazione urbanistica	13.000,00	€
Spese di regolarizzazione catastale	700,00	€

**Valore finale di stima: € 103.600,00**

Metodo di stima adottato:

- Metodo sintetico comparativo con riferimento ai prezzi medi di mercato;

Fonti di riferimento:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsinoimmobiliare.it;
- Agenzie immobiliari online;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lecce, li 21/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. ~~S. C. S. S. S. S. S.~~

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Villa indipendente su terreno di 5000 mq in Galatina (LE) - Via Vicinale ~~Galatina~~  
L'abitazione si sviluppa su tre livelli: al piano rialzato si trovano un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina ed un bagno; al piano primo una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio; al piano interrato sono presenti diversi vani ad uso deposito. Costituiscono pertinenza del piano terra due porticati coperti a livello ed un giardino d'inverno, realizzato senza autorizzazione, che costituisce un ampliamento verso l'esterno del vano soggiorno. Sul terrazzo scoperto del piano primo è stata realizzata, senza autorizzazione, una tettoia in legno spiovente ed il volume sottostante è stato delimitato perimetralmente da tamponature allo stato rustico che determinano, di fatto, un ampliamento dell'abitazione non autorizzato. In terreno circostante l'abitazione è caratterizzata da vegetazione spontanea incolta costituita per lo più da alberi ad alto fusto di pino e cipressi. Una recinzione in muratura delimita il lotto dalla strada vicinale, qui si trova anche un doppio cancello, uno carrabile ed uno pedonale, per l'accesso alla proprietà; un vialetto sterrato conduce all'abitazione posta al centro del lotto. Insistono sul terreno un locale autoclave all'interno di una casetta in legno precaria ed un secondo vano precario in legno privo di fondazioni (dimensioni 5 x 6) ad uso ricovero.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 839, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 840, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

- Piano urbanistico generale approvato con D.C.C. n. 62 del 06/12/2005

- Destinazione urbanistica terreno: E2 - zona agricola di salvaguardia;

- Indici urbanistici di zona: Lotto minimo: 10000 mq; Iff: 0.05 mc/mq (di cui 0,03 possono essere destinati a residenze); Hmax: 8 m, salvo costruzioni speciali; Piani: 1; RC: < 2%.

Le ulteriori prescrizioni urbanistiche sono contenute nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune.

**Prezzo base d'asta: € 103.600,00**

---

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.600,00**

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Galatina (LE) - Via Vicinale <del>69/839/840</del>		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa indipendente su terreno agricolo di 5000 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 839, Qualità Oliveto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 840, Categoria A7	Superficie	177,59 mq commerciali fabbricato + 4809 mq terreno circostante
Stato conservativo:	L'abitazione versa in uno stato di conservazione mediocre: si richiedono intervento di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per utilizzare l'immobile. Si rileva un visibile ammaloramento delle pitture esterne con parziali distacchi in ragione dell'età del fabbricato. Il piano terra e primo presentano formazione di muffe e condensa in corrispondenza dei ponti termici del fabbricato in quasi tutti gli ambienti. Al piano interrato si rileva una forte risalita di umidità dal sottosuolo, per effetto capillare, che inumidisce tutte le murature perimetrali e determina, in alcuni punti, il distacco della pittura e dell'intonaco. In passato, inoltre, il piano interrato è stato interessato da un allagamento che ha ulteriormente danneggiato le murature interne. Si richiede un intervento di bonifica generale del piano interrato per garantire le condizioni minime di salubrità. L'impianto di riscaldamento dell'intera abitazione è fuori uso perché la caldaia, come riferito dal titolare, si è rotta e non è stata riparata. Il recapito fognario consiste in un pozzo di raccolta reflui la cui tenuta è da verificare.		
Descrizione:	Villa indipendente su terreno agricolo di 5000 mq. L'abitazione si sviluppa su tre livelli: al piano rialzato si trovano un ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina ed un bagno; al piano primo una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio; al piano interrato sono presenti diversi vani ad uso deposito. Costituiscono pertinenza del piano terra due porticati coperti a livello ed un giardino d'inverno, realizzato senza autorizzazione, che costituisce un ampliamento verso l'esterno del vano soggiorno. Sul terrazzo scoperto del piano primo è stata realizzata, senza autorizzazione, una tettoia in legno spiovente ed il volume sottostante è stato delimitato perimetralmente da tamponature allo stato rustico che determinano, di fatto, un ampliamento dell'abitazione non autorizzato. In terreno circostante l'abitazione è caratterizzato da vegetazione spontanea incolta costituita per lo più da alberi ad alto fusto di pino e cipressi. Una recinzione in muratura delimita il lotto dalla strada vicinale, qui si trova anche un doppio cancello, uno carrabile ed uno pedonale, per l'accesso alla proprietà; un vialetto sterrato conduce all'abitazione posta al centro del lotto. Insistono sul terreno un locale autoclave all'interno di una casetta in legno precaria ed un secondo vano precario in legno privo di fondazioni (dimensioni 5 x 6) ad uso ricovero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia come residenza principale.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Lecce il 09/02/2011  
Reg. gen. 4362 - Reg. part. 661  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio [REDACTED]  
Data: 08/02/2011  
N° repertorio: 7107  
N° raccolta: 5482
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** Iscritto a Lecce [REDACTED]  
Reg. gen. 30611 - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: € 170.855,80  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.427,90
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**  
Iscritto a Lecce il 20/11/[REDACTED]  
Reg. gen. 37214 - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: € 549.033,98  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 274.516,99
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lecce il 21/07/[REDACTED]  
Reg. gen. 27729 - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00
- **Pignoramento**  
Trascritto a Lecce il [REDACTED]  
Reg. gen. 33489 - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura