

**TRIBUNALE DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**

Esecuzione Forzata

[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED]

Proc. N. 167/2022

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Paolo MORONI**

*Tecnico incaricato: geom. Salvatore Ratta  
con studio in Cavallino (Lecce) via 2 Giugno, 8*

*cellulare: +39 328 57 44 537*

*email: pec: geom.salvatoreratta@pec.it*

---

Giudice Dr Paolo MORONI  
Perito: geom. Salvatore Ratta  
1 di 5



Beni in TREPUIZZI (LE) Via Sgobitello n. 10  
Lotto 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato costituito da due civili abitazioni una utilizzata dal debitore e l'altra utilizzata dalla ex coniuge. Le due unità immobiliari sono state realizzate su un terreno di mq. 421,00 circa, e sono riportate in catasto al foglio 18 part.IIa 200 sub.1 e sub.2. Una abitazione risulta realizzata nella parte retrostante e altra abitazione si sviluppa nella parte antistante. Le due abitazioni sono state realizzate abusivamente prima dell'approvazione del regolamento di attuazione del PUG del Comune di Trepuzzi. In tale PUG il terreno su cui insistono tali unità immobiliari è considerato lotto fondiario e le norme tecniche relative consentono la realizzazione di una volumetria di 0,80 mc/mq. e il cui lotto deve essere considerato, ai fini di una edificazione, per la profondità di mt. 25,00. Pertanto da un preventivo esame della costruzione, la abitazione retrostante sub.2 (NCEU risulta C/2 locale deposito) ricade fuori dei previsti 25,00 mt. e quindi non è possibile alcuna sanatoria. Per quanto riguarda l'altra abitazione e considerando la volumetria consentita molto limitativa, non si riesce a ottenere la sanatoria. Però il Comune di Trepuzzi, con apposita convenzione consente l'aumento di volumetria per la sanatoria di immobili destinati ad abitazioni principali e che il proprietario sia sprovvisto di altro alloggio. Quindi la innanzi detta abitazione può essere sanata.

Ai fini della valutazione lo scrivente esaminerà la sola abitazione per la quale sarà consentita la sanatoria, mentre la superficie della abitazione retrostante sarà computata solamente come terreno attrezzato.

Tale abitazione risulta realizzata in muratura portante con conci di tufo o blocchi di calcestruzzo, solaio latero-cementizio del tipo precompresso sul quale risulta posto il lastricato solare previa preparazione delle pendenze. Il rivestimento della costruzione sia internamente che esternamente risulta con intonaco mentre le pareti del bagno e cucina sono in ceramica. Il pavimento risulta anch'esso in ceramica. Infissi in legno e persiane in alluminio anodizzato. L'impianto idrico sotto traccia con approvvigionamento da un pozzo artesiano; elettrico sottotraccia, fognante sotto pavimento.

Il fabbricato sviluppa una superficie coperta di mq. 125,00 ed è composto da: ingresso-soggiorno, salotto, tre camere da letto, cucina, lavanderia, bagno e corridoio e veranda antistante e scoperto antistante, retrostante e laterale, come si evince dall'elaborato grafico allegato. Oltre all'alloggio retrostante che lo scrivente non tiene in considerazione ai fini della valutazione, risulta esserci una copertura precaria in lamiera e un ripostiglio anch'esso con copertura precaria per le quale lo scrivente prevede la loro demolizione.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

- 1) foglio 18 particella 200 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, composto da vani 7, posto al piano T – superficie totale escluse aree scoperte mq. 142 rendita: 379,60 €.
- 2) foglio 18 part.IIa 200 sub. 2, cat. C/2 classe 3 mq. 60,00 R.C. 111,55.

Giudice Dr Paolo MORONI  
Perito: geom. Salvatore Ratta  
2 di 5



Coerenze: via Sgobitello, foglio 18 particelle 374, 375, 127, 126 salvo altri.

Il fabbricato posto nella parte retrostante del terreno e che non può essere sanato, risulta in catasto al foglio 18 part.lla 200 sub. 2 e risulta censito come locale deposito, successivamente trasformato in abitazione con la realizzazione di tramezzi e quant'altro, e tali modifiche non sono state comunicate all'agenzia del territorio. A tale abitazione lo scrivente non attribuisce alcun valore.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:),

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal proprietario.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni: *nessuna*

4.2.2 Pignoramenti:

1. **Trascrizione de 08/03/2013** - Registro particolare 5920

Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Lecce sez. Campi Sal.na

Repertorio 3/2013 del 10/1/2013

Pignoramento a favore di [REDACTED]

2. **Trascrizione del 17/03/2022** - Registro particolare 20868

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE CORTE APPELLO DI LECCE

Repertorio 1838/2022 del 2/05/2022

Pignoramento in favore di [REDACTED] A spa [REDACTED]

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr Paolo MORONI  
Perito: geom. Salvatore Ratta

3 di 5



\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario dal \_\_\_\_\_ ad oggi in forza di Successione per morte di \_\_\_\_\_ quota avuta in successione pari a 1/15 e la restante parte dal \_\_\_\_\_ per donazione con atto del notaio Resta rep. \_\_\_\_\_, atti relativi alla proprietà del suolo.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta realizzato abusivamente come innanzi detto, questo però può essere sanato con convenzione del comune di Trepuzzi e solo per i proprietario di prima casa. Non si possono valutare i costo per la sanatoria poichè tutto è in funzione della futura convenzione.

### Descrizione locali ad uso abitativo e ricovero animali

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Trepuzzi alla via Sgobitello n. 10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato	Sup. reale lorda	125,00	1,0	125,00
veranda	Sup. reale lorda	16,00	0,25	4,00
terreno	Sup. reale lorda	280,00	0.15	42,00
Abitazione retrostante	Sup. reale lorda	68,00	0	0
<b>Sup. reale lorda</b>				<b>171,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: discrete.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: discrete.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a.

condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: piana con terrazze accessibili, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni, interni, pavimentazioni e rifiniture* sono buoni.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di

Giudice Dr Paolo MORONI  
Perito: geom. Salvatore Ratta



immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Trepuzzi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Azienda zootecnica

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1*

*Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti*

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato e pertinenze	171,00	€ 750,00	€ 128.250,00
Fabbricato retrostante	€8,00	0	0
<b>totale</b>			<b>€ 128.250,00</b>

Valore corpo:	€ 128.250,00
Valore accessori.	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 128.250,00
<b>Valore complessivo diritto e quota:</b>	<b>€ 128.250,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 19.237,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.012,50

Il perito  
geom. Salvatore Ratta

