



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2022

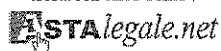
DEBITORE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gianmarco De Matteis**

CF:DMTGMR92A26E506R  
con studio in CALIMERA (LE) Via Napoli  
telefono: 3688027038  
email: dematteisgianmarco@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villetta a schiera centrale a GAGLIANO DEL CAPO Corso Luigi Ferilli 13, frazione Arigliano, della superficie commerciale di **151,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione che si estende per due piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, salotto, cucina, letto, bagno, letto, scala per l'accesso al piano primo, sottoscala uso ripostiglio, cortile. Il piano primo ha due ambienti, uno con destinazione di letto e l'altro con destinazione di bagno. La struttura portante è in muratura; la copertura è in parte a volta leccese, in parte a botte e in parte, per i vani più recenti, a solaio piano del tipo latero-cementizio. Le altezze dei vari vani variano da un massimo di ml 4,23 ad un minimo di ml 3,09. L'unità è stato oggetto di ristrutturazione nel 2004.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di da ml 4,23 a ml 3,09. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 191 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 277,96 Euro, indirizzo catastale: Corso Luigi Ferilli, piano: T-1, derivante da Ampliamento del 21.06.2012 pratica n. LE0233977  
Coerenze: Confina a Nord con Corso Luigi Ferilli; a est con p.lla 192; a sud con p.lla 189; ad ovest con p.lla 190

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>151,42 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.557,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 124.557,85</b>
Data della valutazione:	<b>29/11/2022</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**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:*

fondo patrimoniale, stipulata il 23/05/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 90414/26518 di repertorio, trascritta il 29/05/2013 a LECCE ai nn. GENERALE 16377; PARTICOLARE 12354, a favore di [REDACTED] - [REDACTED], contro [REDACTED] - [REDACTED], derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

*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: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/12/2020 a LECCE ai nn. GENERALE 16966, PARTICOLARE 1706, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 4800

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/10/2021 a LECCE ai nn. GENERALE 36189; PARTICOLARE 3622, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] - [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 6300

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/01/2022 a LECCE ai nn. GENERALE 300; PARTICOLARE 252, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/08/2004), con atto stipulato il 30/08/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. REPERTORIO 80572/32921 di



repertorio, trascritto il 18/09/2004 a LECCE ai nn. GENERALE 37027; PARTICOLARE 27620

per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/08/2004), con atto stipulato il 30/08/2004 a firma ai nn. REPERTORIO 80572/32921 di repertorio, trascritto il 18/09/2004 a LECCE ai nn. GENERALE 37027; PARTICOLARE 27620

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di Usufrutto 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 30/08/2004), con atto stipulato il 29/12/1995 a firma di ai nn. REPERTORIO 50704 di repertorio, trascritto il 16/01/1996 a LECCE ai nn. GENERALE 2234; PARTICOLARE 1953

per la quota di Nuda proprietà 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 30/08/2004), con atto stipulato il 29/12/1995 a firma di ai nn. REPERTORIO 50704 di repertorio, trascritto il 16/01/1996 a LECCE ai nn. GENERALE 2234; PARTICOLARE 1953

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. Prot. n. 6672, intestata per lavori di Progetto di Ristrutturazione, Variazione Sistemazione interne di Alloggio, Sostituzione Copertura a Piano Primo., presentata il 03/11/2004 con il n. prot. n. 6672 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera DELIBERE DI CC. N. 87 E 8 DEL 1980 E N. 33 DEL 1981, l'immobile ricade in zona A1 - NUCLEO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile rientra nei Piani attuativi vigenti, contraddistinti come Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico - Rapporto di copertura piano terra 80% - Rapporto di copertura piano primo 60% - Volume 5 mc/mq - Distanze dai confini: In aderenza su i due lati o altre distanza legali previste dai regolamenti nazionali

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto allo stato dei luoghi si riscontra una difformità inerente la chiusura del balcone al piano primo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI CATASTALI: €50,00
- SPESE TECNICHE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE: €400,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



**DIFFERENZE**

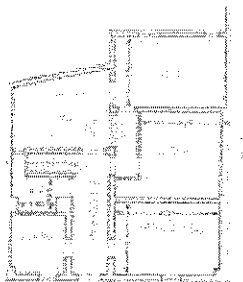
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate difformità inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa destinazione d'uso dei vani interni. Al piano primo è stato realizzato, in parziale difformità, un balcone, successivamente chiuso da vetrata, che si configura come aumento volumetrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parzialmente, mediante pratica di Accertamento di conformità.

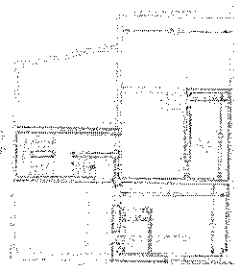
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

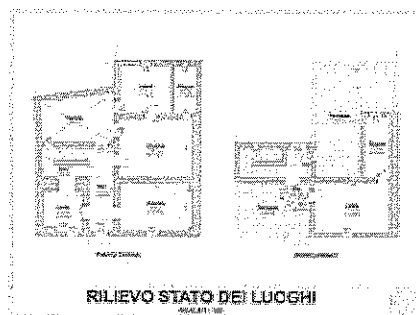
- ONERI COMUNALI: €1.000,00
- SPESE TECNICHE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: €1.200,00
- Spese di adeguamento igienico-sanitario ed urbanistico-edilizio: €1.500,00



PIANO PRIMO - STATO DI FATTI



PIANO PRIMO - STATO DI PROGETTO



RILIEVO STATO DEI LUOGHI

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GAGLIANO DEL CAPO CORSO LUIGI FERILLI 13 - FRAZIONE ARIGLIANO

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a GAGLIANO DEL CAPO Corso Luigi Ferilli 13, frazione Arigliano, della superficie commerciale di **151,42** mq per la quota di:

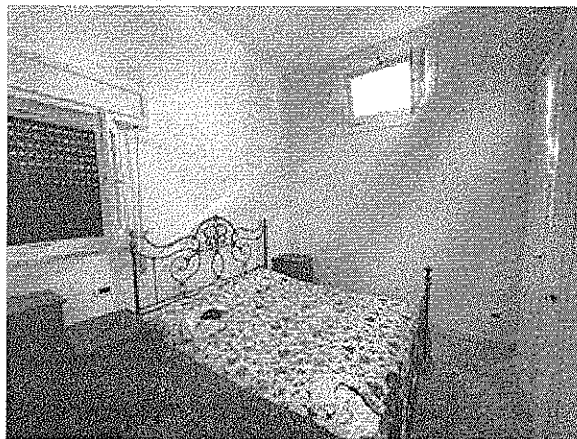
- 1/2 di piena proprietà (A [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà (A [REDACTED])

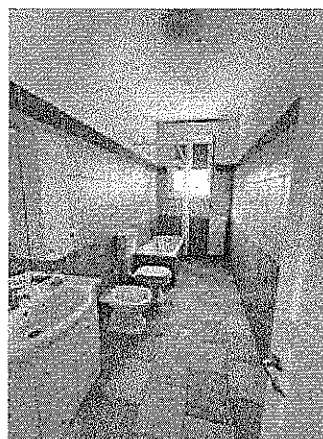
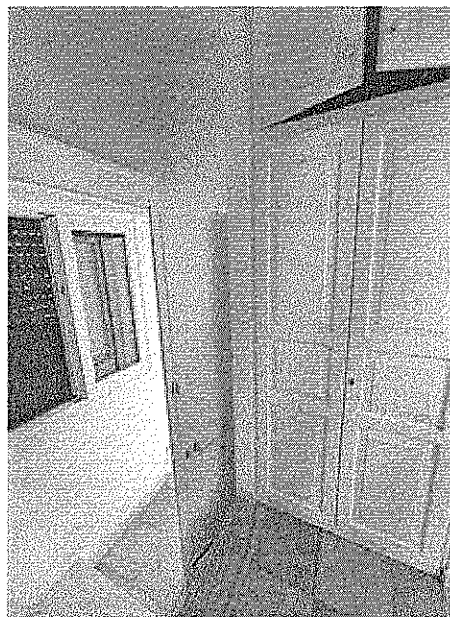
Abitazione che si estende per due piani fuori terra. Il piano terra è costituito dai seguenti ambienti: ingresso-disimpengno, salotto, cucina, letto, bagno, letto, scala per l'accesso al piano primo, sottoscala uso ripostiglio, cortile. Il piano primo ha due ambienti, uno con destinazione di letto e l'altro con destinazione di bagno. La struttura portante è in muratura; la copertura è in parte a volta leccese, in parte a botte e in parte, per i vani più recenti, a solaio piano del tipo latero-cementizio. Le altezze dei vari vani variano da un massimo di ml 4,23 ad un minimo di ml 3,09. L'unità è stato oggetto di ristrutturazione nel 2004.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di da ml 4,23 a ml 3,09. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 191 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 277,96 Euro, indirizzo catastale: Corso Luigi Ferilli, piano: T-1, derivante da Ampliamento del 21.06.2012 pratica n. LE0233977  
Coerenze: Confina a Nord con Corso Luigi Ferilli; a est con p.lla 192; a sud con p.lla 189; ad ovest con p.lla 190

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Santa Maria Di Leuca, Tricase). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il territorio si estende fino alla costa, caratterizzata da un'alta insenatura rocciosa e da grotte marine di interesse paesaggistico e storico. Parte del territorio rientra nel Parco Naturale regionale Costa Otranto-S.M. di Leuca e Bosco Di Tricase.


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

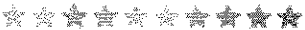
L'unità immobiliare in procedura esecutiva, riguarda una civile abitazione che si sviluppa per due piani fuori terra, nella parte storica di Arigliano, piccola frazione di Gagliano del Capo (LE). L'immobile che gode di un accesso diretto da Corso Ferilli è stato edificato in età diverse: la prima

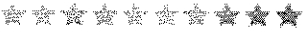


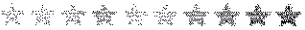
parte, più antica, ha una struttura in muratura portante e copertura a volta; la parte di struttura, relativamente più recente, è costituita sempre da muratura portante ma la copertura in solaio latero-cementizio. L'unità risulta così composta: al piano terra sono presenti un ingresso-disimpegno, un vano salotto, un vano cucina, un bagno, 2 camere da letto, un ripostiglio, una scala che permette l'accesso al piano primo, un piccolo cortile pavimentato; al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Dal disimpegno del piano primo è possibile accedere alle terrazze, pavimentate. Facente parte dell'ambito storico della frazione Arigliano, l'immobile presenta peculiarità quali elementi di pietra leccese a faccia vista, copertura a volta. Gli interventi di ristrutturazione realizzati nel 2004 hanno interessato tutto l'immobile, rispettando i criteri tipologici e architettonici tipici della costruzione, valorizzandone gli elementi di pregio. E' dotato dei seguenti impianti: idrico - fognario, termico, elettrico. E' collegato alle pubbliche reti di luce, gas, acqua e fognatura. Al piano terra è presente un camino bifacciale che interessa il salotto e la cucina. Gli infissi sono realizzati in materiali diversi: legno - alluminio a taglio termico - pvc; tutti con vetrocamera.

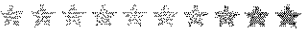
Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** realizzati in In parte in legno e vetro-camera; in parte in PVC e vetro-camera. buono 

**protezioni infissi esterni:** Tapparelle e Persiane realizzate in Le tapparelle sono in plastica; le persiane in alluminio. . Con alloggio in cassonetto termico buono 


**pavimentazione interna:** realizzata in cotto. Sono presenti piccole specchiature in marmo. buono 

**infissi interni:** Porte interne realizzati in legno di colore chiaro al di sopra della media 


**rivestimento interno:** posto in bagni - cucina realizzato in cotto al di sopra della media 

**pavimentazione esterna:** realizzata in cotto al di sopra della media 

Degli Impianti:


**termico:** Impianto con caldaia - camino a legna bifacciale con alimentazione in Gas metano (caldaia) - legna (camino bifacciale) i diffusori sono in Radiatori in ghisa (caldaia) al di sopra della media 

**elettrico:** al di sopra della media 


**fognatura:** la reti di smaltimento è realizzata in Pubblica rete cittadina al di sopra della media 

**idrico:** alla media 

Delle Strutture:

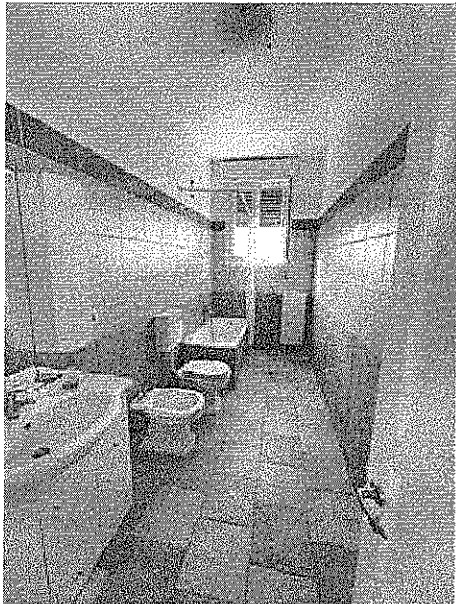
**copertura:** Mista, botte, volta e solaio costruita in Per le copertura a volta, sono stati utilizzati presumibilmente conci di pietra locale; i solai piani sono in latero-cemento. buono 

**strutture verticali:** costruite in muratura buono 

**scale interne:** realizzate in Pedata rivestita in marmo al di sopra della media 







**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazze - primi 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Cortile	14,80	x	10 %	=	1,48
Unità immobiliare	140,36	x	100 %	=	140,36
Terrazze - differenza mq	20,81	x	10 %	=	2,08
<b>Totale:</b>	<b>200,97</b>				<b>151,42</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO I

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 53/2013

Descrizione: Villa composta da n. 5 vani, doppio bagno, ripostiglio e cucina per una superficie utile di mq. 97,95 oltre ad area esterna di pertinenza estesa mq. 1714 circa. Fg. 21, p.lla 1101., 3



Indirizzo: Località Campore-Curticelli Castrignano Del Capo, LE

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,820.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2022

Fonte di informazione: Atto pubblico di compravendita

Descrizione: Villetta singola - non ristrutturata

Indirizzo: Gagliano del Capo - Via Fratelli Bandiera

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 68.000,00 pari a 701,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONE IMMOBILIARI

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 610,00 pari a 610,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima con il metodo sintetico - comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi a valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	151,42	x	850,00	=	<b>128.707,85</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 128.707,85</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 128.707,85</b>
---	---------------------

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato, da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti, per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed



estrinseche similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	151,42	0,00	128.707,85	128.707,85
				<b>128.707,85 €</b>	<b>128.707,85 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.150,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.557,85

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % 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: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.557,85

