



**TRIBUNALE ORDINARIO  
LECCE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 342/2023**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 05/06/2024

TECNICO INCARICATO:  
**ING. DAVIDE VILLANI**

c.f.: VLLDVD88D10D862G  
con studio in GALATONE (LE) - VIA SAVOIA, 12  
telefono: 0833865599 - 3316181330  
e-mail: [davide.villani88@gmail.com](mailto:davide.villani88@gmail.com)  
[davide.villani@ingpec.eu](mailto:davide.villani@ingpec.eu)



## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trepuzzi al Foglio 33, particella 205 (ex p.lla 168).**

Unità immobiliare sita in Trepuzzi (LE), Contrada Lo Manzo, caratterizzata da n.02 piani fuori terra e in particolare da un piano terra a destinazione d'uso deposito e un piano rialzato a destinazione d'uso residenziale. Il vano deposito al piano terra è caratterizzato da superficie utile pari a circa 20mq e altezza utile interna pari a circa 187cm. Il piano rialzato è caratterizzato da superficie utile pari a circa 81mq ed un'altezza utile interna pari a circa 300cm.

Allo stato attuale l'accesso all'abitazione avviene da Contrada Lo Manzo mediante viale sterrato, con cancello in ferro, di altra proprietà. In relazione a quanto previsto dal titolo di proprietà l'attuale proprietario dovrebbe, obbligatoriamente, realizzare autonomo accesso carrabile in prossimità di quello esistente onde rendere indipendente l'accesso stesso rispetto a quello delle proprietà limitrofe.

Il fabbricato è stato realizzato in posizione pressochè laterale all'interno di un lotto di terreno di estensione complessiva pari a circa 2050mq. Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in conci di pietra calcarenitica del tipo "tufo" e da solai piani laterocementizi. Al piano terra è presente n.01 locale deposito. L'accesso al piano rialzato avviene per mezzo di vano scala esterno scoperto. Al piano rialzato sono presenti: n.01 vano ingresso-soggiorno, n.01 vano cucina, n.01 vano bagno, n.02 vani letto, n.01 disimpegno, veranda esterna al piano parzialmente coperta. La civile abitazione è inoltre caratterizzata dalla presenza di un vano scala esterno per l'accesso al lastricato solare.

Allo stato attuale la civile abitazione è caratterizzata da uno stato di degrado generalizzato derivante non solo dalla vetustà dell'interno immobile, ma anche dalla mancata esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo. La civile abitazione si presenta priva di finiture. La civile abitazione è priva di allaccio alla rete di distribuzione energia elettrica, è priva di allaccio alla rete gas metano, è priva di impianto idrico sanitario e allaccio alla rete AQP, è priva di allaccio alla rete fognante AQP. Impianto elettrico non funzionante e non a norma. Si segnala la presenza di fenomeni fessurativi delle strutture in calcestruzzo esterne (pilastri, intradosso pensiline, cordoli marcapiano); tali fenomeni sono da imputarsi alla carbonatazione dei ferri di armatura e a fenomeni di sfondellamento dei solai laterocementizi.

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Trepuzzi (LE), foglio 33, particella 205 (catasto fabbricati); categoria A/3; classe 2; consistenza 5,5 vani; rendita 218,72 Euro; indirizzo catastale: Contrada Lo Manzo, piano: terra,

Comune di Trepuzzi (LE), foglio 33, particella 204 (catasto terreni); qualità seminativo, classe 1, superficie 1.955 mq.

intestato a:

- 



---

Derivante da: Atto del 05/06/2006 Pubblico ufficiale BRACCIO ROBERTO Sede BRINDISI (BR) Repertorio n.15397 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16712.1/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 13/06/2006.

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data 25/05/2024, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere non occupata.

### 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: Nessuno.

#### 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

##### 4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al R.G.n.23128, R.P.n. 3699; derivante da atto notarile a firma del Notaio Braccio Roberto del 05/06/2006. Ipoteca in favore di  
BANCA SPA (P.Iva \_\_\_\_\_) contro

Ipoteca su unità negoziale in Trepuzzi censita al catasto fabbricati al foglio 33, particella 168.

Capitale: € 130.520,00

Tasso interesse annuo: 4,15%

Totale: € 261.040,00

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo; trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al R.G.n.6168, R.P.n.773, del 07/03/2016. Ipoteca in favore di

----- Ipoteca su unità negoziale in Trepuzzi censita al catasto fabbricati al foglio 33, particella 168 e su unità negoziale in Trepuzzi censita al catasto terreni al foglio 33, particella 204

Capitale: € 75.352,06

Totale: € 150.704,12

##### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al R.G.n.46111, R.P.n. 38057 del 12/12/2023, derivante da atto giudiziario del 18/11/2023 del UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C/O IL TRIBUNALE DI LECCE, in favore di



---

Srl

Trascrizione su unità negoziale in Trepuzzi censita al catasto fabbricati al foglio 33, particella 205 (ex 168).

Note: il presente pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di euro 20.350,47 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Si intendono comprese nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze.

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
Ulteriori avvertenze:	nessuna

In riferimento al PPTR della Regione Puglia, la particella 205 del Foglio 33 del comune di Trepuzzi non è sottoposta ad ulteriori vincoli.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

•

Derivante da atto di compravendita a firma del Notaio Braccio Roberto in Brindisi (BR). Atto di compravendita del 05/06/2006, registrato in Brindisi il 08/06/2006 al n. 2202 serie 1T, trascritto a Lecce il 12/06/2006 ai nn. 23127/16712.

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

•

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia in Sanatoria n.195 del 08/08/1995, protocollo n. 3448/86, intestata a  
avente per oggetto: "Progetto in sanatoria di un'abitazione per la  
conduzione rurale", sito in Trepuzzi, località Lo Manzo, censito in catasto al foglio 33,  
mappale 168.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

**PUG - Deliberazione G.C. 14 febbraio 2020, n. 9**

Il lotto di terreno, su cui è stato edificato il fabbricato oggetto della presente, ricade all'interno della zona "Area Extraurbana E1 - Area di salvaguardia ambientale e del paesaggio - Costone Panoramico"

Si riporta contenuto norme art.23 del PUG

1. *L'area costituisce inequivocabilmente un sistema complesso e vulnerabile, all'interno del quale è indispensabile*



---

tutelare i valori paesaggistici e ambientali presenti e garantire la non trasformabilità di una zona di interesse sovracomunale (il costone) soggetta a vincolo ai sensi della legge n.1497/1939 (D.M. Beni Culturali e Ambientali 27/02/1998).

2. La zona denominata "Serre di S.Elia", ricompresa tra i territori comunali di Campi Salentina, Trepuzzi e Squinzano, è caratterizzata da una dorsale collinare rivestita da manto boschivo secolare di querce, pini e lecci, ricca di pregevoli testimonianze architettoniche.
3. In tale area è prevista la costituzione di un Parco Intercomunale, al cui regolamento di gestione viene demandata la normativa di attuazione specifica.
4. In considerazione della valenza paesaggistica ed ambientale, per tutte le aree E1 valgono, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PUG, le norme contenute nel precedente art.22.2, comma 1, ed inoltre valgono le seguenti prescrizioni vincolanti:
  - Non è consentito aprire nuove cave;
  - Non è consentito esercitare attività venatoria;
  - Non è consentito effettuare opere di movimento terra tali da modificare consistentemente la morfologia del terreno;
  - Non è consentito aprire nuove strade e ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole, forestali e pastorali;
  - Non è consentita l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti.
  - E' consentita l'edificazione, nel rispetto della legge regionale n.56/80, art.51, e delle leggi regionali n.6/79 e n.66/79, e secondo i seguenti indici e parametri:
    - Lotto minimo di intervento: 30.000 mq.;
    - Altezza massima dei fabbricati: m.4,50;
    - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: mc/mq.0,03.
    - Non sono consentite residenze, se non legate alla residenza del conduttore agricolo, per la conduzione della propria azienda agricola o dell'operatore agricolo qualificato, come definito all'art.22.4 delle presenti norme.
5. Fino all'approvazione del Piano attuativo del Parco, in tutte le aree "E1" sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art.22.2 delle presenti Norme.
6. In tutta l'area vincolata (area "E" e area "E1") è vietata l'installazione di impianti Stazioni Radio Base (SRB) e Radiotelevisivi (RTV), produttori di campi elettromagnetici ad alta frequenza. E' inoltre vietata l'installazione di nuovi elettrodotti, sia aerei che interrati.
7. Per gli elettrodotti già installati il piano di gestione del Parco individuerà interventi per, in ordine di priorità:
  - spostamento;
  - interramento;
  - mitigazione dell'impatto.
8. Per gli elettrodotti esistenti il Piano del Parco prevedrà azioni mitigative per la tutela dell'avifauna.
9. Nelle aree "E1" poste al di fuori del vincolo è consentita esclusivamente l'installazione di generatori eolici di potenza massima pari a 300 Kw. Tali generatori non andranno posizionati sulla linea di crinale, ma collocati in maniera tale da non costituire disturbo per la visuale.
10. Nelle aree vincolate ai sensi del decreto ministeriale non è comunque consentita l'installazione di generatori eolici fino all'adozione del Piano Attuativo e di gestione del Parco.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **CRITICITÀ BASSA**

In riferimento al titolo abilitativo legittimante lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

- Aumento della superficie non residenziale inerente la veranda esterna per un totale pari a circa 6mq;
- Variante di prospetto;
- Diversa distribuzione vani interni
- Altezza libera interna del vano deposito pari a circa 1,87 cm rispetto ai 2,20 cm autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Applicazione art.36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:



- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria compreso di pagamento sanzione pecuniaria di cui all'art 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Valore presunto):2.500,00 €.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90/120 giorni.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Errata rappresentazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria causa esatta rappresentazione da effettuarsi mediante applicativo DO.C.FA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e oneri catastali (Valore presunto): €.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30 giorni.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 9. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in Trepuzzi, in zona extraurbana a destinazione agricola.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano: buono;
- luminosità: buona;
- panoramicità: buona;
- impianti tecnici: insufficienti;
- stato di manutenzione generale: insufficiente;
- servizi: nella media.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2023 - Semestre 2)

Valore minimo: Euro 490,00

Valore massimo: Euro 660,00

Note: Provincia: LECCE, Comune: TREPUSZI, Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, COMPRESO SANT'ELIA; Codice zona: R4, Microzona:0, Tipologia: VILLE e VILLINI.

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 (mq)		indice		commerciale
Civile abitazione al piano rialzato	94,66	x	1,00	=	94,66



Veranda esterna parzialmente scoperta e vano scala esterno	25,00	x	0,30	=	7,50
Veranda esterna parzialmente scoperta e vano scala esterno (eccedenza)	21,00		0,10		2,10
Deposito al piano terra non direttamente comunicante	24,75	x	0,25	=	6,19
Scoperto di pertinenza (quintuplo superficie dei vani principali)	473,30	x	0,10	=	148,17
Scoperto di pertinenza (eccedenza)	1481,70		0,02		9,47
<b>Totale:</b>	<b>2120,41</b>				<b>187,41</b>

#### Coefficienti di merito

Vetusta immobile in condizioni da ristrutturare, in assenza di impianti tecnologici 0,85

Assenza di accesso indipendente e di pertinenza al lotto 0,95

**Valore di stima nello stato dei luoghi:  $187,41 \times 0,85 \times 0,95 \times (\text{€ } 575,00) = 151,33 \times (\text{€ } 575,00)$**

**Valore di stima nello stato dei luoghi arrotondato:  $150,00 \times (\text{€ } 575,00) = \text{€ } 86.250,00$**

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite 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 in oggetto di stima in relazione alle sue caratteristiche intrinseche peculiari e alle sue caratteristiche estrinseche.

Nel caso in esame i parametri che maggiormente incidono sulla stima del lotto in esame sono: stato di manutenzione scadente, elevato stato di degrado, impianti tecnologici non conformi agli standard e/o non funzionanti e/o non presenti, assenza di accesso diretto e indipendente al lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trepuzzi, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce - Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Trepuzzi, agenzie: Trepuzzi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Territorio di Lecce

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato



---

*l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;*

## **11. VALORE DI MERCATO (OMV)**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	<b>€ 86.250,00</b>
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	<b>-€ 12.937,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità.	<b>- € 3.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.	<b>- € 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	<b>- € 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc.	<b>- € 0,00</b>
Arrotondamenti in difetto.	<b>- € 12,50</b>
Valore di vendita giudiziaria (calcolato nel suo valore intero al netto degli aggiustamenti).	<b>€ 70.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria (calcolato in quota e diritto al netto di aggiustamenti).	<b>€ 70.300,00</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota: IMMOBILE NON DIVISIBILE*

Data, 04/07/2024

Il tecnico incaricato

ING. DAVIDE VILLANI

