



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

Il Giudice Esecutore: **dott. Italo Mirko De Pasquale**

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.I. n°337/2024:

c/

RELAZIONE TECNICA e relativi allegati

Il Consulente del Giudice

Dott. Ing. Antonio De Vitis

(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)

(Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice n.205)

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

mobile.329/5639070



MARZO 2026



Lotto Unico

1000/1000 della piena proprietà della casa di civile abitazione sita in Cavallino (LE)
alla Via Pepini, n.3 (p.t.), posta all'interno di un ampio lotto di terreno
completamente recintato e piantumato con alberi e piante di vario genere

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. 1000/1000 della p.p. della casa di civile abitazione sita in Cavallino (LE) alla Via Pepini, n°3 (p.t.), posta all'interno di un ampio lotto di terreno completamente recintato e piantumato con alberi e piante di vario genere

L'immobile pignorato è situato quasi a ridosso della tangenziale Ovest di Lecce, a circa 400m dall'uscita non numerata ed interposta tra le uscite 11 e 12 della predetta arteria stradale.

Esso è il risultato di un intervento edilizio eseguito agli inizi degli anni duemila, su un lotto di terreno avente estensione catastale di circa 5.576mq.

Durante i tre sopralluoghi effettuati (24/04/2025, 26/11/2025 e 13/02/2026), il terzo coadiuvato dal collaboratore autorizzato in data 03/02/2026 per il rilievo del lotto di terreno, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile e ha potuto constatare che esso consisteva in una casa di civile abitazione costituita da cucina, soggiorno, disimpegno, dispensa, n.3 camere da letto, ed un bagno per una superficie coperta complessiva pari a circa 104mq.

Lungo due lati il predetto immobile era circondato da un porticato scoperto di circa 78mq, privo di solaio di copertura, ma provvisto di travetti intonacati in c.a. (*tipo solarium*).

Sul retro prospetto, aderente all'abitazione, vi era un porticato (*non autorizzato*) di circa 54mq, realizzato con struttura in legno e pilastri di forma quadrata in muratura (dim. 55x55cm circa).

Dalle planimetrie del rilievo strumentale e dalle foto aeree è possibile dedurre che sul retro prospetto vi era un secondo porticato (*non autorizzato*) di circa 40mq anch'esso in legno.

Come già detto l'abitazione pignorata insisteva su un ampio lotto di terreno (circa 5.576mq catastali), piantumato con alberi ornamentali, qualche albero di frutta, siepi (*genere Viburnum*) e cinque alberi giovani di ulivo. Il lotto di terreno si presentava completamente recintato, da segnalare, però, che il muro di recinzione delimitante il confine est e parte di quello ubicato lungo il lato sud, perimetravano il lotto in descrizione, ma erano di proprietà del confinante. Infine nei pressi del confine sud era possibile osservare una *pajara o pagghiara*, parzialmente diruta. (All.8 e 10)

1A) Dati catastali

Identificato nel **Catasto Terreni di Cavallino** in testa a: (All.4)
proprietà 1000/1000
Fgl.4, pc.293, seminativo, cl.4^a, superf. catastale 0.55.76, redditi 8,64/12,96

Identificato nel **Catasto Fabbricati di Cavallino** in testa a: (All.4)
; proprietà 1000/1000
Fgl.4, pc.294, sub.--, ZC1, ctg.A/3, cl.6^a, 6,5vani, Sup.catastale 117m², Rendita: Euro 268,56
Totale escluse aree scoperte: 104m²
Indirizzo: VIA PEPINI - Piano T

1B) Confini catastali

Nord: Strada vicinale Papini; Sud: p.t.; Ovest: p.t.; Est: p.t. (All.4)



2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: zona periferica-residenziale, traffico limitato, parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, periferica.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: sì.

Dista da centro cittadino di Lecce (3,5 Km circa).

Servizi offerti dalla zona: S.S101 – Lecce-Gallipoli (dista 2,5km), Tangenziale Ovest di Lecce (dista 400m circa).

3. Stato di possesso

Durante i sopralluoghi il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile pignorato era occupato da *(vedasi verbali di sopralluogo)*

4. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato notarile redatto dal notaio *(nome)*, con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE) e successiva ispezione ipotecaria eseguita dal consulente tecnico in data 23/03/2026 - alle quali espressamente si rimanda - è stato possibile evincere che sino a tutto il 23/03/2026 l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: (All.5)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ---

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ---

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: ---

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

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio *(nome)* del 27/04/2007 repertorio n.14934/7601 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 02/05/2007 al numero generale 18729 e al numero particolare 3739 a favore *(nome)* a. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo (FG) Via Tiberio Solis, 40, per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 25 anni, a carico di *(nome)* ta *(nome)* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 294 riportato in NCT a Foglio 4 Particella 293 siti nel comune di Cavallino (LE) di cui alla procedura.

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Lecce del 25/05/2016 repertorio n.2449 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 12/01/2017 al numero generale 1024 e al numero particolare 79 a favore *(nome)* con sede in Bologna C.F. *(nome)* per capitale di € 25.157,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.316,00, a carico *(nome)* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 294 sito nel comune di Cavallino (LE) di cui alla procedura.



In seguito alla già citata istanza di accesso agli atti, inoltrata dallo scrivente al Comune di Cavallino (LE), l'U.T.C. ha rilasciato un **certificato di destinazione urbanistica**, il quale così recita (All.6)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista ... omissis... acquisita al protocollo di questo Comune in data 11/04/2025 n.10005, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno distinto in catasto al:
Foglio 4, particella 293 e Foglio 4, particella 294
 - Visto il Decreto Del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n. 1210 del 3/12/2022, di approvazione definitiva della perimetrazione e classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano stralcio dell'Assetto Idrogeologico relativamente al Comune di Cavallino;
 - Visto il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 563 del 31/3/2005 ed i vigenti strumenti urbanistici attuativi;
 - Visto il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/2/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015;
 - Visto l'art. 30 del DPR 380/01;
- Rilevato che il certificato è richiesto dall'esperto d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 337/2024 R.G.E. ... omissis ..., pertanto non soggetto ad imposta di bollo;

CERTIFICA

Che nel vigente P.R.G. l'area ubicata in questo Comune distinta in catasto terreni al Foglio 4 particelle 293 e 294 ricade in Zona F.2.2 "Attrezzature sportive e ricreative private"
Le N.T.A. sono quelle del vigente PRG, che in copia si allegano al presente atto

8. Posizione edilizio-urbanistica e catastale del bene eseguito

8.1 Conformità edilizio-urbanistica (All.6)

Dallo studio della documentazione agli atti, dal rilievo dell'abitazione e dal rilievo strumentale (autorizzato dal G.E. in data 03/02/2026) delle aree esterne e quindi dell'intero lotto di terreno è possibile esporre quanto segue

Lo stato plano-volumetrico dei luoghi è risultato difforme rispetto a quello autorizzato con C.E. 240/2001. L'abitazione presentava una superficie coperta residenziale maggiore rispetto alla superficie coperta autorizzata. Inoltre presentava un'altezza interna maggiore (h=3,00m) rispetto a quella di progetto/autorizzata (h=2,85m). Entrambe le circostanze appena citate hanno causato l'edificazione di un volume maggiore rispetto a quello autorizzato

A) Esternamente all'abitazione, ma internamente al lotto di terreno del debitore, erano presenti n.2 tettoie in legno, di cui una provvista di pilastri in muratura. Entrambe non autorizzate perché non previste dal progetto allegato alla concessione edilizia n.240/2001.

B) E' stato realizzato un infisso esterno di una camera da letto come porta-finestra, invece di una finestra.

Attraverso lo studio della documentazione tecnica e l'osservazione dei luoghi durante i sopralluoghi, lo scrivente si è accorto che lo stato dei luoghi presentava importanti criticità/difformità, per cui ha ritenuto necessario chiedere alla S.V.III.ma – previa quantificazione dei costi - l'autorizzazione ad eseguire il rilievo strumentale dello stato dei luoghi. In data 03/02/2026 la S.V.III.ma ha autorizzato il predetto rilievo (All.8) dal quale è emerso che il muro di recinzione, posto lungo il lato sud, è stato edificato ignorando i confini catastali e ciò ha comportato che:

- D)
1. I confini catastali lungo il lato sud, laddove il bene eseguito confina con il Circolo Ippico Tempi Nuovi, non coincidono con la posizione attuale del muro di confine.
 2. Il posizionamento della sagoma del fabbricato rilevato è risultato spostato/traslato verso sud di circa 19,52m rispetto al posizionamento della sagoma del fabbricato riportata nella planimetria del progetto autorizzato con C.E. 240/2001.
 3. Il fabbricato (fg.4, pc.294) insiste, in parte, sulla particella 18 dello stesso foglio, ma di altra proprietà.



8.2 Regularizzazione edilizio-urbanistica:

Le difformità A), B) e C) potrebbero regularizzarsi mediante la demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi e, per parti di esse, mediante l'istituto della fiscalizzazione degli abusi.

Purtroppo però la presenza della difformità D) rende l'immobile non sanabile. (All.6 e 8)

Infatti trattasi di difformità sostanziali che non possono essere soggette a sanatoria per i seguenti motivi:

- I) Il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto è risultato traslato, verso sud, di circa 19,52m rispetto alla posizione autorizzata; tanto da violare anche le norme riguardanti le distanze dai confini, le quali dovrebbero essere almeno pari a 10metri (informazione fornita dall'UTC di Cavallino).
- II) L'art.36 del DPR 380/2001 non può trovare applicazione perché il caso che ci occupa non rispetta i requisiti della doppia conformità. Infatti ai sensi del richiamato articolo la costruzione pignorata dovrebbe risultare conforme sia alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione, sia a quelle oggi vigenti. Essendo nel frattempo intervenuto nel Comune di Cavallino il nuovo strumento urbanistico che ha tipizzato l'area su cui sorge il cespite esecutato come "zona F.22", su di essa non sono consentiti interventi edilizi residenziali da parte di privati (vedasi cert.dest.urb - All.6).
- III) L'abitazione presente insiste, in parte, sulla particella 18, la quale è di altra proprietà.

8.3 Conformità catastale: (All.4)

Al momento dei sopralluoghi, lo scrivente ha confrontato la documentazione catastale estratta dalla piattaforma Sister dell'Agenzia dell'Entrate con i risultati del rilievo topografico.

Da tale riscontro è emerso che:

- 1) Il posizionamento della sagoma del fabbricato rilevato è risultato difforme (traslato verso sud di circa 6,57m!) rispetto al posizionamento della sagoma del fabbricato riportata nella planimetria catastale.
- 2) In più è stato eliminato il tramezzo interno che avrebbe dovuto dividere la cucina dalla lavanderia.
- 3) Nella pianta catastale non sono presenti le n.2 tettoie esterne.
- 4) In visura non è presente il numero civico "3" che contraddistingue l'immobile.

8.4 Regularizzazione catastale:

Allo stato attuale non regularizzabile perché la costruzione insiste in parte su una particella di altra proprietà.

9. Certificato di Agibilità e Certificato di Attestazione Energetica:

All'interno della documentazione fornita allo scrivente dagli uffici comunali non erano presenti i certificati in oggetto.

10. Ipotesi di divisibilità

Vista la tipologia costruttiva del cespite, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, premesso che esso è stato progettato ed autorizzato come abitazione unifamiliare, lo scrivente ritiene di consigliare la vendita del bene esecutato in un unico lotto.



Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

1000/1000 della p.p. della casa di civile abitazione sita in Cavallino (LE) alla Via Pepini, n°3 (p.t.), posta all'interno di un ampio lotto di terreno completamente recintato e piantumato con alberi e piante di vario genere

L'immobile pignorato è situato quasi a ridosso della tangenziale Ovest di Lecce, a circa 400m dall'uscita non numerata ed interposta tra le uscite 11 e 12 della predetta arteria stradale. Esso è il risultato di un intervento edilizio eseguito agli inizi degli anni duemila, su un lotto di terreno avente estensione catastale di circa 5.576mq. Durante i tre sopralluoghi effettuati (24/04/2025, 26/11/2025 e 13/02/2026), il terzo coadiuvato dal collaboratore autorizzato in data 03/02/2026 per il rilievo del lotto di terreno, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile e ha potuto constatare che esso consisteva in una casa di civile abitazione costituita da cucina, soggiorno, disimpegno, dispensa, n.3 camere da letto, ed un bagno per una superficie coperta complessiva pari a circa 104mq. Lungo due lati il predetto immobile era circondato da un porticato scoperto di circa 78mq, privo di solaio di copertura, ma provvisto di travetti intonacati in c.a (tipo solarium). Sul retro prospetto, aderente all'abitazione, vi era un porticato (non autorizzato) di circa 54mq, realizzato con struttura in legno e pilastri di forma quadrata in muratura (dim. 55x55cm circa). Dalle planimetrie del rilievo strumentale e dalle foto aeree è possibile dedurre che sul retro prospetto vi era un secondo porticato (non autorizzato) di circa 40mq anch'esso in legno. Come già detto l'abitazione pignorata insisteva su un ampio lotto di terreno (circa 5.576mq catastali), piantumato con alberi ornamentali, qualche albero di frutta, siepi (genere Viburnum) e cinque alberi giovani di ulivo. Il lotto di terreno si presentava completamente recintato, da segnalare, però, che il muro di recinzione delimitante il confine est e parte di quello ubicato lungo il lato sud, perimetravano il lotto in descrizione, ma erano di proprietà del confinante. Infine nei pressi del confine sud era possibile osservare una pajara o pagghiaia, parzialmente diruta. (All.8 e 10)

Identificato nel Catasto Terreni di Cavallino in testa a: (All.4)
proprietà 1000/1000
Fgl.4, pc.293, seminativo, cl.4 ^a , superf. catastale 0.55.76, redditi 8,64/12,96
Identificato nel Catasto Terreni di Cavallino in testa a: (All.4)
proprietà 1000/1000
Fgl.4, pc.294, sub.--, ZC1, ctg.A/3, cl.6 ^a , 6,5vani, Sup.catastale 117m ² , Rendita: Euro 268,56
Tot. escl. aree scoperte: 104m ²
Indirizzo: VIA PEPINI - Piano T

L'immobile è stato edificato agli inizi degli anni 2000.

Il bene pignorato è costituito da p.t.

L'immobile presenta altezza interna: h=3,00m.

Caratteristiche descrittive dell'immobile esecutato:

Struttura portante:	materiale: telaio c.a.; condizioni: sufficienti (<i>giudizio a vista</i>).
Coperture:	tipologia: solai piani; condizioni: sufficienti (<i>giudizio a vista</i>).
Infissi interni:	tipo: legno, colore marrone; condizioni buone.
Infissi esterni:	tipo: legno, colore marrone, dotate di vetro camera (4-9-4), condizioni: buone. protezione: persiane in legno marrone, condiz.: buone; zanzariere (di cui n.3 rotte)
Infissi interni:	tipo: legno, colore marrone; condizioni buone.
Infissi esterni:	tipo: legno, colore marrone, provviste di persiane in legno; vetro camera (4-9-4), cond.:buone.
Pavimenti interni:	tipo: mattoni di gres (33x33)cm, colore chiaro, condizioni: buone.
Pavimenti esterni:	tipo: mattoni di gres (33x33)cm, colore chiaro, condizioni: buone.
Impianto elettrico:	tubazioni sottotraccia, collegato alla rete Enel; tensione 220V; Potenza = 6Kw. Dichiarazione di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto idrico:	tubazioni interrate; alimentato da pozzo artesiano profondo 120m; Dichiarazione di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto fognante:	con recapito dei reflui in fossa Imhoff e pozzo nero; Dichiarazione di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
Impianto termico:	termo-autonomo alimentato gpl; radiatori in ghisa profilo piatto.
Imp. climatizzazione:	presenza di n.1 climatizzatore (cucina).
Da segnalare:	presenza di macchie dovute a fenomeni di condensa nelle camere da letto.



11. Valutazione complessiva del Lotto unico:**11.1 Criterio di Stima – Calcolo del VALORE d'USO**

Nel caso specifico abbiamo un immobile abusivo e non sanabile, ma come è noto le "nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n.47 del 28/02/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), pertanto tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere determinato mediante l'individuazione del suo "Valore d'Uso", che sarà certamente inferiore al valore di mercato che esso avrebbe avuto se fosse stato regolare. Inoltre non è stato emesso, né è in previsione di essere emesso a breve da parte del Comune, il *Decreto di Demolizione* che lo riguarda, pertanto può pensarsi che l'immobile possieda un proprio commercio "*praeter legem*", e conservi un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione allo stato attuale sembra abbastanza remoto. In quest'ottica si procederà alla stima del Valore d'Uso dell'immobile per un decennio.

Effettuando un'indagine di mercato o consultando un qualsiasi sito specializzato è possibile dedurre che nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, per immobili aventi caratteristiche simili/paragonabili/confrontabili con quelle possedute dall'immobile in oggetto, è possibile comprendere che l'offerta immobiliare inerente i canoni locativi mensili preveda valori compresi tra €/mese 1.000,00 a €/mese 1.400,00. Operando una media tra i due valori appena menzionati:

$$(1.000,00 + 1.400,00)/2 = 1.200,00 \text{ €/mese.}$$

In tal modo è possibile giungere alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile determinare un possibile canone locativo annuo lordo pari a circa €/anno 14.400,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde a €/anno 14.400,00 x (-30%) = in c.t. = €/anno 10.080,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente è compreso nell'intervallo di valori tra il 4,5% ed il 7,5%, in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato, nel caso in esame si considera ragionevole ed adeguato assumere un saggio di capitalizzazione pari a 5,5%.

Facendo ricorso alla formula adoperata per calcolare il Valore d'Uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata a 10anni si ha:

$$A_f = a (q^n - 1)/r$$

dove:

A_f = il valore finale del bene = Valore d'Uso;

a = il reddito netto annuo = €/anno 10.080,00;

$q = (1+i) = (1 + 0.055) = 1.0550$;

n = annualità = 10;

r = il saggio di capitalizzazione (5,5%).

Si ha che il VALORE d'USO varrà:

$$A_f = \text{€/anno } 10.080,00 \times [(1,0550)^{10} - 1]/0,055 = \text{€ } 129.783,00 \text{ in cifra tonda a: € } 130.000,00.$$



Pertanto:

Valore d'uso dell'immobile=Valore di stima dell'immobile in c.t. =	€ 130.000,00
Valore del diritto pignorato (1000/1000 p.p.) =	€ 130.000,00

11.2 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 19.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente ----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ----

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: circa - € 0,00

11.3 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, <i>nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda):</i>	€ 110.000,00
--	--------------

Galatina (LE), 25/03/2026

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De VITIS

