
TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
Sezione Commerciale
ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g.e. 379/2020

**Nota integrativa alla Perizia estimativa per
valutazione immobile di proprietà**

GIUDICE: DOTT. MARIA GABRIELLA PERRONE

CTU:


Ing. Marco BARBARA

Lecce 06/08/2025

Ing. Marco Barbara
Via Lupiae n. 12 – 73100 LECCE
Pec: marco.barbara@ingpec.eu email: marco.barbara@yahoo.it

La presente relazione integra la perizia per CTU dell'Esecuzione Immobiliare r.g.e. 379/2020, redatta dal sottoscritto Ing. Marco BARBARA, iscritto al n°3373 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce e depositata in data 10.12.2021, per la stima dell'immobile di proprietà _____ ricadente in area periferica dell'abitato di Campi Salentina, lungo Via Olmo.

L'integrazione si rende necessaria a seguito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 08.05.2025, che richiedeva l'aggiornamento della perizia di stima sui beni staggiti a seguito di istanza del debitore.

La suddetta istanza è motivata dall'insorgenza, successiva alla redazione della perizia del CTU, di atti del Comune di Campi Salentina, che, a giudizio del debitore, determinano importanti modifiche all'assetto urbanistico del comparto al quale è interessato il compendio pignorato. La istanza è accompagnata da documentazione della P.A. acquisita e da perizia di parte a firma del _____.

Il perito di parte evidenzia nella sua relazione i seguenti accadimenti relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- che in data 22.07.2021 veniva notificata al sig. _____ Ordinanza n. 41 del 16.07.2021 prot. 12268 del Comune di Campi Salentina – Settore Tecnico Sviluppo Locale e Gestione del Territorio per la ingiunzione alla demolizione di opere eseguite in assenza di titolo abitativo ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/01 presso l'immobile sito alla via Olmo;
- che in data 06.10.2021 veniva notificato al Comune di Campi Salentina il Ricorso presentato dallo studio legale _____, al Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia – sez. di Lecce, per l'annullamento dell'Ordinanza n. 41 del 16.07.2021 prot. 12268;
- che in data 09.12.2021 veniva redatta dall'ing. Marco Barbara elaborato peritale inerente il complesso immobiliare in oggetto, nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Forzata n. Gen. Rep. 00379/20 a seguito di verbale di Pignoramento immobili del 09.12.2020 al n. 4948 e trascritto a Lecce in data 07.01.2021 al nn.317/256. Nel determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, il C.T.U. incaricato, decurta dal valore intero medio ponderale riscontrato

di € 345.540,00 la somma di € 140.672,83 quale importo relativo alla demolizione e smaltimento dei volumi abusivamente realizzati ed alle spese tecniche inerenti la regolarizzazione urbanistica e catastale a seguito dell'Ordinanza n. 41 del 16.07.2021 prot. 12268 di cui sopra, ottenendo un valore netto di € 204.867,17;

- che in data 14.01.2022 il Sig. _____ trasmetteva al Comune di Campi Salentina Richiesta di conversione della suddetta Ordinanza n. 41 del 16.07.2021 prot. 12268, in sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. N. 380/01;
- che nel verbale di Udienza del 09.03.2022 presso il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia – sez. di Lecce, si stabilisce che l'Amministrazione Comunale di Campi Salentina non porterà ad esecuzione il provvedimento di ingiunzione a demolire fino alla definizione del procedimento relativo all'istanza di conversione nella sanzione pecuniaria;
- che con D.G.C. n. 316 del 22.12.2023 il Comune di Campi Salentina approva il Progetto esecutivo di "Rigenerazione Urbana volta a ridurre il degrado sociale dei quartieri Centro Storico e Mammabella" nel quale si prevede l'esproprio di una porzione consistente della pertinenza scoperta del complesso immobiliare in oggetto, al fine di realizzare un'area a parcheggio di autoveicoli, motoveicoli e biciclette a servizio dell'area concerti e sosta camper previste.

Il perito di parte a seguito dei citati accadimenti, dichiara che il valore indicato nella CTU è iniquo, in quanto le circostanze descritte pretendono per una definizione bonaria della suddetta Ordinanza di Demolizione, mantenendo inalterato pertanto l'attuale stato dei luoghi.

Il perito di parte conclude ritenendo necessaria una nuova perizia che nello stabilire il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, tenga conto delle motivazioni addotte, valutando l'intero immobile così come trovasi attualmente, senza alcuna decurtazione e/o riduzione, che ne possano ridurre il valore medio ponderale accertato.

Lo scrivente CTU, presa visione della documentazione in atti e di ulteriore documentazione acquisita presso gli uffici del Comune di Campi Salentina riscontra quanto segue.

Con comunicazione a mezzo Pec del 02.07.2025 (Allegato 1), lo scrivente chiedeva al Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Campi Salentina di essere portato a conoscenza ed eventualmente di poter estrarre copia di documenti che producono variazioni rispetto a quanto previsto nell'ordinanza di demolizione che condiziona il valore del bene.

Il Comune di Campi Salentina riscontrava con Pec del 10.07.2025, prot. 0014637 (Allegato 2), a firma del Responsabile del Settore Tecnico, trasmettendo in allegato la documentazione facente parte del progetto di "Rigenerazione urbana volta a ridurre il degrado sociale dei quartieri Centro Storico e Mammabella", ed evidenziando che la porzione interessata, ed in testa al Sig. _____ prevista nel progetto come area a parcheggio, ricade in zona tipizzata dal PUG come "CE5 Comparto 11", di conseguenza l'attuazione di tali opere diventa esecutiva esclusivamente in fase di approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo da parte della Regione, nei termini e modi previsti dalla normativa vigente in materia urbanistica.

Si deduce che urbanisticamente non vi è alcuna variazione rispetto a quanto contenuto nella perizia CTU depositata in data 10.12.2021.

Per quel che riguarda l'Ordinanza n. 41 del 16.07.2021 prot. 12268 del Comune di Campi Salentina – Settore Tecnico Sviluppo Locale e Gestione del Territorio per la ingiunzione alla demolizione di opere eseguite in assenza di titolo abitativo, si contesta quanto dichiarato dal tecnico di parte circa la "definizione bonaria dell'Ordinanza di Demolizione, mantenendo inalterato pertanto l'attuale stato dei luoghi", in quanto ad oggi tutte le richieste inoltrate al Comune di Campi Salentina dal _____, di Conversione in sanzione pecuniaria non sono state accolte e dunque rigettate, come appare evidente dalla documentazione acquisita presso il Comune di Campi Salentina – Settore Tecnico Sviluppo Locale e Gestione del Territorio che di seguito si elenca e che è parte integrante della presente relazione:

- Richiesta Conversione in sanzione pecuniaria del Sig. _____, acquisita al Protocollo del Comune di Campi Salentina n. 0000703 del 14.01.2022 (Allegato 3);
- Comunicazione del Comune di Campi Salentina per motivi ostativi in riscontro alla richiesta conversione in sanzione, Prot. N. 0002360 del 09.02.2022 (Allegato 4);

-
- Riscontro alla Comunicazione Prot. N. 0002360 del 09.02.2022, da parte del Sig. , acquisita al Protocollo del Comune di Campi Salentina n. 0002948 del 18.02.2022 (Allegato 5);
 - Relazione tecnica per Riscontro al sopralluogo del 29.03.2022, redatta dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Campi Salentina in data 25.05.2022 (Allegato 6).

Quest'ultima contiene le conclusioni del tecnico che confermano i contenuti dell'Ordinanza di Demolizione, ribadendo la validità dell'Atto e rigettando le richiesta di conversione della demolizione in sanzione pecuniaria.

Tutto ciò premesso, lo scrivente conferma i contenuti della Perizia CTU depositata in data 10.12.2021, specificando che, ad oggi, non sono venute meno le motivazioni per le quali si è giunti alla definizione del valore del bene pignorato, in quanto non vi sono stati provvedimenti urbanistici ufficiali che aggiornano quanto precedentemente valutato.

Lecce 06.08.2025

Il CTU

Ing. Marco Barbara

