
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 109/2025

Giudice **DOTT. ANTONIO BARBETTA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008
C.F. CRTGNN48C04E506I- P.Iva 01166740751

con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47

tel. [REDACTED]
ca. [REDACTED]

email: giovanni.carata@libero.it

Beni in Ruffano (Lecce)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Ruffano (Lecce) alla via strada comunale Vecchia Torrepaduli-Supersano.

L'unità è stata realizzata su due livelli fuori terra circondata da un ampio giardino, dove insiste anche un vano adibito a box auto. Il piano rialzato si compone di soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia, bagno, letto, ripostiglio, oltre a due verande poste una sul prospetto e l'altra sul retro prospetto. L'accesso agli ambienti posti al piano primo avviene mediante una scala realizzata nel vano soggiorno dove insistono tre ambienti con denominazione, mansarda, un bagno, due balconi sul prospetto. Tutto il piano primo è stato realizzato senza alcuna autorizzazione comunale, così come la camera da letto posta al piano terra, le due verande, e il vano box.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 291,85.

Identificato al N.C.E.U del Comune di Ruffano: foglio 6 mappale 759, sub. 2, cat. A/7 Classe 1 Vani 10,5 Rendita Catastale € 531,43.

Il Box auto sviluppa una superficie lorda di mq.21,00 .

Identificato al N.C.E.U del Comune di Ruffano: foglio 6 mappale 759, sub. 3, cat. C/6 Classe 3 mq20,00 Rendita Catastale € 37,18.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferia, in area residenziale
traffico locale, con parcheggi sufficienti
presenti servizi di urbanizzazione primaria/secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla S. [REDACTED], in qualità di proprietaria con le figlie .

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

[REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED] 11/
[REDACTED] di Sentenza di Condanna del Tribunale di Lecce del
[REDACTED] Euro
Importo capitale: 2.552,00, Euro
Importo spese: 7.448,00

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale del [REDACTED]
[REDACTED] il
[REDACTED] Sentenza di Condanna del Tribunale di Lecce del
[REDACTED]
Importo: 10.000,00 Euro
Importo capitale: 3.000,00, Euro
Importo spese: 7.000,00

4.2.3. *Pignoramenti:*

Trascrizione pignoramento immobiliare derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO favore di

Pignoramento per un credito di € 4.509,49 oltre spese, interessi e accessori.

4.2.4. *Pignoramenti:*

Trascrizione pignoramento immobiliare derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO favore di

Pignoramento per un credito di € 3.611,05 oltre spese, interessi e accessori.

4.2.5. *Altre trascrizioni:*

Obbligo Edilizio n. 25749 del 07/11/1998 - Comune di Buffalumberto (BG) n. 25/07/1971 - Comune di Buffalumberto (BG) n. 25/07/1971 (Convenzione Urbanistica)

4.2.6. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non Conforme, in quanto al piano terra è stato realizzato un vano di mq. 22,20 adibito a vano letto, ed una scala in c.a. che conduce al piano primo, sul retro prospetto è stata chiusa con infisso metallico una veranda di mq. 22,45, sul prospetto è stata realizzata una copertura di mq. 23,70, prima di accedere all'abitazione.

Tutto il piano primo è stato realizzato senza alcuna autorizzazione comunale per una superficie lorda di mq. 112,50 ed un'altezza degli ambienti che varia da ml 2,65 a 1,50.

Sullo scoperto di pertinenza, lato destro dell'abitazione, è stato realizzato un vano adibito a box auto di mq. 21,00.

Opere regolarizzabili mediante demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Oneri e spese per la demolizione/rimozione delle opere abusive, trasporto e smaltimento a discarica del materiale di risulta nonché ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 40.000,00

Oneri totali: € 40.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

È stata riscontrata la seguente difformità: Regolarizzazione mediante pratica DOCFA: € 1.600,00

Oneri e spese tecniche per presentazione di pratica DOCFA: € 1.600,00.

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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia [REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione villino + Box di cui al punto A

- A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di un villino sito in Ruffano (Lecce) alla via strada comunale Vecchia Torrepaduli-Supersano.

L'unità è stata realizzata su due livelli fuori terra circondata da un ampio giardino, dove insiste anche un vano adibito a box auto. Il piano rialzato si compone di soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia, bagno, letto, ripostiglio, oltre a due verande poste una sul prospetto e l'altra sul retro prospetto. L'accesso agli ambienti posti al piano primo avviene mediante una scala realizzata nel vano soggiorno dove insistono tre ambienti con denominazione, mansarda, un bagno, due balconi sul prospetto. Tutto il piano primo è stato realizzato senza alcuna autorizzazione comunale, così come la camera da letto posta al piano terra, le due verande, e il vano box.

Il bene immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **291,85**.

Identificato al N.C.E.U del Comune di Ruffano: foglio 6 mappale 759, sub. 2, cat. A/7 Classe 1 Vani 10,5 Rendita Catastale € 531,43.

Il Box auto sviluppa una superficie lorda di mq **21,00**.

Identificato al N.C.E.U del Comune di Ruffano: foglio 6 mappale 759, sub. 3, cat. C/6 Classe 3 mq20,00 Rendita Catastale € 37,18.

Destinazione urbanistica.

Nel P.R.G. in forza di delibera C.C. n. 160 del 29/07/1974 l'immobile ricade all'interno della zona Agricola E/1

Zona E/1 – Zona Agricola

Tale zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura. In tali zone sono consentite:

- a) Case di abitazione al servizio diretto dell'agricoltura; fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.
In tali zone il Programma di Fabbricazione si attua per intervento diretto su una superficie minima di intervento Sm.= 5.000 mq, applicando i seguenti indici:

1. Per le case di abitazione :

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq

H = altezza massima dei fabbricati = ml. 7,50

Ds = distanza dalle strade comunali = ml. 20,00

Dc = distanza dai confini = ml 10,00

Df = distanza tra fabbricati = ml. 10,00

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Soggiorno p.t.	Sup. reale lorda	39,80	1,00	39,80
Pranzo	Sup. reale lorda	35,75	1,00	35,75
Cucina	Sup. reale lorda	12,25	1,00	12,25
Lavanderia	Sup. reale lorda	4,85	1,00	4,85
Ripostiglio	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
Bagno	Sup. reale lorda	12,25	1,00	12,25
Letto	Sup. reale lorda	22,20	1,00	22,20
Veranda retro prospetto	Sup. reale lorda	22,45	0,30	6,75
Veranda Prospetto	Sup. reale lorda	23,70	0,30	7,10
Mansarda p.l	Sup. reale lorda	18,75	0,75	14,05
Mansarda p.l	Sup. reale lorda	23,20	0,75	17,50
Mansarda p.l	Sup. reale lorda	17,10	0,75	12,85
Bagno	Sup. reale lorda	8,30	0,75	6,20
Disimpegno	Sup. reale lorda	22,35	0,75	16,75
Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,00	0,75	4,50
Balconi	Sup. reale lorda	16,80	0,30	5,05
Box Auto	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
	Sup. reale lorda	313,75		235,35

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a plinti
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: calcestruzzo armato
<i>Travi:</i>	materiale: calcestruzzo armato
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: a doppio battente materiale: acciaio condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	materiale: Legno condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	tamponamenti in muratura, parte con rivestimento plastico e parte con rivestimento in pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna:</i>	ceramica
<i>Pavim. Interna:</i>	ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	cucina e bagni: ceramica intonaco e pittura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	alluminio
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Elettrico:</i>	presente, sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	Fossa Biologica
<i>Idrico:</i>	Pozzo Artesiano
<i>Termico:</i>	presente, a radiatori

Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA
Perito: Geom. Giovanni Carata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade è tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Ruffano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Ruffano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zona.

8.3. Valutazione

A. Abitazione + Box

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€)	Valore Complessivo
Soggiorno p.t.	39,80	€ 900,00	€ 35.820,00
Pranzo	35,75	€ 900,00	€ 32.175,00
Cucina	12,25	€ 900,00	€ 11.025,00
Lavanderia	4,85	€ 900,00	€ 4.365,00
Ripostiglio	7,00	€ 900,00	€ 6.300,00
Bagno	12,25	€ 900,00	€ 11.025,00
Letto	22,20	€ 900,00	€ 19.980,00
Veranda retro prospetto	6,75	€ 900,00	€ 6.075,00
Veranda Prospetto	7,10	€ 900,00	€ 6.390,00
Mansarda p.l	14,05	€ 900,00	€ 12.645,00
Mansarda p.l	17,50	€ 900,00	€ 15.750,00
Mansarda p.l	12,85	€ 900,00	€ 11.565,00
Bagno	6,20	€ 900,00	€ 5.580,00
Disimpegno	16,75	€ 900,00	€ 15.075,00
Ripostiglio	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00
Balconi	5,05	€ 900,00	€ 4.545,00
Box Auto	10,50	€ 900,00	€ 9.450,00
	235,35		€ 211.815,00

- Valore corpo:	€ 211.815,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 211.815,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione + Box	313,75	€ 211.815,00	€ 211.815,00

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

€ 180.000,00

anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 41.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 180.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 138.400,00

il perito
Geom. Giovanni Carata