



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

Dott. Sergio MEMMO

CUSTODE:

Avv. Antonio COLAZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annamaria Sergi

CF:SRGNMR68L66Z133T

con studio in LECCE (LE) VIA G.B. GAGLIARDO 28/B telefono: 3334974538

email: am.sergi@libero.it PEC:

arch.annamaria.sergi@pec.it

tecnico incaricato: Annamaria Sergi Pagina 1 di 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

villa singola a CASTRIGNANO DEL CAPO Prov.le Leuca-Gallipoli, frazione Località Ciardo, della superficie commerciale di **364,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Villa unifamiliare costituita da due livelli: un alloggio al Piano Rialzato con ampia area di pertinenza esterna e al Piano Seminterrato due alloggi con piccola area esterna pavimentata.

Al piano rialzato si sviluppa l'abitazione principale costituita da vano cucina e zona pranzo/soggiorno, tre camere da letto e due bagni. Una vasta area di pertinenza esterna pavimentata, circonda l'immobile.

Al piano seminterrato si accede tramite ampia scalinata, dove si sviluppano due unità immobiliari con accesso da area di pertinenza esterna comune alle due abitazioni.

Una, più piccola, è composta da cucina, soggiorno e pranzo, disimpegno, due camere da letto e un bagno. La seconda abitazione, più ampia, è invece costituita da soggiorno- pranzo, cucina, disimpegno, tre ripostigli, due bagni, tre camere da letto ed un vano chiuso non accessibile e da due pozzi luce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato, scala piccole rampe di accesso al piano rialzato, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 609 sub. 1-4-7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 131 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Litoranea Leuca-Gallipoli, piano: T, intestato a , derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 609 sub. 2-8-9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 92 mq, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, piano: S1, intestato a derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 609 sub. 3-5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, piano: S1, intestato a derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 437 (catasto terreni), partita 5622, qualita/classe seminativo, superficie 980, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, intestato a , derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 516 (catasto terreni), partita 7394, qualita/classe pascolo, superficie 800, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, intestato a , derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1330,

tecnico incaricato: Annamaria Sergi

Pagina 2 di 17

indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, intestato a , derivante da Atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 rialzato piano fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 437 (catasto terreni), partita 5622, qualita/classe seminativo, superficie 980, indirizzo catastale: Castrignano del Capo, intestato a derivante da Frazionamento del 14/08/1976
Coerenze: con p.lla 97, p.lla 98, p.lla 516
- foglio 15 particella 516 (catasto terreni), partita 7394, qualita/classe pascolo, superficie 800, intestato a , derivante da Frazionamento del 14/08/1976
Coerenze: con p.lla 437, p.lla 98, p.lla 904, p.lla 902, p.lla 609.

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 609 (catasto terreni), superficie 1330, indirizzo catastale: Litoranea Leuca-Gallipoli, piano: terra
Coerenze: p.lla 256, p.lla 516, p.lla 902.
Lotto su cui insiste l'immobile comprensive delle pertinenze

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	364,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	266,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 474.351,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 403.198,52
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Attualmente l'immobile non è occupato.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento Immobiliare, stipulata il 13/03/2024 a firma di Uff. Giudiz. Corte D'Appello ai nn. 1456/1245 di repertorio, trascritta il 08/04/2024 a Conserv. RR.II. di Lecce ai nn. R.G. 13259/R.P. 11143, a favore di contro , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:

. per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/04/2018), con atto stipulato il 05/04/2018 a firma di Notaio ai nn. 6354/4669 di repertorio, trascritto il 12/04/2018 a Conservat. dei RR.II. di Lecce ai nn. R.G. 13218/R.P. 10512

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante al progetto approvato in data 22/11/1972 N. 114, intestata a , per lavori di progetto di casa per residenza estiva in località Felloniche, presentata il 09/06/1973 con il n. 2292 di

protocollo, rilasciata il 09/07/1973, agibilità del 29/12/1975 con il n. 560 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a piano rialzato di progetto

Pratica Condono - Legge n. 47 del 28.02.1985 N. **494**, intestata a , per lavori di Sanatoria di opere edilizie realizzate in loc. Felloniche, presentata il 28/03/1986 con il n. 2189 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato

Concessione Edilizia in sanatoria N. **137/2004**, intestata a , per lavori di Sanatoria di opere edilizie realizzate in loc. Felloniche, rilasciata il 21/07/2005 con il n. 35/S di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato

Permesso di Costruire N. **331/2017**, intestata a per lavori di innalzamento di una parte del muro di cinta esistente e realizzazione ex novo di altre porzioni di cinta muraria, del lotto su cui insiste fabbricato., presentata il 21/11/2017 con il n. 14939/2017 di protocollo, rilasciata il 02/02/2018 con il n. 13 di protocollo

Licenza Edilizia N. **207**, intestata a per lavori di costruzione di una casa unifamiliare, presentata il 09/11/1972 con il n. 4094 di protocollo, rilasciata il 02/12/1972, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano rialzato.

Il suddetto progetto non è stato mai realizzato, in quanto è stata successivamente presentata variante.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n° 1036 del 13/06/1979, l'immobile ricade in zona F5 (attrezzature balneari). Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone sono destinate ad attrezzature nautiche, balneari e complementari al turismo. In dette zone il P. di F. si attua per interventi urbanistici preventivi sulle superfici individuate nella tavola di zonizzazione dell'allegato P. di F. mediante piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
H. Max: mt. 4,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa sagoma, diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti che costituiscono l'immobile rispetto al progetto autorizzato. Diversa altezza interna. (normativa di riferimento: Normativa edilizia Comune di Castrignano del Capo)

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire: €. 2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a PIANO SEMINTERRATO.

Il piano seminterrato allo stato attuale, presenta diverse difformità rispetto al progetto approvato e, per 2/3 della superficie, altezza non conforme alla normativa vigente. Il superamento di suddetta irregolarità potrebbe avvenire attraverso interventi più importanti attuabili da un futuro committente. Anche la parte di abitazione residua, che per le sue caratteristiche possiamo considerare abitabile, necessita di interventi che ne permetterebbero l'accesso in modo indipendente.

Sono state rilevate le seguenti difformità: una parte dell'immobile, corrispondente alla zona notte, ha altezza interna non conforme alla normativa. Sanabile con il nuovo "Decreto salva casa" (tolleranze costruttive). (normativa di riferimento: N.T.A. e R.E. Comune di Castrignano del Capo)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €.1.000,00
- SCA: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Camere da letto.
RELATIVA AL PIANO RIALZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa altezza interna riportata, diversa rappresentazione dello spazio di pertinenza esterna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a PIANO RIALZATO

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a PIANO SEMINTERRATO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

villa singola a CASTRIGNANO DEL CAPO Prov.le Leuca-Gallipoli, frazione Località Ciardo, della superficie commerciale di **364,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Villa unifamiliare costituita da due livelli: un alloggio al Piano Rialzato con ampia area di pertinenza esterna e al Piano Seminterrato due alloggi con piccola area esterna pavimentata.

Al piano rialzato si sviluppa l'abitazione principale costituita da vano cucina e zona pranzo/soggiorno, tre camere da letto e due bagni. Una vasta area di pertinenza esterna pavimentata, circonda l'immobile.

tecnico incaricato: Annamaria Sergi

Pagina 6 di 17

Al piano seminterrato si accede tramite ampia scalinata, dove si sviluppano due unità immobiliari con accesso da area di pertinenza esterna comune alle due abitazioni.

Una, più piccola, è composta da cucina, soggiorno e pranzo, disimpegno, due camere da letto e un bagno. La seconda abitazione, più ampia, è invece costituita da soggiorno- pranzo, cucina, disimpegno, tre ripostigli, due bagni, tre camere da letto ed un vano chiuso non accessibile e da due pozzi luce.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato, scala piccole rampe di accesso al piano rialzato, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 609 sub. 1-4-7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 131 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Litoranea Leuca-Gallipoli, piano: T, intestato a ., derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 609 sub. 2-8-9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 92 mq, rendita 173,01 Euro, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, piano: S1, intestato a ., derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 609 sub. 3-5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, piano: S1, intestato a ., derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 437 (catasto terreni), partita 5622, qualita/classe seminativo, superficie 980, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,27 €, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, intestato a ., derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 516 (catasto terreni), partita 7394, qualita/classe pascolo, superficie 800, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, intestato a ., derivante da Atto di compravendita
- foglio 15 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1330, indirizzo catastale: Litoranea Leuca - Gallipoli, intestato a ., derivante da Atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 rialzato piano fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Leuca, Gallipoli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicinanza alla costa.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato nelle vicinanze della costa in Località Felloniche con affaccio panoramico sul mare. Vi si accede da una piazzola panoramica, ove sono ubicate delle aree a parcheggio, da cui tramite cancello carrabile, si giunge all'edificio.

Un'ampia scalinata conduce alle due unità abitative poste al piano seminterrato, mentre alcuni gradini esterni posti lateralmente conducono all'abitazione principale posta al piano rialzato.

L'immobile del piano rialzato presenta un discreto stato di conservazione. Non sono presenti evidenti segni di ammaloramento, ad esclusione di alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio.

Diversamente, al piano seminterrato ci sono evidenti segni di umidità di risalita con conseguente distacco dell'intonaco e formazione di licheni.

In particolare, all'interno di uno dei due alloggi posti al piano seminterrato è presente un vano chiuso e non accessibile. Solo due buchi nel muro, visibili dalle foto allegate, hanno consentito di visionare l'interno, che da una ricognizione sommaria è risultato essere vuoto e non intonacato.



termico: camino. riferito al piano rialzato



al di sotto della media



tecnico incaricato: Annamaria Sergi
Pagina 10 di 17







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
Soggiorno - cucina A	30,17	x	70 %	=	21,12
Ripostiglio A	4,08	x	70 %	=	2,86
Bagno A	8,58	x	70 %	=	6,01
Ripostiglio A	2,05	x	70 %	=	1,44
Letto A	11,02	x	70 %	=	7,71
Letto A	12,50	x	70 %	=	8,75
Bagno A	5,41	x	70 %	=	3,79
Disimpegno A	21,13	x	70 %	=	14,79
Pozzo luce A	7,32	x	15 %	=	1,10
Cucina A	7,50	x	70 %	=	5,25
Soggiorno-pranzo B	23,75	x	70 %	=	16,63
Letto B	12,14	x	70 %	=	8,50
Letto B	21,12	x	70 %	=	14,78
Bagno B	6,67	x	70 %	=	4,67
Disimpegno B	13,81	x	70 %	=	9,67

tecnico incaricato: Annamaria Sergi
Pagina 12 di 17

Vano chiuso A	19,47	x	50 %	=	9,74
Letto A	19,00	x	70 %	=	13,30
Ripostiglio A	6,44	x	70 %	=	4,51
Pozzo luce A	4,13	x	15 %	=	0,62
Vano deposito A	4,25	x	20 %	=	0,85
Pertinenza esterna	88,40	x	20 %	=	17,68
Soggiorno R	30,88	x	100 %	=	30,88
Letto 1R	11,74	x	100 %	=	11,74
Letto 2R	13,34	x	100 %	=	13,34
Disimpegno R	10,02	x	100 %	=	10,02
Bagno 1R	5,46	x	100 %	=	5,46
Bagno 2R	5,88	x	100 %	=	5,88
Letto 3R	20,38	x	100 %	=	20,38
Cucina R	10,44	x	100 %	=	10,44
Pertinenza esterna R	330,54	x	25 %	=	82,64
Totale:	767,62				364,52





ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 437 (catasto terreni), partita 5622, qualita/classe seminativo, superficie 980, indirizzo catastale: Castrignano del Capo, intestato a , derivante da Frazionamento del 14/08/1976

Coerenze: con p.lla 97, p.lla 98, p.lla 516

- foglio 15 particella 516 (catasto terreni), partita 7394, qualita/classe pascolo, superficie 800, intestato a derivante da Frazionamento del 14/08/1976

Coerenze: con p.lla 437, p.lla 98, p.lla 904, p.lla 902, p.lla 609.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno seminativo	980,00	x	10 %	=	98,00
pascolo	800,00	x	10 %	=	80,00
Totale:	1.780,00				178,00



terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 609 (catasto terreni), superficie 1330, indirizzo catastale: Litoranea Leuca-Gallipoli, piano: terra
Coerenze: p.lla 256, p.lla 516, p.lla 902.
Lotto su cui insiste l'immobile comprensive delle pertinenze

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno perimetrale all'immobile	885,96	x	10 %	=	88,60
Totale:	885,96				88,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Banca dati OMI

Descrizione: Villa indipendente

Indirizzo: Litoranea Leuca - Gallipoli

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie: 178

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	364,52	x	760,00	=	277.035,20
Valore superficie accessori:	266,60	x	760,00	=	202.616,00
					479.651,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 479.651,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 479.651,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sinterico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate dai vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il C.T.U. ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che per superfici così ampie si possono verificare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castrignano del Capo (LE), agenzie: di

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

A	villa singola	364,52	266,60	479.651,20	479.651,20
				479.651,20 €	479.651,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.300,00

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

€. 474.351,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 71.152,68

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:

€. 403.198,52

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Annamaria Sergi