



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

CUSTODE:

Dott.ssa Caterina Maggio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

Valentina Galluccio

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa con garage a COPERTINO via Dei Pini s.n.c., della superficie commerciale di **261,64** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di villa a piano rialzato con garage a piano seminterrato, il tutto inserito all'interno di un lotto di terreno di circa mq.1.130, costituito da un giardino con aree a verde e aree pavimentate.

L'accesso alla villa avviene dalla via Dei Pini s.n.c., posta in zona agricola nel Comune di Copertino (LE), nei pressi della Strada Provinciale 20 ad Est del comune e distante circa km.3,5 dal centro storico e circa km.4 dalla Strada Statale 101 Lecce - Gallipoli.

Con una superficie utile complessiva di circa mq.147, il fabbricato si suddivide in una zona giorno con altezza di circa m.3,19, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina con antibagno e bagno, e una zona notte, posta a quota maggiore di circa cm.60 rispetto alla zona giorno e con altezza di circa m.2,80, composta da corridoio, tre vani letto e un bagno.

Un vano scala, posto centralmente tra le suddette zone, conduce al garage a piano seminterrato ed al lastrico solare di copertura tramite due distinti accessi posti rispettivamente nel pranzo e lungo il corridoio.

Il piano seminterrato, con accesso carrabile dall'area pertinenziale esterna, risulta attualmente utilizzato come tavernetta, con un wc ricavato nel sottoscala, un piccolo ripostiglio lungo il confine nord, per una superficie utile complessiva di circa mq.63 ed un'altezza utile di circa m.2,43.

La villa ha solai piani con murature intonacate e tinteggiate. E' provvista di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti e priva di collegamenti alle reti idrico-fognante e gas-metano, risultando presenti un serbatoio per l'approvvigionamento idrico ed una bombola per il gas.

All'esterno il fabbricato presenta un porticato coperto in corrispondenza dell'ingresso, una loggia e un ampio terrazzo coperto sul retro, dove è presente il locale caldaia. Lungo il prospetto laterale Sud, in corrispondenza della zona pranzo, vi è un ulteriore accesso, il cui pianerottolo, con i relativi gradini, risultano ancora allo stato rustico.

Si fa presente fin d'ora, come anche riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto ai due titoli autorizzativi (Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 20/01/1998 relativa alla Pratica di Condonio Edilizio n.105 dell'abitazione ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.87 del 10/07/1998 relativa alla Pratica Condonio Edilizio n.106 del garage), il bene pignorato è accatastato come unico subalterno con categoria catastale A/7, risultando necessario il ripristino delle due distinte categorie catastali per il piano rialzato (abitazione) e per il piano seminterrato (garage) e di conseguenza i relativi utilizzi e ripristini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 20 n. SN, piano: S1-T, intestato a XXXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX Compravendita Nota

presentata con Modello Unico n.1302.1/2006 Reparto PI di Lecce in atti dal 16/01/2006

Coerenze: l'unità immobiliare (sub.4) confina a nord con particella 900, ad ovest con particella 249, a sud con particella 223, particella 433 e particella 221, ad est con via Dei Pini. Superficie Catastale Totale: 258 mq. Totale escluse aree scoperte: 249 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica del 21/05/2015 Pratica n.LE0108027 in atti dal 21/05/2015 variazione di toponomastica (n.31428.1/2015). Variazione toponomastica del 07/02/2014 Pratica n.LE0046336 in atti dal 07/02/2014 variazione di toponomastica (n.20158.1/2014). Variazione nel classamento del 19/02/2002 Pratica n.49628 in atti dal 19/02/2002 variazione di classamento (n.2614.1/2002). Variazione della destinazione del 24/01/2002 Pratica n.23159 in atti dal 24/01/2002 stato rustico-finito (n.417.1/2002). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.4), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 24/01/2002 a firma geom. XXX Le planimetrie catastali, ed il relativo elaborato planimetrico, delle unità (sub.1, sub.2 e sub.3) dalle quali si è originato l'attuale sub.4, risultano presentate in data 12/07/1995, a firma geom.XXX, con pratica di costituzione del 12/07/1995 in atti dal 19/07/1995 (n.5388.2/1995). L'unità immobiliare del presente Lotto 1 veniva realizzata su area identificata nel N.C.T. al Foglio 26 particelle 233, 237, 232 e 236. Con variazione geometrica del 29/05/1995 in atti dal 29/06/1995 (n.2661.1/1995) venivano soppresse le particelle 232, 233 e 237 ed unificate alla particella 236 di are 11. Con tipo mappale del 29/05/1995 in atti dal 29/06/1995 (n.2661.1/1995), migliore precisazione di superficie, veniva variata in are 11 e ca 30 la superficie della suddetta particella 236, area di enti urbani e promiscui dal 29/05/1995. Con riferimento all'attuale intestazione della visura catastale e come evincibile dalla documentazione in atti (estratto per riassunto dell'atto di morte rilasciato dal Comune di Copertino XXX si fa presente che la sig.ra XXXXX

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 261,64 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 169.800,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 144.330,00 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, e come riportato nell'allegato verbale (All.3), l'unità immobiliare del presente Lotto 1 (villa con garage a piano seminterrato sita in Copertino, località "Filippi", alla via Dei Pini s.n.c., censita nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4), risulta occupata dal debitore esecutato, sig.

La sig.ra XXXXco-debitrice nell'esecuzione in oggetto, come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di morte rilasciato dal Comune di Copertino inXXXXX

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 12/05/2025 prot. n.110483 (All.2), non risulta registrato alcun atto pubblico registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sull'immobile oggetto di pignoramento.

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:

atto di asservimento dell'area, stipulato il 21/05/1996 XXXX di repertorio, registrato il 27/05/1996 a Lecce ai nn. 1302, a favoreXXXX

contro XXXX derivante da atto unilaterale d'obbligo.

La formalità è riferita solamente a abitazione realizzata su un lotto di terreno censito nel N.C.T. al foglio 26 particella 236.

Si fa presente che dalle ricerche effettuate presso la C.RR.II. di Lecce non è stato possibile reperire la nota di trascrizione relativa al suddetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, acquisito a seguito dell'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Copertino ed allegato (All.2) alla presente Relazione tecnica.

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/01/2006 a firma di Notaio XXdi repertorio, iscritta ilXXXXreg. par., a favore di., sede Milano (MI), , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, XXXper il diritto di proprietà per la quota di 1/2, XXXper il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Copertino (LE) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4 cat.A/7.



ipoteca **legale**, stipulata ilXXXXX a firma di Pubblico ufficiale ai nn.

Importo ipoteca: € 62.906,28.

Importo capitale: € 31.453,14.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria, con tale nota veniva iscritta ipoteca sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Copertino (LE) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4 cat.A/7.

ipoteca **legale**, stipulata il firma di Pubblico ufficiale E

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 79.889,82.

Importo capitale: € 39.944,91 .

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Copertino (LE) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4 cat.A/7.



ipoteca , stipulata il 11/11/2016 a firma di Pubblico ufficiale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 65.013,10.

Importo capitale: € 32.506,55.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria con tale nota veniva iscritta ipoteca conc.amministrativa/riscossione sull'immobile oggetto di pignoramento sito in Copertino (LE) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4 cat.A/7.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte D'Appello di Lecce ai nn.XXXX rep. par., a favore X X X X X X

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sul bene facente parte del presente Lotto 1 ed in particolare sul fabbricato sito in Copertino (LE) censito nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4 cat.A/7.



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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/01/2006 a firma di NotaioXXXXdi repertorio, registrato il serie 1T, trascritto il a Lecce ai nn.

XXXXin regime di comunione legale XXper la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal, con atto stipulato il firma di Notaio

Lecce ai nn. serie 1T, trascritto il a Lecce ai nn. rep. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e da atto di compravendita per Notar XXXdi raccolta delXXX, trascritto a Lecce ilXXXXX titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva a X X X X X per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, l'unità immobiliare sita in Copertino (LE), alla via Dei Pini s.n.c. in località "Filippi-Cappellone", costituita da piano terra e piano seminterrato, con relative aree solari e scoperto di pertinenza, nei pressi della Strada Provinciale 20, censita nel N.C.E.U. al Foglio 26 particella 236 sub.4 (ex sub.1, sub.2 e sub.3) cat. A/7 piano S1-T. Come evincibile dalla documentazione in atti (estratto per riassunto dell'atto di morte rilasciato dal Comune di Copertino

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXnato a XXXper la quota di 1/1, in forza di atto di donazione di repertorio, trascritto il XXX reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreni in Copertino censiti nel N.C.T al Foglio 26 particelle 233, 237, 232 e 236.

Come da certificato notarile agli atti della procedura, l'intera proprietà dei terreni in Copertino censiti nel N.C.T al Foglio 26 particelle 233, 237, 232 e 236, su cui è stata edificato il bene oggetto di pignoramento, è pervenuta a XXXXXX

Con variazione geometrica del 29/05/1995 in atti dal 29/06/1995 (n.2661.1/1995) venivano soppresse le particelle 232, 233 e 237 ed unificate alla particella 236 di are

11. Con tipo mappale del 29/05/1995 in atti dal 29/06/1995 (n.2661.1/1995), migliore precisazione di superficie, veniva variata in are 11 e ca 30 la superficie della suddetta particella 236, area di enti urbani e promiscui dal 29/05/1995. Con variazione del 12/07/1995 in atti dal 19/07/1995 (n.5388.2/1995) su detta superficie al Foglio 26 particella 236 venivano costituite le unità immobiliari (sub.1, sub.2 e sub.3) dalle quali si è originato, con costituzione del 24/01/2002, l'attuale sub.4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (art.39 Legge 23/12/94 n.724) **N. 3**, intestata aXXXX per lavori di casa di abitazione sita in Località "Filippi", presentata il XXXX protocollo, rilasciata il 20/01/1998, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a casa di abitazione a piano rialzato.

La suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 20/01/1998 (pratica di Condono Edilizio n.105), vista la relazione descrittiva e il rilievo planimetrico a firma del geom. XX nonché l'atto atto unilaterale d'obbligo del 21/05/1996, veniva rilasciata per l'opera edilizia abusiva di una casa di abitazione sita in Località "Filippi" realizzata sul lotto di terreno riportato in catasto al Foglio 26 particelle 232, 233, 236 e 237.

Concessione edilizia in sanatoria (art.39 Legge 23/12/94 n.724) **N. 87**, intestata aXXXXXXZ, per lavori di seminterrato ad uso garage sito in Località "Filippi", presentata il di protocollo, rilasciata il, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a seminterrato ad uso garage sito in Località "Filippi".

La suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria n.87 del 10/07/1998 (pratica di Condono Edilizio n.106), vista la relazione descrittiva e il rilievo planimetrico a firma del geom.XXXX, veniva rilasciata per l'opera edilizia abusiva di un seminterrato ad uso garage sito in Località "Filippi" realizzato sul lotto di terreno riportato in catasto al Foglio 26 particelle 232, 233, 236 e 237.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n.1690 del 28/11/2001 e relativi piani di attuazione, l'immobile ricade in zona E.1 - ZONA AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art.16 - "ZONA E.1 - ZONA AGRICOLA" delle Norme di Attuazione, riportato in allegato alla Relazione tecnica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 20/01/1998 (Pratica Condono Edilizio n.105 relativa

all'abitazione), ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.87 del 10/07/1998 (Pratica Condonò Edilizio n.106 relativa al garage), e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e le planimetrie riportanti il rilievo delle difformità (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par.8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA.**

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), con riferimento all'abitazione a piano rialzato si riscontra: la realizzazione di un bagno con tramezzatura interna a separazione dal relativo antibagno; la realizzazione di alcuni gradini a collegamento delle due differenti quote del terrazzo esterno sul retro. Con riferimento al garage a piano seminterrato si riscontra: la realizzazione di bagno nel sottoscala e l'inserimento di tramezzature interne per la formazione di aree ripostiglio e di nicchie. Si fa presente che il suddetto confronto è stato effettuato sebbene la planimetria del bene ignorato (sub.4) sia poco leggibile con linee di rappresentazione grafica e testo sgranati. A tal proposito in planimetria non sono indicate le due distinte quote di altezza dell'abitazione a piano rialzato e non è inoltre leggibile la destinazione d'uso del piano seminterrato, attualmente adibito a tavernetta e deposito. Con riferimento infine all'attuale intestazione della visura catastale e come evincibile dalla documentazione in atti (estratto per riassunto dell'atto di morte rilasciato dal Comune di Copertino in data 15/02/2025), si fa presente che la XXXX

Le difformità sono regolarizzabili mediante: al netto delle difformità riscontrate, è opportuno precisare che, come indicato nel par.8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA**, è necessaria la presentazione di due pratiche D.O.C.F.A. per ripristinare le due distinte categorie catastali (abitazione e garage) in coerenza con i titoli autorizzativi delle pratiche di condono rinvenute presso l'U.T.C. di Copertino e relative differenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari a piano rialzato e piano seminterrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione n.2 pratiche D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.140,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 20/01/1998 (Pratica Condonò Edilizio n.105 relativa all'abitazione) ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.87 del 10/07/1998 (Pratica Condonò Edilizio n.106 relativa al garage), e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e le planimetrie riportanti il rilievo delle difformità (All.1), con riferimento all'abitazione a piano rialzato si riscontra: un'altezza interna differente rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto, nelle due distinte zone dell'abitazione a piano rialzato, rispettivamente di circa m.3,19 (zona giorno) e di circa m.2,80 (zona notte); la realizzazione di un bagno con interposizione di tramezzature per il relativo antibagno all'interno del ripostiglio; la realizzazione di alcuni gradini tra i due livelli del terrazzo

esterno sul retro. Con riferimento al garage a piano seminterrato si riscontra: la differente altezza interna del garage (circa m.2,44) rispetto a quella riportata nelle tavole di progetto; l'attuale utilizzo del locale come tavernetta e deposito; la realizzazione di un bagno nel sottoscala e di tramezzature interne per la formazione di aree ripostiglio e di nicchie. Come evincibile infine dalla documentazione catastale (visura e planimetria) il bene oggetto di pignoramento è accatastato come unica unità con categoria abitativa, sebbene sia stato autorizzato con due pratiche di condono distinte e con destinazione d'uso abitativa per il solo piano rialzato, prevedendo uso a garage per il piano seminterrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento alle differenti altezze riscontrate, si può ritenere che tali variazioni possano rientrare nelle tolleranze costruttive secondo l'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), tenendo anche in considerazione che all'epoca della presentazione delle pratiche di condono l'immobile era ancora allo stato rustico, quindi privo delle pavimentazioni. Con riferimento alle restanti difformità le stesse sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria secondo l'art.37 del D.P.R. 380/2001 per modifiche interne, previo il ripristino delle due distinte categorie catastali (abitazione a piano rialzato e garage a piano seminterrato) per come autorizzato nelle due Pratiche di Condonio e relative Concessioni Edilizie in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria per modifiche interne: € 1.032,00
- diritti di segreteria: € 110,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 800,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COPERTINO VIA DEI PINI S.N.C.

VILLA CON GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

villa con garage a COPERTINO via Dei Pini s.n.c., della superficie commerciale di **261,64** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di villa a piano rialzato con garage a piano seminterrato, il tutto inserito all'interno di un lotto di terreno di circa mq.1.130, costituito da un giardino con aree a verde e aree pavimentate.

L'accesso alla villa avviene dalla via Dei Pini s.n.c., posta in zona agricola nel Comune di Copertino (LE), nei pressi della Strada Provinciale 20 ad Est del comune e distante circa km.3,5 dal centro storico e circa km.4 dalla Strada Statale 101 Lecce - Gallipoli.

Con una superficie utile complessiva di circa mq.147, il fabbricato si suddivide in una zona giorno

con altezza di circa m.3,19, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina con antibagno e bagno, e una zona notte, posta a quota maggiore di circa cm.60 rispetto alla zona giorno e con altezza di circa m.2,80, composta da corridoio, tre vani letto e un bagno.

Un vano scala, posto centralmente tra le suddette zone, conduce al garage a piano seminterrato ed al lastrico solare di copertura tramite due distinti accessi posti rispettivamente nel pranzo e lungo il corridoio.

Il piano seminterrato, con accesso carrabile dall'area pertinenziale esterna, risulta attualmente utilizzato come tavernetta, con un wc ricavato nel sottoscala, un piccolo ripostiglio lungo il confine nord, per una superficie utile complessiva di circa mq.63 ed un'altezza utile di circa m.2,43.

La villa ha solai piani con murature intonacate e tinteggiate. E' provvista di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti e priva di collegamenti alle reti idrico-fognante e gas-metano, risultando presenti un serbatoio per l'approvvigionamento idrico ed una bombola per il gas.

All'esterno il fabbricato presenta un porticato coperto in corrispondenza dell'ingresso, una loggia e un ampio terrazzo coperto sul retro, dove è presente il locale caldaia. Lungo il prospetto laterale Sud, in corrispondenza della zona pranzo, vi è un ulteriore accesso, il cui pianerottolo, con i relativi gradini, risultano ancora allo stato rustico.

Si fa presente fin d'ora, come anche riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto ai due titoli autorizzativi (Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 20/01/1998 relativa alla Pratica di Condonio Edilizio n.105 dell'abitazione ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.87 del 10/07/1998 relativa alla Pratica Condonio Edilizio n.106 del garage), il bene pignorato è accatastato come unico subalterno con categoria catastale A/7, risultando necessario il ripristino delle due distinte categorie catastali per il piano rialzato (abitazione) e per il piano seminterrato (garage) e di conseguenza i relativi utilizzi e ripristini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 20 n. SN, piano: S1-T, intestato a XXXXXX proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni conXXXderivante da Atto del 11/01/2006 Pubblico ufficiale XXXCompravendita Nota presentata con Modello Unico n.1302.1/2006 Reparto PI di Lecce in atti dal 16/01/2006

Coerenze: l'unità immobiliare (sub.4) confina a nord con particella 900, ad ovest con particella 249, a sud con particella 223, particella 433 e particella 221, ad est con via Dei Pini.

Superficie Catastale Totale: 258 mq. Totale escluse aree scoperte: 249 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione toponomastica del 21/05/2015 Pratica n.LE0108027 in atti dal 21/05/2015 variazione di toponomastica (n.31428.1/2015). Variazione toponomastica del 07/02/2014 Pratica n.LE0046336 in atti dal 07/02/2014 variazione di toponomastica (n.20158.1/2014). Variazione nel classamento del 19/02/2002 Pratica n.49628 in atti dal 19/02/2002 variazione di classamento (n.2614.1/2002).

Variazione della destinazione del 24/01/2002 Pratica n.23159 in atti dal 24/01/2002 stato rustico-finito (n.417.1/2002). Con tale variazione veniva costituita l'attuale unità immobiliare (sub.4), la cui planimetria catastale risulta presentata in data 24/01/2002 a firma geom..

Le planimetrie catastali, ed il relativo elaborato planimetrico, delle unità (sub.1, sub.2 e sub.3) dalle quali si è originato l'attuale sub.4, risultano presentate in data

12/07/1995, a firma geom. con pratica di costituzione del 12/07/1995 in atti dal 19/07/1995 (n.5388.2/1995). L'unità immobiliare del presente Lotto 1 veniva realizzata su area identificata nel N.C.T. al Foglio 26 particelle 233, 237, 232 e 236. Con variazione geometrica del 29/05/1995 in atti dal 29/06/1995 (n.2661.1/1995) venivano soppresse le particelle 232, 233 e 237 ed unificate alla particella 236 di are 11. Con tipo mappale del 29/05/1995 in atti dal 29/06/1995 (n.2661.1/1995), migliore precisazione di superficie, veniva variata in are 11 e ca 30 la superficie della suddetta particella 236, area di



enti urbani e promiscui dal 29/05/1995. Con riferimento all'attuale intestazione della visura catastale e come evincibile dalla documentazione in atti (estratto per riassunto dell'atto di morte rilasciato dal Comune di Copertino in data 15/02/2025), si fa presente che la sig.ra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa a piano rialzato, con area pertinenziale esterna, in parte pavimentata e in parte a verde, su tre lati del fabbricato e garage a piano seminterrato. Sito a Copertino (LE), in località "Filippi" alla via Dei Pini s.n.c., in zona agricola nei pressi della Strada Provinciale 20 ad est del comune, l'immobile dista circa km.3,5 dal centro storico e circa km.4 dalla Strada Statale 101 Lecce - Gallipoli.

Con due accessi, pedonale e carrabile, distinti ed entrambi dalla via Dei Pini, il lotto oggetto di vendita confina ad est con la suddetta via e sui restanti tre lati con altre proprietà, in particolare a nord con particella 900, ad ovest con particella 249, a sud con particelle 223, 433 e 221.

Con una superficie utile complessiva di circa mq.147, il fabbricato si compone internamente di due distinte zone poste a quote diverse:

- una zona giorno, con altezza di circa m.3,19, composta da ingresso-soggiorno-pranzo (circa mq.66), cucina (circa mq.14) con antibagno (circa mq.2,40) e bagno (circa mq.3,80);
- una zona notte, di altezza di circa m.2,80 e posta ad una quota superiore di circa cm.60 rispetto alla zona giorno, composta da corridoio (circa mq.6), tre vani letto (rispettivamente di circa mq.20, mq.11,80 e mq.12) e un bagno (circa mq.10,55).

Un vano scala, posto centralmente tra le suddette zone, conduce al garage a piano seminterrato ed al lastrico solare di copertura, tramite due distinti accessi posti rispettivamente nel pranzo e lungo il corridoio.

Con altezza di circa m.2,43 ed una superficie utile di circa mq.63, il piano seminterrato è attualmente utilizzato come tavernetta, ha accesso carrabile dall'area pertinenziale esterna, un wc ricavato nel sottoscala e un piccolo ripostiglio lungo il confine nord.

Complessivamente la villa ha solai piani e murature intonacate e tinteggiate, è provvista di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti ma priva di collegamenti alle reti idrico-fognante e gas-metano, risultando presenti un serbatoio per l'approvvigionamento idrico ed una bombola per il gas.

All'esterno, lungo il prospetto principale, posto ad est, presenta un porticato coperto (i cui gradini si presentano privi di rivestimento) in corrispondenza dell'ingresso ed una loggia accessibile da uno dei vani letto. Sul retro è inoltre presente un terrazzo coperto, accessibile dall'interno dell'abitazione dal vano cucina e dal vano letto matrimoniale. Lungo il prospetto laterale sud, in corrispondenza del pranzo, è presente un ulteriore accesso coperto, il cui pianerottolo, con i relativi gradini, risultano ancora allo stato rustico.



Si fa presente fin d'ora, come anche riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che rispetto ai due titoli autorizzativi (Concessione Edilizia in Sanatoria n.3 del 20/01/1998 relativa alla Pratica di Condono Edilizio n.105 dell'abitazione ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.87 del 10/07/1998 relativa alla Pratica Condono Edilizio n.106 del garage), il bene pignorato è accatastato come unico subalterno con categoria catastale A/7, risultando necessario il ripristino delle due distinte categorie catastali per il piano rialzato (abitazione) e per il piano seminterrato (garage) e di conseguenza i relativi utilizzi e ripristini.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad anta a battente, realizzato in ferro con pannello in legno (cancello pedonale esterno di accesso al giardino).

cancello: a due ante a battente, realizzato in ferro con pannelli in legno (cancello carrabile esterno di accesso al giardino).

portone di ingresso: a due ante a battente, realizzato in alluminio con pannellatura opaca e vetri laterali e superiore (porta di ingresso abitazione).

infissi esterni: ad anta a battente, realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera e zanzariere.

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio a lamelle orientabili.

infissi esterni: ad anta a battente, realizzato in alluminio con pannello pieno (porta verso lastrico solare di copertura).

infissi esterni: basculante, realizzata in lamiera verniciata, con porta incorporata a battente singolo.

infissi interni: ad una o due ante a battente, realizzati in legno massello mordenzato con pannellature opache e vetrate.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.50 x 50 (ingresso-soggiorno-pranzo).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (cucina, vani letto, antibagno e bagno zona notte).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 fino ad altezza m.2,17 (cucina).

rivestimento interno: posto in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 fino ad altezza m.1,42 (bagno zona notte).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (bagno zona giorno).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 fino ad altezza

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



m.2,20 (bagno zona giorno).

scale: con rivestimento in lastre di marmo (scala collegamento zona giorno e zona notte).

scale: con rivestimento in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (scala collegamento al piano seminterrato).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica simil cotto, dimensioni cm.30 x 30 (piano seminterrato).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 a tutta altezza (wc piano seminterrato).

scale: con rivestimento in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30 (scala collegamento al lastrico solare di copertura).

pavimentazione esterna: realizzata in chianche di pietra locale, dimensioni varie (lastrico solare di copertura).

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.30 x 30.

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 |
|---|-----------------|---|--------|---|---------------|
| villa | 188,14 | x | 100 % | = | 188,14 |
| portico | 7,90 | x | 35 % | = | 2,77 |
| loggia | 6,09 | x | 35 % | = | 2,13 |
| terrazzo | 22,34 | x | 35 % | = | 7,82 |
| area esterna in parte pavimentata e in parte a verde (superficie di mq.25) | 25,00 | x | 10 % | = | 2,50 |
| area esterna in parte pavimentata e in parte a verde (superficie eccedente mq.25) | 880,53 | x | 2 % | = | 17,61 |
| garage | 81,34 | x | 50 % | = | 40,67 |
| Totale: | 1.211,34 | | | | 261,64 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Valentina Galluccio

Pagina 13 di 15

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: COPERTINO, Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA, COMPRESA LA GROTTIELLA E LA ZONA PRODUTTIVA, Codice di zona: R4, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: non presente, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia la Ville e Villini va da un minimo di 530 €/mq. ad un massimo di 710 €/mq

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 660 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio calcolato tra il valore medio e massimo della suddetta Tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo della villa a piano rialzato con garage a piano seminterrato comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.261,64) risulta pari a € 172.682,40, arrotondato a € 172.682,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

172.682,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 172.682,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 172.682,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

tecnico incaricato: Valentina Galluccio

Pagina 14 di 15

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | villa con garage | 261,64 | 0,00 | 172.682,00 | 172.682,00 |
| | | | | 172.682,00 € | 172.682,00 € |

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

€. 2.882,00

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

€. 169.800,00

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:

€. 25.470,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 144.330,00

data 01/10/2025

il tecnico incaricato

Valentina Galluccio