



## TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE



### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 277/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

DEBITORE: **CAVALLINO MARIO** e **CAVALLINO ANTONIO**



GIUDICE: **Dott. Antonio Barbeta**



### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



CTU incaricato: **Ing. Giacomo Ratta**  
con studio in Cavallino (LE) via 2 Giugno n.8  
E-mail: [giacomo.ratta@libero.it](mailto:giacomo.ratta@libero.it)  
Pec: [giacomo.ratta@ingpec.eu](mailto:giacomo.ratta@ingpec.eu)  
Tel: 328-5710421



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.277/2025

**LOTTO 1**

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

**CORPO A - FABBRICATO** ad uso residenziale per la PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/1, sito in GALATONE (LE) alla via Scorrano n.2 (ex via Tunisi) al Piano Primo con accesso da scoperto condominiale ex proprietà INA CASA (ex case di edilizia popolare). All'abitazione si accede per mezzo di uno spazio scoperto comune ubicato su via Scorrano, successivamente un'area recintata che per mezzo di una scala esterna porta all'immobile interessato. Dall'ingresso-disimpegno si accede alle due camere da letto e bagno, cucina, pranzo, un ripostiglio nel sottoscala che porta alle aree solari, balcone del quale una piccola parte risulta chiuso con vetrata realizzata abusivamente. Tale abitazione è dotata di impianti di riscaldamento e idrico però non sono funzionanti per avvenuto distacco delle forniture, mentre risulta esserci l'allacciamento alla energia elettrica. Tale immobile è costituito da due abitazioni, una a piano terra che però risulta di altra proprietà e non soggetta ed esecuzione; questo risulta costruiti in epoca abbastanza remota; infatti, l'accatastamento è stato eseguito nel 1956. La superficie coperta dell'abitazione risulta di mq. 90,76 e mq. 8,22 di terrazza a piano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

**CORPO A - FABBRICATO**

- N.C.E.U. del Comune di GALATONE (LE) - Foglio 26 Particella 1044 sub.4, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani. Rendita Catastale 218,72 euro, indirizzo catastale: via Scorrano n.2 - PIANO PRIMO

Intestata a:

- ~~GIACOMO RATTA~~ nato a ~~LECCE~~ (LE) il ~~19/04/1952~~ → Piena Proprietà 1/2
- ~~ROBERTA RATTA~~ nata a ~~LECCE~~ (LE) il ~~19/04/1952~~ → Piena Proprietà 1/2

L'immobile risulta realizzato intorno al 1952.

Derivante da COMPRAVENDITA a rogito dottor ~~GIACOMO RATTA~~ del 19/04/2005 Rep.210085/13021 trascritto a Lecce il 28/04/2005 ai num.12387, 17540.

Coerenze: Foglio 26 Part.lla 1481, 2957, 1482, via Scorrano, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali (CORPO A ):	92,81 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.967,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto, al netto della sanatoria:	€ 64.967,00
Data della valutazione:	13/01/2026

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alle date del sopralluogo (07/11/2025) l'immobile risultava occupato dal sig. ~~GIACOMO RATTA~~ e in qualità di coniugi proprietari insieme al figlio minore.

**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: **Sì.** (Vedi punto 4.2.)
- 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:**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** emesso il 19/04/2005 Rep.210086/13022 atto del notaio ALFREDO CILLO, trascritta a Lecce il 28/04/2005 ai nn. Reg.Gen.17541 e Part.2588 - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 26 Part.1044 sub.4.**  
IMPORTO IPOTECA: € 112.500,00  
IMPORTO CAPITALE: € 75.000,00  
Durata 25 anni.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di SEBIA SRL PER CONTO CRIF emesso il 19/04/2005 Rep.210086/13022 atto del notaio ALFREDO CILLO, trascritta a Lecce il 28/03/2025 ai nn. Reg.Gen.11104 e Part.1167 - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 26 Part.1044 sub.4.**  
IMPORTO IPOTECA: € 112.500,00  
IMPORTO CAPITALE: € 95.000,00  
Durata 25 anni.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore di SEBIA SRL PER CONTO CRIF emesso il 08/09/2025 Rep.4887 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce, trascritto a Lecce in data 02/10/2025 ai nn. Reg.Gen. 35611, Reg.Part.29212 contro SEBIA SRL PER CONTO CRIF nato a Lecce (LE) il 10/07/1994 e IMMOBILIARE nata a Lecce (LE) il 10/07/1994 - **gravante sulla piena proprietà di 1/1 Foglio 26 Part.1044 sub.4.**

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:

Il sottoscritto ( ) nato a ( ) il ( ) CF. ( )  
n. ( ) nata a ( ) il ( ) CF. ( )

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione non è reperibile presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale. Trattasi di immobile di remota costruzione appartenente alla ex GESTIONE INA CASA (ex case di edilizia popolare). L'immobile viene trattato nella presente perizia come regolare a livello urbanistico ad eccezione di una piccola chiusura con vetrata di una porzione del balcone retrostante l'abitazione che è da considerarsi regolarizzabile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

1. *Lieve difformità, dovuta alla presenza di una chiusura con vetrata sul balcone retrostante l'abitazione, regolarizzabile con:*

- SCIA TARDIVA € 1.000,00

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

1. *Lievi difformità interne, il tutto regolarizzabile con:*

- variazione docfa € 800,00

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: Nessuna difformità.

CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta

Pag. 3/5

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato e relativo terreno annesso è ubicato in zona centrale del Comune di Galatone (LE).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

LOTTO 1 - CORPO A - ABITAZIONE PIANO PRIMO			
Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Superficie coperta	90,76 mq	100%	90,76 mq
Superfici Terrazze e balconi	8,22 mq	25%	2,05 mq
<b>Totale:</b>	<b>98,98 mq</b>		<b>92,81 mq</b>

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima di tipo comparativo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: Osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del territorio

Descrizione: Fabbricato ad uso abitativo

Indirizzo: via Scorrano n.2 - GALATONE (LE)

Superfici principali e secondarie ragguagliate:  $90,76 + 2,05 = 92,81$  mq

Prezzo richiesto: **64.967,00 €** pari a 700,00 €/mq

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo medio di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di indagini sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie coperta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico del Comune di Galatone (LE), osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio, e operatori del settore locali. A ciò anche la mia personale esperienza e conoscenza e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle opere.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

CTU incaricato: Ing. Giacomo Ratta

Pag. 4/5

LOTTO 1				
Corpo	Descrizione	Consistenza	Valore intero	Valore diritto
A	ABITAZIONE	92,81 mq	-	-
		92,81 mq	64.967,00 €	64.967,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 64.967,00

Valore dell'immobile al netto della sanatoria: € 64.967,00

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.745,05

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: € 55.221,95

Lecce, 14/01/2026

il CTU incaricato  
Ing. Giacomo Ratta

