
TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scillieri Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

Con provvedimento del 09/09/2025, il sottoscritto Ing. Scillieri Stefano, con studio in Lecce alla Via , email: è stato nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2025 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cavallino (LE) - Via D'Annunzio, 16 (Coord. Geografiche: 40°18'26"N- 18°12'44"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta su un unico livello sita nel Comune di Cavallino alla Via D'Annunzio 16, angolo Via Gramsci 7/A. Essa si compone di un ampio ingresso-salotto direttamente comunicante con il vano tinello-cucina (le due zone sono separate da una struttura a tutta altezza in cartongesso nella quale si colloca un termo camino), due camere da letto, una cabina armadio e due bagni. L'abitazione è dotata di un'area scoperta esterna con muro di cinta perimetrale in pietra leccese; qui si trovano delle tettoie in legno che coprono un'area complessiva di circa 42 mq. Il lotto è dotato di doppio ingresso: un ingresso pedonale su via Gramsci al civico 7A ed un ingresso carrabile su via D'Annunzio al civico 16.

Si precisa che l'area scoperta annette indebitamente l'intera superficie del sub. 14 (ca. 9 mq), di proprietà di terzi e non oggetto di stima; inoltre, una porzione dell'area esterna (ca. 9 mq) è stata indebitamente annessa al confinante sub. 16, di proprietà di terzi e non oggetto di stima.

Per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Costituisce pertinenza dell'abitazione anche il torrino scala posto al piano primo che un tempo costituiva il volume di copertura della scala per l'accesso all'area solare individuata dal sub. 8, di proprietà di terzi e non oggetto di stima; in seguito ai lavori di ristrutturazione la scala in questione è stata rimossa pertanto per accedere al torrino scala in questione è necessario impiegare una scala esterna amovibile.

Tale torrino, cui non è stato possibile accedere, ha una estensione superficiaria pari a quella dei sottostanti vani bagno e cabina armadio; sulla sua copertura sono presenti due pannelli solari a servizio della unità immobiliare confinante che dovranno essere spostati all'esito della procedura.

L'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cavallino (LE) - Via D'Annunzio, 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1) , regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confini del lotto:

- a N e O con il sub 16 della stessa particella 1367, di proprietà di ;
- a S con la strada comunale Via Gramsci;
- a E con la strada comunale Via D'Annunzio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingr.-Sogg.-Tin.-Cucina	50,67 mq	56,17 mq	1	56,17 mq	3,31 m	T
Letto 1	13,14 mq	16,57 mq	1	16,57 mq	3,30 m	T
Bagno 1	4,50 mq	5,55 mq	1	5,55 mq	3,31 m	T
Letto 2	13,31 mq	15,51 mq	1	15,51 mq	3,31 m	T
Cabina armadio	5,85 mq	8,36 mq	1	8,36 mq	3,11 m	T
Bagno 2	6,35 mq	7,71 mq	1	7,71 mq	3,11 m	T
Torrino scala	12,30 mq	15,00 mq	0,1	1,50 mq	n.d.	1
Scoperto	172,00 mq	172,00 mq	0,129	22,19 mq		
Totale superficie convenzionale:				133,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota: il coefficiente di omogeneizzazione di 0,129 è stato così calcolato: 0,3 per i primi 25 mq e 0,1 per i mq rimanenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito i dati relativi alle variazioni catastali avvenute nel corso degli anni:

- con tipo mappale del 22/08/1992 la particella 854, di proprietà , è stata frazionata generando le particelle 1366, di mq 651, e 1367 di mq 570;
- in data 02/09/1992 sono stati costituiti al catasto fabbricati i sub 1 e 2 della particella 1367, unitamente al sub 3, bene comune ai due precedenti;
- in data 16/04/2015 i sub 1 e 2 sono stati soppressi e sostituiti dai sub 4 (PT), 5 (PT) e 6 (vano scala + lastricato PP);
- in data 01/06/2015 il sub 6 è stato soppresso e sostituito dai sub 7 (vano scala) e 8 (lastricato PP);
- in data 09/07/2015 il sub 4 è stato soppresso e sostituito dal sub 10 e, contestualmente, i sub 5 e 7 sono stati soppressi e sostituiti dal sub 9;
- in data 29/06/2016 il sub 3, bene comune ai sub 1 e 2, è stato soppresso;
- in data 11/07/2016 in sostituzione del sub 3 sono stati costituiti i sub. 11, 12, 13, 14 e 15;
- in data 01/02/2017 i sub 9, 13 e 14 sono stati fusi nel sub 17 (lotto oggetto di stima).

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1367	17		A3	2	5	102 mq	108,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi differisce parzialmente da quanto raffigurato nella planimetria catastale poiché la superficie coperta del fabbricato risulta essere maggiore rispetto a quella rappresentata, come meglio si dirà nel paragrafo relativo alle difformità urbanistiche.

Tra le ulteriori difformità catastali si segnalano le seguenti:

- nella planimetria catastale sono raffigurate delle quinte sul prospetto del fabbricato previste dal progetto approvato ma non realizzate;
- nella planimetria catastale viene raffigurato un doppio muro divisorio che delimita il sub 14, di proprietà , ma tale muro nella realtà non esiste;
- nella planimetria catastale non è raffigurato il torrino scala posto al piano primo il quale costituisce parte integrante del fabbricato dal momento che lo stesso apparteneva al subalterno 9 al momento dell'atto di divisione del 27/07/2015 (cfr. elaborato planimetrico del 09/07/2015 allegato) con cui è diventato proprietario per l'intero del sub 9, poi diventato 17.

Per una migliore comprensione delle differenze tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto raffigurato nella planimetria catastale si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Si rende necessario provvedere all'aggiornamento catastale dopo aver provveduto alla sanatoria delle irregolarità urbanistiche.

STATO CONSERVATIVO

All'interno dell'abitazione, principalmente nella zona notte, si rileva la presenza di diffuse colonie di muffe in corrispondenza dei ponti termici del fabbricato: all'attacco tra la muratura perimetrale ed il solaio e lungo il contorno degli infissi.

Le porte scorrevoli delle due camere da letto non sono state posate in opera correttamente e richiedono un intervento di riparazione per ripristinarne il corretto funzionamento.

Le murature esterne si presentano diffusamente ammalorate con distacchi parziali della finitura superficiale, presenza di colonie di alghe ed infiltrazioni di acqua attraverso il piano orizzontale della pensilina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: zona cucina NE, zona soggiorno SO, zona notte SE;

Altezza interna utile: 330 cm (nella camera da letto è presente un controsoffitto in cartongesso che riduce l'altezza interna a 306 cm), nel "bagno 1" e nella cabina armadio l'altezza interna si riduce a 311 cm;

Str. verticali: struttura intelaiata in c.a.;

Solai: solai piani latero-cementizi;

Copertura: piana non accessibile;

Pareti esterne ed interne: murature in tufo con pannello isolante esterno in EPS;

Pavimentazione interna: pavimento in grés;

Infissi esterni: infissi esterni in pvc con vetrocamera senza elementi ombreggianti esterni;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia; impianto termico radiante a pavimento alimentato da caldaia a GPL; termo camino nella zona giorno; presenza di n. 2 climatizzatori nel soggiorno e predisposizione per n. 1 climatizzatore nella camera "letto 2"; per nessuno degli impianti è stata fornita copia della dichiarazione di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che con provvedimento del Tribunale n. 764 del 12.10.2023 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, , e che l'accordo tra le parti prevede l'assegnazione della casa coniugale, oggetto di stima, alla moglie ed ai due figli minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1974 al 08/09/1992	per la quota di 1/1 piena proprietà relativa al terreno individuato dalla particella 854 del foglio 9 di are 12,18	Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Valentini	03/05/1974	221985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	02/08/1974	16689	14735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/09/1992 al 04/03/2005	per la quota di 1/1 nuda proprietà relativa ai sub 1 e 2 della particella 1367 del foglio 9, consolidata con usufrutto in data 28/10/2008	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Mancuso	08/09/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	01/10/1992	34482	28266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2005 al 21/05/2013	per la quota di 1/1 piena proprietà relativa ai sub. 1 e 2 della particella 1367 del foglio 9	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lecce	04/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	21/03/2005	12115	8577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2013	per la quota di 1/3 piena proprietà ciascuno sui subalterni 1 e 2 della particella 1367 del foglio 9	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Dell'Anna	21/05/2013	15427	11741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	21/05/2013	15427	11741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2015	per la quota 1/1 piena proprietà relativa al subalterno 9 della particella 1367 del foglio 9	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Galati	27/07/2015	28422	18506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	12/08/2015	24108	19099

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2016	, per la quota di 1/1 piena proprietà relativa ai sub 13 e 15 della particella 1367 del foglio 9	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe De Pascalis	18/07/2016	24481	17154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	28/07/2016	23095	17313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si riepiloga di seguito la storia proprietaria e catastale nel corso degli anni:

- in data 02/08/1974 acquistano il suolo edificatorio individuato dal foglio 9, ptc. 854 di are 12,18.
- con tipo mappale del 22/08/1992 la particella 854 è frazionata generando le particelle 1366, di mq 651, e 1367 di mq 570;
- in data 02/09/1992 sono costituiti al catasto fabbricati i sub 1 e 2 della particella 1367 , unitamente al sub 3, bene comune ai due precedenti;
- in data 08/09/1992 la nuda proprietà dei sub 1 e 2 riservandosi l'usufrutto vitalizio;
- in seguito alla morte di , avvenuta in data 31/05/2002, e di , avvenuta in data 28/10/2008 si consolida l'usufrutto in favore di ;
- in data 04/03/2005 i sub 1 e 2 sono trasferiti con decreto di trasferimento a ;
- in data 21/05/2013 i sub 1 e 2 sono trasferiti per compravendita a per la quota di 1/3 ciascuno;
- in data 16/04/2015 i sub 1 e 2 sono soppressi e sostituiti dai sub 4, 5 e 6;
- in data 01/06/2015 il sub 6 è soppresso e sostituito dai sub 7 e 8;
- in data 09/07/2015 il sub 4 è soppresso e sostituito dal sub 10 e, contestualmente, i sub 4 e 7 sono soppressi e sostituiti dal sub 9;
- in data 27/07/2015, con atto di divisione, cquisisce la piena proprietà del sub 9, la piena proprietà del sub 10 e la piena proprietà del sub 8;
- in data 29/06/2016 il sub 3, bene comune ai sub 1 e 2, viene soppresso;
- in data 11/07/2016 in sostituzione del sub 3 sono costituiti i sub. 11, 12, 13, 14 e 15;
- in data 18/07/2016, con atto di divisione, acquisisce la piena proprietà del sub 13 e 15, la piena proprietà dei sub 11 e 12 e la piena proprietà del sub 14;
- in data 01/02/2017 i sub 9, 13 e 14 vengono fusi nel sub 17 (lotto oggetto di stima).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Lecce il 15/07/2016

Reg. gen. 21683 - Reg. part. 2781

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Notaio Giuseppe De Pascalis

Data: 13/07/2016

N° repertorio: 244525

N° raccolta: 17157

Note: datore

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lecce il 01/07/2025

Reg. gen. 23712 - Reg. part. 19471

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1, "residenziale urbana di completamento prevalentemente satura", secondo il vigente PRG approvato definitivamente dalla Regione Puglia nel 2005, con atto della Giunta Regionale n. 563 del 31 marzo 2005, e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 aprile 2005.

In tale zona urbanistica sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è sorto originariamente come locale ad uso deposito in forza della CE n. 193/77, prot. 4243/76 del 18/11/1978. Tale fabbricato è stato successivamente frazionato nei sub 1 e 2, poi diventati rispettivamente 4 e 5.

Con il Permesso di Costruire n. 76 del 2015 si autorizza il cambio di destinazione d'uso del sub 5: da locale deposito ad abitazione.

Con SCIA n. 118/2016, si provvede alla divisione del sub 3 (area scoperta comune ai sub 1 e 2).

Al termine dei lavori di cui al permesso di costruire del 2015, in seguito all'aggiornamento catastale, il sub. 5

viene soppresso e sostituito dal sub. 9 che, in seguito all'annessione delle aree esterne diventa sub. 17; per tale subalterno 17, oggetto di stima, in data 29/03/2017 viene rilasciata una Segnalazione Certificata di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Difformità riscontrate

Rispetto al progetto approvato ed alla successiva segnalazione certificata di agibilità si segnalano le seguenti difformità riscontrate in sede di sopralluogo:

1. la superficie coperta del fabbricato risulta essere maggiore rispetto a quella autorizzata; tale variazione risale presumibilmente all'originale edificazione del fabbricato; la maggiore superficie coperta determina conseguentemente un aumento della superficie utile interna che risulta essere di 92,2 mq invece che 78,15 mq, con un incremento di circa 14 mq; tale incremento volumetrico rientra nei limiti urbanistici previsti per il lotto in questione sia dal vigente PRG che dal precedente Programma di Fabbricazione;
2. le tettoie in legno presenti nel giardino sono state realizzate senza autorizzazione;
3. una porzione del giardino è stata annessa indebitamente al confinante subalterno 16 con modifica della perimetrazione del lotto.

Per regolarizzare le irregolarità riscontrate è necessario presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/10 con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione nella misura doppia, calcolato sull'aumento della superficie utile rilevata.

Le difformità di cui ai punti 2 e 3 si sanano provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi.

Di seguito un prospetto delle somme stimate indicative per la regolarizzazione dell'immobile:

- ca. € 3.000 per oblazione sanatoria;
- ca. € 3.500 per spese tecniche;
- ca. € 3.000 per rimozione e smaltimento tettoie in legno;
- ca. € 3.000 per ripristino muri di cinta.

Costo totale stimato: € 12.500.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cavallino (LE) - Via D'Annunzio, 16

L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta su un unico livello sita nel Comune di Cavallino alla Via D'Annunzio 16, angolo Via Gramsci 7/A. Essa si compone di un ampio ingresso-salotto direttamente comunicante con il vano tinello-cucina (le due zone sono separate da una struttura a tutta altezza in cartongesso nella quale si colloca un termo camino), due camere da letto, una cabina armadio e due bagni. L'abitazione è dotata di un'area scoperta esterna con muro di cinta perimetrale in pietra leccese; qui si trovano delle tettoie in legno che coprono un'area complessiva di circa 42 mq. Il lotto è dotato di doppio ingresso: un ingresso pedonale su via Gramsci al civico 7A ed un ingresso carrabile su via D'Annunzio al civico 16.

Si precisa che l'area scoperta annette indebitamente l'intera superficie del sub. 14 (ca. 9 mq), di proprietà di terzi e non oggetto di stima; inoltre, una porzione dell'area esterna (ca. 9 mq) è stata indebitamente annessa al confinante sub. 16, di proprietà di terzi e non oggetto di stima.

Per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Costituisce pertinenza dell'abitazione anche il torrino scala posto al piano primo che un tempo costituiva il volume di copertura della scala per l'accesso all'area solare individuata dal sub. 8, di proprietà di terzi e non oggetto di stima; in seguito ai lavori di ristrutturazione la scala in questione è stata rimossa pertanto per accedere al torrino scala in questione è necessario impiegare una scala esterna amovibile.

Tale torrino, cui non è stato possibile accedere, ha una estensione superficiale pari a quella dei sottostanti vani bagno e cabina armadio; sulla sua copertura sono presenti due pannelli solari a servizio della unità immobiliare confinante che dovranno essere spostati all'esito della procedura.

L'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1367, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.000,00

STIMA FABBRICATO

Per determinare il valore di mercato del bene è stato adottato il "metodo sintetico comparativo" che consiste nel determinare il "prezzo medio di mercato" riferibile alla zona di interesse e nell'adottare un prezzo specifico che, attraverso l'applicazione di opportune riduzioni o maggiorazioni, tenga conto delle peculiarità del bene.

Dall'indagine di mercato condotta si ricavano i seguenti valori medi di mercato:

A. Valore di mercato per ville/villini nella zona, da pubblicazioni OMI: 810-1100 €/mqL;

B. Valore di mercato per abitazioni civili nella zona, da pubblicazioni OMI: 760-1000 €/mqL;

C. Valore di mercato per ville/villini della zona, da pubblicazioni borsinoimmobiliare.it: 688-793 €/mqL;

D. Valore di mercato per abitazioni civili della zona, da pubblicazioni borsinoimmobiliare.it: 902-1199 €/mqL;

Il valore di mercato "adottato" è stato calcolato applicando al valore medio di mercato della fascia più alta un "coefficiente di differenziazione" pari, in questo caso, a 0,65 per tenere conto dell'età del fabbricato (50 anni dall'edificazione originaria e 10 anni dal completamento interno), delle sue qualità costruttive (qualità architettonica nella media, costruzione con materiali correnti, utilizzabilità normale) e dello stato di conservazione (sono occorrenti opere di manutenzione ordinaria sia all'interno che all'esterno).

Segue il calcolo eseguito:

- Valore medio di mercato della fascia più alta: € 1150/mq (media tra prezzo massimo villini OMI e prezzo massimo abitazioni civili 1° fascia borsinoimmobiliare.it);
- Coefficiente di differenziazione adottato: 0,65;
- Valore di mercato adottato: € 1150/mqL*0,65 = € 747,5/mqL;
- Superficie commerciale del fabbricato: 133,56 mqL;
- Valore finale: ca. € 100.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cavallino (LE) - Via D'Annunzio, 16	133,56 mq	747,50 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.500,00	€
Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario	15,00	%

Valore finale di stima: € 72.500,00

Metodo di stima adottato:

- Metodo sintetico comparativo con riferimento ai prezzi medi di mercato;
- Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi con riferimento ai prezzo medi di locazione;

Fonti di riferimento:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsinoimmobiliare.it;
- Agenzie immobiliari online;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lecce, li 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scillieri Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cavallino (LE) - Via D'Annunzio, 16

L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta su un unico livello sita nel Comune di Cavallino alla Via D'Annunzio 16, angolo Via Gramsci 7/A. Essa si compone di un ampio ingresso-salotto direttamente comunicante con il vano tinello-cucina (le due zone sono separate da una struttura a tutta altezza in cartongesso nella quale si colloca un termo camino), due camere da letto, una cabina armadio e due bagni. L'abitazione è dotata di un'area scoperta esterna con muro di cinta perimetrale in pietra leccese; qui si trovano delle tettoie in legno che coprono un'area complessiva di circa 42 mq. Il lotto è dotato di doppio ingresso: un ingresso pedonale su via Gramsci al civico 7A ed un ingresso carrabile su via D'Annunzio al civico 16.

Si precisa che l'area scoperta annette indebitamente l'intera superficie del sub. 14 (ca. 9 mq), di proprietà di terzi e non oggetto di stima; inoltre, una porzione dell'area esterna (ca. 9 mq) è stata indebitamente annessa al confinante sub. 16, di proprietà di terzi e non oggetto di stima.

Per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Costituisce pertinenza dell'abitazione anche il torrino scala posto al piano primo che un tempo costituiva il volume di copertura della scala per l'accesso all'area solare individuata dal sub. 8, di proprietà di terzi e non oggetto di stima; in seguito ai lavori di ristrutturazione la scala in questione è stata rimossa pertanto per accedere al torrino scala in questione è necessario impiegare una scala esterna amovibile.

Tale torrino, cui non è stato possibile accedere, ha una estensione superficiaria pari a quella dei sottostanti vani bagno e cabina armadio; sulla sua copertura sono presenti due pannelli solari a servizio della unità immobiliare confinante che dovranno essere spostati all'esito della procedura.

L'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1367, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona B1, "residenziale urbana di completamento prevalentemente satura", secondo il vigente PRG approvato definitivamente dalla Regione Puglia nel 2005, con atto della Giunta Regionale n. 563 del 31 marzo 2005, e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 aprile 2005. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq;
- Altezza massima H max = 11,00 m;
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra.

Prezzo base d'asta: € 72.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cavallino (LE) - Via D'Annunzio, 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1367, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	133,56 mq
Stato conservativo:	All'interno dell'abitazione, principalmente nella zona notte, si rileva la presenza di diffuse colonie di muffe in corrispondenza dei ponti termici del fabbricato: all'attacco tra la muratura perimetrale ed il solaio e lungo il contorno degli infissi. Le porte scorrevoli delle due camere da letto non sono state posate in opera correttamente e richiedono un intervento di riparazione per ripristinarne il corretto funzionamento. Le murature esterne si presentano diffusamente ammalorate con distacchi parziali della finitura superficiale, presenza di colonie di alghe ed infiltrazioni di acqua attraverso il piano orizzontale della pensilina.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima consiste in una villetta su un unico livello sita nel Comune di Cavallino alla Via D'Annunzio 16, angolo Via Gramsci 7/A. Essa si compone di un ampio ingresso-salotto direttamente comunicante con il vano tinello-cucina (le due zone sono separate da una struttura a tutta altezza in cartongesso nella quale si colloca un termo camino), due camere da letto, una cabina armadio e due bagni. L'abitazione è dotata di un'area scoperta esterna con muro di cinta perimetrale in pietra leccese; qui si trovano delle tettoie in legno che coprono un'area complessiva di circa 42 mq. Il lotto è dotato di doppio ingresso: un ingresso pedonale su via Gramsci al civico 7A ed un ingresso carrabile su via D'Annunzio al civico 16. Si precisa che l'area scoperta annette indebitamente l'intera superficie del sub. 14 (ca. 9 mq), di proprietà di terzi e non oggetto di stima; inoltre, una porzione dell'area esterna (ca. 9 mq) è stata indebitamente annessa al confinante sub. 16, di proprietà di terzi e non oggetto di stima. Per una migliore comprensione dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico allegato. Costituisce pertinenza dell'abitazione anche il torrino scala posto al piano primo che un tempo costituiva il volume di copertura della scala per l'accesso all'area solare individuata dal sub. 8, di proprietà di terzi e non oggetto di stima; in seguito ai lavori di ristrutturazione la scala in questione è stata rimossa pertanto per accedere al torrino scala in questione è necessario impiegare una scala esterna amovibile. Tale torrino, cui non è stato possibile accedere, ha una estensione superficiale pari a quella dei sottostanti vani bagno e cabina armadio. L'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si precisa che con provvedimento del Tribunale n. 764 del 12.10.2023 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, e che l'accordo tra le parti prevede l'assegnazione della casa coniugale, oggetto di stima, alla moglie ed ai due figli minori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni