



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 252/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Leggio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PRESICCE via Solferino 20, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento sito al piano secondo di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano rialzato, primo e secondo, locale commerciale a piano rialzato, e garage e locali deposito e ripostiglio a piano seminterrato, ubicato nella zona residenziale nord-ovest di Presicce - località del comune di Presicce-Acquarica, di recente istituzione - e distante circa 500 metri dal centro storico.

Con accesso da un vano scala comune, privo di ascensore, sito al civico 20 di via Solferino, l'abitazione (sub.5) confina a nord-est con altra unità (sub.6) ed il suddetto vano scala comune, e si affaccia a nord-ovest su via Solferino, a sud-ovest su altra proprietà (particella 522), a sud-est su area comune di manovra del fabbricato di cui è parte.

È composta da ingresso-corridoio, tinello-cucina, ripostiglio, soggiorno-pranzo, tre vani letto e un bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.100 e altezza interna di circa m.2,90. L'abitazione si arricchisce infine di un balcone sul fronte ed uno sul retro (quest'ultimo attualmente chiuso con vetrata, da rimuovere in quanto non autorizzata e non regolarizzabile).

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un discreto stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe e rigonfiamento di tinteggiatura e/o intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso di parti di solaio, verosimilmente dovute a formazione di condensa, ridotta ventilazione, ponti termici e bassa capacità isolante delle superfici più esposte.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza utile rispetto a quanto riportato nelle tavole di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n.43 del 08/01/1979 e successiva Concessione di Costruzione n.37 del 05/07/1985, rientrando, quanto rilevato, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Risulta invece necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione della non corretta rappresentazione grafica del ripostiglio, in quanto nella tavola "pianta 1° e 2° piano", di cui al titolo autorizzativo, il suddetto vano risulta annesso al sub.6 (altra unità non oggetto di pignoramento) anziché al presente sub.5 oggetto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m.2,90. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 499 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 231,63 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n.20, piano: 2, proprietà 1/1  
Coerenze: l'abitazione (sub.5) confina a nord-est con altra proprietà (sub.6) e vano scala comune, e si affaccia a nord-ovest su via Solferino, a sud-ovest su altra proprietà (particella 522), a sud-est su area comune di manovra del fabbricato di cui è parte.

Atto del 26/08/2011 Pubblico ufficiale Notaio Cascione Sede Casarano (LE) Repertorio n.180073 - UU Sede Casarano (LE) Registrazione n.7242 registrato in data 20/09/2011 Rettifica catastale Voltura n.21095.1/2011 - Pratica n.LE0463280 in atti dal 07/10/2011.

Superficie Catastale Totale: 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 119 mq. Variazione toponomastica del 01/09/2023 Pratica n.LE0146144 in atti dal 01/09/2023 Variazione di



toponomastica (n.146144.1/2023). Con variazione territoriale n.7/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 del 22/02/2019, l'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.5 veniva trasferita dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A. Variazione del 22/02/2017 Pratica n.LE0050988 in atti dal 22/02/2017 G.A.F. Codifica piano incoerente (n.24947.1/2017). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. La planimetria catastale relativa all'abitazione (sub.5) è stata presentata in data 23/07/1982 Successivamente, con voltura d'ufficio del 23/07/1982 - Err. accatast. - Istanza 355802/09 Voltura n.18184.1/2009 - Pratica n.LE0355840 in atti dal 04/09/2009, l'unità veniva intestata correttamente in ditta. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su terreno in Presicce, censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00, area di enti urbani e promiscui dal 06/12/2003 con Tabella di variazione n.20192.1/2003 del 06/12/2003 Pratica n.65960 in atti dal 06/12/2003. Successivamente, con variazione territoriale n.4/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 DEL 22/02/2019, il terreno di cui al Foglio 4 part.499 ente urbano di are 5,00, veniva trasferito dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

**B** garage e deposito a PRESICCE via Solferino 20, della superficie commerciale di **14,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Franco Panese)

Garage (sub.16) e deposito (sub.17) oggetto di vendita siti al piano seminterrato di un fabbricato ad uso misto - con abitazioni a piano rialzato, primo e secondo, locale commerciale a piano rialzato, garage e locali deposito e ripostiglio a piano seminterrato - ubicato nella zona residenziale nord-ovest di Presicce - località del comune di Presicce-Acquarica, di recente istituzione - e distante circa 500 metri dal centro storico.

Le unità immobiliari hanno accesso pedonale da un vano scala comune, privo di ascensore, sito al civico 20 di via Solferino, e corridoio comune, e tramite rampa carrabile ed area comune di manovra dal civico 79/B di via Fermi.

Come evincibile dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica (All.1), lo stato dei luoghi non presenta una effettiva separazione tra le due unità che pertanto risultano unificate in un unico vano con solai piani ed altezza interna di circa m.2,88.

Il garage alloggia al proprio interno un serbatoio per l'acqua con pompa di sollevamento, oltre ad ulteriore impiantistica relativa ad altre unità del fabbricato. Come evincibile dalla planimetria catastale, l'unità (sub.16) si arricchisce inoltre di un locale pertinenziale di altezza di circa m.2,47, con accesso da un corridoio comune comunicante con l'area di manovra.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza utile rispetto a quanto riportato nelle tavole di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n.43 del 08/01/1979 e successiva Concessione di Costruzione n.37 del 05/07/1985, rientrando, quanto rilevato, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Risulta invece necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne riguardo la diversa disposizione delle murature a separazione dei garage, in cui includere anche le tramezzature da realizzarsi al fine di rendere concreta la separazione tra le due unità pignorata, sub.16 (garage) e sub.17 (deposito), coerentemente a quanto riportato catastalmente e come previsto nei lavori di cui al Permesso di Costruire n.74/2009, ad oggi non realizzati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,88. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 499 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq,



rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n.79/B, piano: S1, proprietà 1/1  
Coerenze: il garage (sub.16) confina a nord-ovest con corridoio comune, a nord-est e sud-ovest con altre unità (rispettivamente sub.11 e sub.9), a sud-est con area comune di manovra.

Atto del 20/11/2009 Pubblico ufficiale Cascione Giorgio Sede Casarano (LE) Repertorio n.177633 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.36842.1/2009 Reparto PI di LECCE in atti dal 17/12/2009. Superficie Catastale Totale: 26 mq. Variazione toponomastica del 01/09/2023 Pratica n.LE0146146 in atti dal 01/09/2023 Variazione di toponomastica (n.146146.1/2023). Con variazione territoriale n.7/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 del 22/02/2019, l'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.16 veniva trasferita dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 04/09/2010 Pratica n.LE0333530 in atti dal 04/09/2010 Variazione di classamento (n.19489.1/2010). Frazionamento del 04/09/2009 Pratica n.LE0356324 in atti dal 04/09/2009, frazionamento per trasferimento di diritti (n.22950.1/2009), con cui dalla soppressione dell'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.10, scaturivano le attuali unità relative al garage (sub.16) e locale deposito (sub.17). Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su terreno in Presicce, censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00, area di enti urbani e promiscui dal 06/12/2003 con Tabella di variazione n.20192.1/2003 del 06/12/2003 Pratica n.65960 in atti dal 06/12/2003. Successivamente, con variazione territoriale n.4/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 DEL 22/02/2019, il terreno di cui al Foglio 4 part.499 ente urbano di are 5,00, veniva trasferito dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A.

- foglio 4 particella 499 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n.79/B, piano: S1, proprietà 1/1  
Coerenze: il deposito (sub.17) confina a nord-est con altra unità (sub.11), e sui restanti tre lati con il garage (sub.16).

Voltura d'ufficio del 31/07/2014 Pubblico ufficiale Cammarota Luca Sede Lecce (LE) Repertorio n.454 - Rec.nota trascr.ne N.21506/14-C.Vendita Voltura n.16632.1/2014 - Pratica n.LE0287191 in atti dal 22/09/2014. Superficie Catastale Totale: 2 mq. Variazione toponomastica del 01/09/2023 Pratica n.LE0146148 in atti dal 01/09/2023 Variazione di toponomastica (n.146148.1/2023). Con variazione territoriale n.7/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 del 22/02/2019, l'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.16 veniva trasferita dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 04/09/2010 Pratica n.LE0333530 in atti dal 04/09/2010 Variazione di classamento (n.19489.1/2010). Frazionamento del 04/09/2009 Pratica n.LE0356324 in atti dal 04/09/2009, frazionamento per trasferimento di diritti (n.22950.1/2009), con cui dalla soppressione dell'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.10, scaturivano le attuali unità relative al garage (sub.16) e locale deposito

(sub.17). Il fabbricato di cui



sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su terreno in Presicce, censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00, area di enti urbani e promiscui dal 06/12/2003 con Tabella di variazione n.20192.1/2003 del 06/12/2003 Pratica n.65960 in atti dal 06/12/2003. Successivamente, con variazione territoriale n.4/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 DEL 22/02/2019, il terreno di cui al Foglio 4 part.499 ente urbano di are 5,00, veniva trasferito dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.641,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.594,85</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.3), le unità immobiliari del presente Lotto 1 risultano occupate dal debitore esecutato.

A tal proposito, come da comunicazione del 21/10/2025 prot. n.19415 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Presicce-Acquarica, si allegano Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela e Certificato di contestuale di Residenza, di Stato civile riguardanti il debitore esecutato (All.2).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 16/10/2025 prot. n.241837 (All.1), non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Casarano sugli immobili 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: 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:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/07/2015 a firma di Notaio A. De Blasi ai nn. 9038/6660 di repertorio, iscritta il 15/07/2015 a Lecce ai nn. 20352 rep. gen. e 2177 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 66.000,00.

Importo capitale: €33.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento siti in Presicce-Acquarica (LE), località Presicce, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 4, part.IIa 499, sub.5, sub.16 e sub.17.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2025 a firma di Giudice di Pace di Ugento (LE) ai nn. 137/2025 di repertorio, iscritta il 07/08/2025 a Lecce ai nn. 29802 rep. gen. e 3294 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 6.400,16.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale sui beni oggetto di pignoramento siti in Presicce-Acquarica (LE), località Presicce, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 4, part.IIa 499, sub.5, sub.16 e sub.17.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 a firma di Uff. Giudiziario Corte D'Appello di Lecce ai nn. 4252/2025 di repertorio, trascritta il 12/09/2025 a Lecce ai nn. 33058 rep. gen. e 27213 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, 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 sui beni oggetto di pignoramento siti in Presicce-Acquarica (LE), località Presicce, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 4, part.IIa 499, sub.5, sub.16 e sub.17.

Si segnala che nella Sezione C della suddetta nota, così come anche nel relativo atto di pignoramento, con riferimento al Codice Fiscale del debitore esecutato, viene indicato erroneamente il codice , anziché quello corretto .

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:

**€. 150,00**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 150,00**

Ulteriori avvertenze:

come da comunicazione (All.1) del 19/12/2025 ricevuta a mezzo P.E.O. dal sig. , quale "custode" della palazzina di via Solferino 20 in Presicce-Acquarica (LE), località Presicce, di cui sono parte le unità pignorate (abitazione N.C.E.U. F.4 p.499 s.5, garage N.C.E.U. F.4 p.499 s.16, deposito N.C.E.U. F.4 p.499 s.17), e con riferimento ai suddetti beni oggetto di stima, risulta che:

- "il signor non ha accumulato alcuna morosità pregressa su spese condominiali di alcun genere";
- "la spesa di quest'anno 2025 calcolata sulla base di "spese luce scala e pulizie palazzina interno scale" a carico del signor è di € 150,00 non ancora richiesta al soggetto interessato".

Nella suddetta email il sig. ha precisato inoltre che:

- "nell'anno 2026 la palazzina dovrà essere sottoposta a lavori di risanamento e lavori di pitturazione esterna che a causa del perché in mancanza di fondi, non si sono potuti eseguire prima";
- "la riunione delle famiglie di quest'anno, per le richieste degli importi e le comunicazioni varie, verrà fatta nel mese di gennaio 2026 per la quale potremo stendere un verbale e sottoporla alla vostra cortese attenzione".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2009), con atto stipulato il 20/11/2009 a firma di Notar G. Cascione ai nn. 177633 di repertorio, registrato il 16/12/2009 a Casarano ai nn. 4399 serie 1T, trascritto il 17/12/2009 a Lecce ai nn. 51282 reg. gen. e 36842 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censite nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 499 sub.6 (subalterno indicato erroneamente anziché il sub.5) e Foglio 4 particella 499 sub.16.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Giorgio Cascione rep. n.177633 e n.36598 di raccolta del 20/11/2009, trascritto a Lecce il 17/12/2009 ai nn.51282/36842 (All.2), con tale atto per Notar Giorgio Cascione, il sig. , coniugato in regime di comunione legale dei beni con (vende bene facente parte della c.d. "comunione de residuo"), vendeva al sig. , due delle unità immobiliari oggetto di pignoramento site nel Comune di Presicce (successivamente divenuto Comune di Presicce-Acquarica, località Presicce), ed in particolare: abitazione composta da cinque vani ed accessori a piano secondo (N.C.E.U. F.4 p.499 s.6, cat.A/3); locale garage avente superficie complessiva di circa mq.27 a piano seminterrato (N.C.E.U. F.4 p.499 s.16, cat.C/6). In tale atto le parti precisavano che "l'immobile venduto - a seguito dell'estromissione avvenuta in data 30/12/1992 - non fa più parte dei beni destinati all'esercizio di detta impresa". Inoltre veniva precisato che "la signora , quale coniuge di in regime di comunione legale dei beni, all'uopo costituitasi nel presente atto, - pur potendosi ritenere, secondo la prevalente interpretazione dell'art.178 del cod. civ. che l'immobile venduto non faccia parte della comunione legale coniugale, presta, in ogni caso, il suo più ampio ed incondizionato consenso al trasferimento dell'immobile in oggetto attuato con il presente atto". Nel presente atto veniva precisato infine che "nel locale garage venduto è ubicato un serbatoio ad uso riserva idrica che attualmente serve sia l'appartamento con quest'atto venduto, sia l'appartamento al piano secondo rimasto di proprietà del venditore. Il venditore si impegna a distaccare il proprio impianto idrico da tale serbatoio entro due anni da oggi".



per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica catastale (dal 26/08/2011), con atto stipulato il 26/08/2011 a firma di Notar G. Cascione ai nn. 180073 di repertorio, registrato il 20/09/2011 a Casarano ai nn. 7242 serie 1T, trascritto il 21/09/2011 a Lecce ai nn. 32828 reg. gen. e 22889 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 499 sub.5, indicata erroneamente come sub.6 nel precedente atto per Notar Giorgio Cascione rep. n.177633 del 20/11/2009.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di rettifica catastale per Notar Giorgio Cascione rep. n.180073 e n.38303 di raccolta del 26/08/2011, trascritto a Lecce il 21/09/2011 ai nn.32828/22889 e riferito alla compravendita per Notar Giorgio Cascione rep. n.177633 del 20/11/2009 trascritta a Lecce il 17/12/2009 ai nn.51282/36842 (All.2), con tale atto rep. n.180073 si rettificava il contenuto dell'atto di compravendita rep. n.177633 nella parte in cui l'appartamento compravenduto veniva erroneamente individuato nel N.C.E.U. Presicce al F.4 p.499 sub.6, subalterno errato, anziché al F.4 p.499 sub.5, subalterno corretto. Le parti confermavano, per quanto non rettificato, il contenuto del citato atto.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2014), con atto stipulato il 31/07/2014 a firma di Notaio L. Cammarota ai nn. 454 di repertorio, registrato il 06/08/2014 a Casarano ai nn. 4632 serie 1T, trascritto il 07/08/2014 a Lecce ai nn. 26066 reg. gen. e 21506 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censita nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 499 sub.17.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Luca Cammarota rep. n.454 e n.294 di raccolta del 31/07/2014, trascritto a Lecce il 07/08/2014 ai nn.26066/21506 (All.2), con tale atto per Notar Luca Cammarota, i coniugi , per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, vendevano al sig. , l'intera piena proprietà del piccolo locale deposito facente parte dl fabbricato sito nel Comune di Presicce, al piano seminterrato, della consistenza di circa mq.2, riportato nel N.C.E.U. al F.4 p.499 s.17 cat. C/2. Nel suddetto atto veniva riportato che "la presente vendita comprende la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, come per legge e come risulta dallo stato dei luoghi". Inoltre veniva precisato che "la parte acquirente si obbliga espressamente a consentire alla parte venditrice di attraversare con dei tubi di acqua e/o cavi elettrici contenuti in un'apposita canalina, il garage della consistenza complessiva di circa 27 (ventisette) metri quadri di sua proprietà, attiguo al locale deposito oggetto del presente atto, affinché dal corridoio condominiale tramite cui si arriva all'unità immobiliare venduta, si possa raggiungere lo spazio condominiale esterno da cui si accede con le auto ai locali garages. Inoltre, nei limiti dei diritti di sua spettanza, la parte acquirente autorizza la parte venditrice ad attraversare con i medesimi tubi d'acqua e/o cavi elettrici il citato spazio condominiale esterno".

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 01/08/1980 fino al 20/11/2009), con atto stipulato il 01/08/1980 a firma di Notaio R. Zuppelli ai nn. 28627 di repertorio, registrato il 20/08/1980 a Casarano ai nn. 4442 vol.156, trascritto il 25/08/1980 a Lecce ai nn. 23582 reg. gen. e 20601 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censita nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Giorgio Cascione rep. n.177633 del 20/11/2009 (All.2), con atto di permuta per Notar Renzo Zuppelli rep. n.28627 del 01/08/1980, registrato a Casarano il 20/08/1980 al n.4442 vol.156 e trascritto a Lecce il 25/08/1980 ai nn.23582/20601, il sig.



vendeva al sig. il suolo sito nel Comune di Presicce (successivamente divenuto Comune di Presicce-Acquarica, località Presicce), su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, censito nel N.C.T. al F.4 p.499 di are 5. Nello stesso atto, a titolo di permuta, veniva riportato che “da venivano ceduti a due appartamenti allo stato rustico del costruendo edificio a sorgere sul detto suolo come sopra ricevuto in permuta, secondo il progetto approvato dalla Commissione Edilizia in Presicce; detti appartamenti, tra loro contigui, al piano primo con accesso dalla scala in via Solferino, nonché due box al piano seminterrato, contigui tra loro e due centraline termiche, contigue tra loro; il tutto da consegnarsi allo stato rustico entro il mese di ottobre 1980 a totali spese di ”.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per l'Esecuzione di lavori edili **N. 210/77**, per lavori di costruzione di appartamenti, presentata il 27/07/1977, rilasciata il 19/11/1977 con il n. 210/77 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la suddetta Concessione per l'Esecuzione di lavori edili (pratica n.210/1977), visto il parere della C.E.C. del 20/09/1977, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di appartamenti in Presicce alla via Fermi, p.

Concessione per l'Esecuzione di opere **N. 43/78**, per lavori di variante al progetto approvato in data 20/09/1977 costruzione di appartamenti, presentata il 21/02/1978, rilasciata il 08/01/1979 con il n. 43/78 di protocollo.

Con la suddetta Concessione per l'Esecuzione di opere (pratica n.43/210, anno 78/77), visto il parere della C.E.C. del 26/04/1978, venivano autorizzata la suddetta variante al progetto approvato in data 20/09/1977 per la costruzione di appartamenti in Presicce alla via Solferino angolo via Fermi, . Con riferimento al suddetto titolo, a seguito di domanda presentata in data 01/10/2008 al prot. n.9451 per ottenere il permesso di agibilità relativamente alle due unità a piano secondo (N.C.E.U. F.4 p.499 s.5 e s.6), e “accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, ed alle prescrizioni richiamate nel predetto titolo abilitativo, così come dichiarato in data 01/10/2008 dal professionista geom. in qualità di tecnico incaricato alla verifica dei lavori eseguiti”, in data 01/10/2008 veniva rilasciato certificato di agibilità limitatamente alle due suddette unità immobiliari di civile abitazione ubicate al piano secondo come sopra catastalmente identificate.

Concessione di Costruzione **N. 37**, i per lavori di trasformazione del porticato in locale garage, presentata il 05/03/1985 con il n. 76/U.T. di protocollo, rilasciata il 05/07/1985 con il n. 37 di protocollo.

Con la suddetta Concessione di Costruzione (pratica n.37/1985), visto il parere della C.E.C. del 19/03/1985, venivano autorizzati i lavori per la trasformazione del porticato in locale garage. A seguito di domanda presentata il 17/02/1989 in data 04/05/1989 veniva rilasciato permesso d'uso relativamente al locale pluriuso a piano terra, oggetto del suddetto titolo n.37 del 1985.

Permesso di Costruire **N. 74/2009**, per lavori di realizzazione di tramezzatura interna per il ricavo di un



deposito, presentata il 07/10/2009 con il n. 9180 di protocollo, rilasciata il 10/11/2009 con il n. 74/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con il suddetto Permesso di Costruire (pratica n.86), visto il parere della C.E. del 09/11/2009, venivano autorizzati i lavori per la realizzazione di tramezzatura interna per il ricavo di un deposito,. Si segnala, da quanto constatato in sede di sopralluogo, e come anche evincibile dalla documentazione fotografica (All.1), che allo stato attuale non è stata riscontrata la tramezzatura interna per il ricavo del deposito, risultando pertanto le due unità in oggetto, sub.16 (garage) e sub.17 (deposito), prive di una effettiva separazione fisica e distinte solo catastalmente.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 9120 del 27/12/1994 e n.847 del 10/03/1997, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: "Zona B1 - completamento ed ampliamento dell'edilizia esistente", tipizzata all'art.35 delle Norme Tecniche d'Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione per l'Esecuzione di opere n.43 (in variante alla precedente Concessione) ed alla Concessione di Costruzione n.37 (relativa alla trasformazione di un porticato in locale garage), e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento all'abitazione (sub.5), dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), è stata riscontrata la chiusura del balcone sul retro con infissi in alluminio. Inoltre in planimetria è indicata un'altezza interna di m.3,00, mentre nello stato di fatto l'altezza utile è di circa 2,90 m. Con riferimento al garage (16) ed al deposito (sub.17), come evincibile dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica (All.1), lo stato dei luoghi non presenta una effettiva separazione tra le due unità che pertanto risultano unificate in un unico vano ed inoltre l'altezza interna, riportata nelle planimetrie in atti a m.2,75, risulta in realtà di 2,88 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento all'abitazione (sub.5), come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, trattasi di difformità non regolarizzabile, e quindi da ripristinare come da stato assentito e pertanto con la rimozione della vetrata in alluminio. Previa la regolarizzazione urbanistico-edilizia della suddetta difformità, la planimetria risulterebbe conforme e pertanto non è necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. Con riferimento al garage (sub.16) e al deposito (sub.17), in considerazione della non concreta divisione dei due subalterni, risulta necessario, onde poterne mantenere la rispettiva consistenza, realizzare i tamponamenti murari



indicati in planimetria, previa regolarizzazione urbanistico-edilizia, senza dover procedere quindi alla presentazione di pratica D.O.C.F.A. per l'adeguamento delle relative planimetrie.

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento all'abitazione (sub.5), in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione per l'Esecuzione di opere n.43 (in variante alla precedente Concessione), e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) chiusura del balcone sul retro con infissi in alluminio; 2) diversa altezza interna dell'unità immobiliare; 3) errata rappresentazione grafica del ripostiglio, in quanto nella tavola "pianta 1° e 2° piano", di cui al titolo autorizzativo, il suddetto vano risulta annesso al sub.6 (altra unità non oggetto di pignoramento) anziché al sub.5 oggetto di vendita. Con riferimento al garage (16) ed al deposito (sub.17), rispetto al progetto di cui alla Concessione per l'Esecuzione di opere n.43 (in variante alla precedente Concessione) ed alla Concessione di Costruzione n.37 (relativa alla trasformazione di un porticato in locale garage), come evincibile dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 4) diversa altezza interna delle due unità immobiliari; 5) modifiche interne riguardo la diversa disposizione delle murature a separazione dei garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento a quanto riportato al punto 1), trattasi di difformità non regolarizzabile, da rimuovere con il ripristino dello stato assentito e pertanto con la rimozione della vetrata in alluminio. Con riferimento a quanto riportato ai punti 2) e 4), trattasi di difformità regolarizzabili, rientrando le diverse altezze riscontrate nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Con riferimento a quanto riportato al punto 3), trattasi di difformità regolarizzabile ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, mediante pratica di S.C.I.A. in sanatoria, da presentarsi congiuntamente al proprietario dell'adiacente sub.6, interessato dalla suddetta variazione urbanistico-edilizia (non corretta annessione grafica del ripostiglio all'unità in oggetto). Infine, con riferimento a quanto riportato al punto 5), anche in questo caso trattasi di difformità regolarizzabile ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, mediante pratica di S.C.I.A. in sanatoria, da presentarsi congiuntamente al proprietario dell'adiacente subalterno, interessato dalla variazione urbanistico-edilizia, in cui includere anche le tramezzature da realizzarsi al fine di rendere concreta la separazione tra le due unità pignorate, sub.16 (garage) e sub.17 (deposito), coerentemente a quanto riportato catastalmente e come previsto nei lavori di cui al Permesso di Costruire n.74/2009, ad oggi non realizzati. L'importo per la realizzazione delle suddette opere è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Gennaio 2025. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 1.800,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 2.200,00.

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. per modifiche interne e realizzazione di tramezzature, comprensivi dei diritti di segreteria: €1.500,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino, e realizzazione tramezzature: €1.800,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €2.200,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PRESIDIO VIA SOLFERINO 20

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PRESIDIO via Solferino 20, della superficie commerciale di **122,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento sito al piano secondo di un fabbricato ad uso misto, con abitazioni a piano rialzato, primo e secondo, locale commerciale a piano rialzato, e garage e locali deposito e ripostiglio a piano seminterrato, ubicato nella zona residenziale nord-ovest di Presicce - località del comune di Presicce-Acquarica, di recente istituzione - e distante circa 500 metri dal centro storico.

Con accesso da un vano scala comune, privo di ascensore, sito al civico 20 di via Solferino, l'abitazione (sub.5) confina a nord-est con altra unità (sub.6) ed il suddetto vano scala comune, e si affaccia a nord-ovest su via Solferino, a sud-ovest su altra proprietà (particella 522), a sud-est su area comune di manovra del fabbricato di cui è parte.

È composta da ingresso-corridoio, tinello-cucina, ripostiglio, soggiorno-pranzo, tre vani letto e un bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.100 e altezza interna di circa m.2,90. L'abitazione si arricchisce infine di un balcone sul fronte ed uno sul retro (quest'ultimo attualmente chiuso con vetrata, da rimuovere in quanto non autorizzata e non regolarizzabile).

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un discreto stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe e rigonfiamento di tinteggiatura e/o intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso di parti di solaio, verosimilmente dovute a formazione di condensa, ridotta ventilazione, ponti termici e bassa capacità isolante delle superfici più esposte.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza utile rispetto a quanto riportato nelle tavole di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n.43 del 08/01/1979 e successiva Concessione di Costruzione n.37 del 05/07/1985, rientrando, quanto rilevato, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Risulta invece necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione della non corretta rappresentazione grafica del ripostiglio, in quanto nella tavola "pianta 1° e 2° piano", di cui al titolo autorizzativo, il suddetto vano risulta annesso al sub.6 (altra unità non oggetto di pignoramento) anziché al presente sub.5 oggetto di vendita.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m.2,90. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 499 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 231,63 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n.20, piano: 2,, proprietà 1/1  
Coerenze: l'abitazione (sub.5) confina a nord-est con altra proprietà (sub.6) e vano scala comune, e si affaccia a nord-ovest su via Solferino, a sud-ovest su altra proprietà (particella 522), a sud-est su area comune di manovra del fabbricato di cui è parte.

Atto del 26/08/2011 Pubblico ufficiale Notaio Cascione Sede Casarano (LE) Repertorio n.180073 - UU Sede Casarano (LE) Registrazione n.7242 registrato in data 20/09/2011

Rettifica catastale Voltura n.21095.1/2011 - Pratica n.LE0463280 in atti dal 07/10/2011.  
Superficie Catastale Totale: 124 mq. Totale escluse aree scoperte: 119 mq. Variazione



toponomastica del 01/09/2023 Pratica n.LE0146144 in atti dal 01/09/2023 Variazione di toponomastica (n.146144.1/2023). Con variazione territoriale n.7/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 del 22/02/2019, l'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.5 veniva trasferita dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A. Variazione del 22/02/2017 Pratica n.LE0050988 in atti dal 22/02/2017 G.A.F. Codifica piano incoerente (n.24947.1/2017). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. La planimetria catastale relativa all'abitazione (sub.5) è stata presentata in data 23/07/1982. Successivamente, con voltura d'ufficio del 23/07/1982 - Err. accatast. - Istanza 355802/09 Voltura n.18184.1/2009 - Pratica n.LE0355840 in atti dal 04/09/2009, l'unità veniva intestata correttamente in ditta. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su terreno in Presicce, censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00, area di enti urbani e promiscui dal 06/12/2003 con Tabella di variazione n.20192.1/2003 del 06/12/2003 Pratica n.65960 in atti dal 06/12/2003. Successivamente, con variazione territoriale n.4/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 DEL 22/02/2019, il terreno di cui al Foglio 4 part.499 ente urbano di are 5,00, veniva trasferito dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di vendita sita al secondo piano di un fabbricato per civili abitazioni, con locale commerciale a piano rialzato e garage e locali deposito e ripostiglio a piano seminterrato, ubicato nella zona residenziale nord-ovest di Presicce - località del comune di Presicce-Acquarica, di recente istituzione - e distante circa 500 metri dal centro storico.

L'unità affaccia a nord-ovest su via Solferino, a sud-ovest su altra proprietà (particella 522), a sud-est su area comune di manovra del fabbricato di cui è parte, e confina a nord-est con altra unità (sub.6) ed il suddetto vano scala comune.

L'abitazione è internamente composta da ingresso-corridoio di circa mq.12,60, tinello-cucina di circa mq.15, ripostiglio di circa mq.2, soggiorno-pranzo di circa mq.23,80, tre vani letto rispettivamente di circa mq.19, mq.11,40 e mq.10,80, e un bagno di circa mq.6,10, per una superficie utile complessiva di circa mq.100. Risulta inoltre dotata di balcone sia sul fronte principale (circa mq.5,60) che sul retro



(mq.9,10), quest'ultimo attualmente chiuso con vetrata, da rimuovere in quanto non autorizzata e non regolarizzabile.

L'altezza utile interna è di circa m.2,90, i solai sono piani e le murature intonacate e tinteggiate.

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un discreto stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffe e rigonfiamento di tinteggiatura e/o intonaco, riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso di parti di solaio, verosimilmente dovute a formazione di condensa, ridotta ventilazione, ponti termici e bassa capacità isolante delle superfici più esposte.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza utile rispetto a quanto riportato nelle tavole di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n.43 del 08/01/1979 e successiva Concessione di Costruzione n.37 del 05/07/1985, rientrando, quanto rilevato, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Risulta invece necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione della non corretta rappresentazione grafica del ripostiglio, in quanto nella tavola "pianta 1° e 2° piano", di cui al titolo autorizzativo, il suddetto vano risulta annesso al sub.6 (altra unità non oggetto di pignoramento) anziché al presente sub.5 oggetto di vendita.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* portoncino blindato a due ante a battente con sopra luce in vetro.

nella media 

*infissi esterni:* ad anta a battente (due o tre ante), realizzati in legno e vetrocamera.

nella media 

*protezioni infissi esterni:* serrande in plastica (infissi su prospetto principale, retrostante e laterale).

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane in alluminio con lamelle orientabili (infissi su prospetto principale e laterale).

nella media 

*infissi interni:* ad anta a battente, realizzati in legno.

nella media 

*infissi interni:* a due ante a battente con pannelli vetrati (varco verso il soggiorno-pranzo), realizzati in legno.

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in laminato, misure varie.

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.34 x 34 (tinello-cucina e ripostiglio).

nella media 

*rivestimento interno:* realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.1,60 (tinello-cucina).

nella media 

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

nella media 

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

nella media 

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
superficie abitazione	118,00	x	100 %	=	118,00
superficie balcone sul fronte e sul retro	17,00	x	25 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>135,00</b>				<b>122,25</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: PRESICCE-ACQUARICA, Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO EDIFICATO DEL NEOCOSTITUITO COMUNE DI PRESICCE ACQUARICA, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 415 euro/mq. ad un massimo di 580 euro/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 340 euro/mq. ad un massimo di 495 euro/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 580 euro/mq. corrispondente al valore massimo della Tipologia Abitazioni civili. Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione, comprensivo delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.122,25), risulta pari a € 70.905,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.905,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.905,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.905,00**

BENI IN PRESICCE VIA SOLFERINO 20

## GARAGE E DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

**garage e deposito** a PRESICCE via Solferino 20, della superficie commerciale di **14,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Garage (sub.16) e deposito (sub.17) oggetto di vendita siti al piano seminterrato di un fabbricato ad uso misto - con abitazioni a piano rialzato, primo e secondo, locale commerciale a piano rialzato, garage e locali deposito e ripostiglio a piano seminterrato - ubicato nella zona residenziale nord-ovest di Presicce - località del comune di Presicce-Acquarica, di recente istituzione - e distante circa 500



metri dal centro storico.

Le unità immobiliari hanno accesso pedonale da un vano scala comune, privo di ascensore, sito al civico 20 di via Solferino, e corridoio comune, e tramite rampa carrabile ed area comune di manovra dal civico 79/B di via Fermi.

Come evincibile dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica (All.1), lo stato dei luoghi non presenta una effettiva separazione tra le due unità che pertanto risultano unificate in un unico vano con solai piani ed altezza interna di circa m.2,88.

Il garage alloggia al proprio interno un serbatoio per l'acqua con pompa di sollevamento, oltre ad ulteriore impiantistica relativa ad altre unità del fabbricato. Come evincibile dalla planimetria catastale, l'unità (sub.16) si arricchisce inoltre di un locale pertinenziale di altezza di circa m.2,47, con accesso da un corridoio comune comunicante con l'area di manovra.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza utile rispetto a quanto riportato nelle tavole di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n.43 del 08/01/1979 e successiva Concessione di Costruzione n.37 del 05/07/1985, rientrando, quanto rilevato, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Risulta invece necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne riguardo la diversa disposizione delle murature a separazione dei garage, in cui includere anche le tramezzature da realizzarsi al fine di rendere concreta la separazione tra le due unità pignorate, sub.16 (garage) e sub.17 (deposito), coerentemente a quanto riportato catastalmente e come previsto nei lavori di cui al Permesso di Costruire n.74/2009, ad oggi non realizzati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m.2,88. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 499 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n.79/B, piano: S1, proprietà 1/1  
Coerenze: il garage (sub.16) confina a nord-ovest con corridoio comune, a nord-est e sud-ovest con altre unità (rispettivamente sub.11 e sub.9), a sud-est con area comune di manovra.

Atto del 20/11/2009 Pubblico ufficiale Cascione Giorgio Sede Casarano (LE) Repertorio n.177633 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.36842.1/2009 Reparto PI di LECCE in atti dal 17/12/2009. Superficie Catastale Totale: 26 mq. Variazione toponomastica del 01/09/2023 Pratica n.LE0146146 in atti dal 01/09/2023 Variazione di toponomastica (n.146146.1/2023). Con variazione territoriale n.7/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 del 22/02/2019, l'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.16 veniva trasferita dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 04/09/2010 Pratica n.LE0333530 in atti dal 04/09/2010 Variazione di classamento (n.19489.1/2010). Frazionamento del 04/09/2009 Pratica n.LE0356324 in atti dal 04/09/2009, frazionamento per trasferimento di diritti (n.22950.1/2009), con cui dalla soppressione dell'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.10, scaturivano le attuali unità relative al garage (sub.16) e locale deposito (sub.17). Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su terreno in Presicce, censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00, area di enti urbani e promiscui dal 06/12/2003 con Tabella di variazione n.20192.1/2003 del 06/12/2003 Pratica n.65960 in atti dal 06/12/2003. Successivamente, con variazione territoriale n.4/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 DEL 22/02/2019, il terreno di cui al Foglio 4 part.499 ente urbano di are 5,00, veniva trasferito dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al



Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A.

- foglio 4 particella 499 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n.79/B, piano: S1, proprietà 1/1  
Coerenze: il deposito (sub.17) confina a nord-est con altra unità (sub.11), e sui restanti tre lati con il garage (sub.16).

Voltura d'ufficio del 31/07/2014 Pubblico ufficiale Cammarota Luca Sede Lecce (LE) Repertorio n.454 - Rec.nota trasc.ne N.21506/14-C.Vendita Voltura n.16632.1/2014 - Pratica n.LE0287191 in atti dal 22/09/2014. Superficie Catastale Totale: 2 mq. Variazione toponomastica del 01/09/2023 Pratica n.LE0146148 in atti dal 01/09/2023 Variazione di toponomastica (n.146148.1/2023). Con variazione territoriale n.7/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 del 22/02/2019, l'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.16 veniva trasferita dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 04/09/2010 Pratica n.LE0333530 in atti dal 04/09/2010 Variazione di classamento (n.19489.1/2010). Frazionamento del 04/09/2009 Pratica n.LE0356324 in atti dal 04/09/2009, frazionamento per trasferimento di diritti (n.22950.1/2009), con cui dalla soppressione dell'unità di cui al Foglio 4 part.499 sub.10, scaturivano le attuali unità relative al garage (sub.16) e locale deposito (sub.17) H. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su terreno in Presicce, censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 499 di are 5,00, area di enti urbani e promiscui dal 06/12/2003 con Tabella di variazione n.20192.1/2003 del 06/12/2003 Pratica n.65960 in atti dal 06/12/2003. Successivamente, con variazione territoriale n.4/2019 del 15/05/2019 in atti dal 16/05/2019 L.R. NR. 2/2019 DEL 22/02/2019, il terreno di cui al Foglio 4 part.499 ente urbano di are 5,00, veniva trasferito dal Comune di Presicce con codice catastale H047 al Comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce con codice catastale M428A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Unità immobiliari (sub.16 e sub.17) oggetto di vendita siti al piano seminterrato di un fabbricato ad uso misto - con abitazioni a piano rialzato, primo e secondo, locale commerciale a piano rialzato, garage e locali deposito e ripostiglio a piano seminterrato - ubicato nella zona residenziale nord-ovest di Presicce - località del comune di Presicce-Acquarica, di recente istituzione - e distante circa 500 metri dal centro storico.

Con accesso pedonale da un vano scala comune, privo di ascensore, sito al civico 20 di via Solferino, e corridoio comune, e tramite rampa carrabile ed area comune di manovra dal civico 79/B di via Fermi, il garage (sub.16) confina a nord-ovest con corridoio comune, a nord-est con deposito (sub.17) ed altra unità (sub.11), a sud-ovest con altra unità (sub.9), a sud-est con area comune di manovra; il deposito (sub.17) confina a nord-est con altra unità (sub.11), sui restanti tre lati con il garage (sub.16). Come evincibile dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica (All.1), lo stato dei luoghi non presenta una effettiva separazione tra le due unità che pertanto risultano unificate in un unico vano con solai piani ed altezza interna di circa m.2,88.

Il garage alloggia al proprio interno un serbatoio per l'acqua con pompa di sollevamento, oltre ad ulteriore impiantistica relativa ad altre unità del fabbricato. Come riportato nella planimetria catastale, l'unità (sub.16) si arricchisce inoltre di un locale pertinenziale di altezza di circa m.2,47, con accesso da un corridoio comune comunicante con l'area di manovra.

Si fa presente fin d'ora, come riportato anche nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, che alla data del sopralluogo è stata riscontrata una maggiore altezza utile rispetto a quanto riportato nelle tavole di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n.43 del 08/01/1979 e successiva Concessione di Costruzione n.37 del 05/07/1985, rientrando, quanto rilevato, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001. Risulta invece necessaria la presentazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne riguardo la diversa disposizione delle murature a separazione dei garage, in cui includere anche le tramezzature da realizzarsi al fine di rendere concreta la separazione tra le due unità pignorata, sub.16 (garage) e sub.17 (deposito), coerentemente a quanto riportato catastalmente e come previsto nei lavori di cui al Permesso di Costruire n.74/2009, ad oggi non realizzati.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta a battente, realizzato in lamiera metallica (varco di accesso al garage dal corridoio comune).

nella media 

*infissi esterni:* basculante in lamiera metallica, con apertura meccanizzata automatica (varco di accesso al garage dall'area comune di manovra).

nella media 

*infissi esterni:* ad anta a battente, realizzato in lamiera metallica (varco di accesso al ripostiglio di pertinenza del garage dal corridoio comune).

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie garage	27,00	x	50 %	=	13,50
superficie deposito	2,00	x	35 %	=	0,70
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>14,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: PRESICCE-ACQUARICA, Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO EDIFICATO DEL NEOCOSTITUITO COMUNE DI PRESICCE ACQUARICA, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 415 euro/mq. ad un massimo di 580 euro/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 340 euro/mq. ad un massimo di 495 euro/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 580 euro/mq. corrispondente al valore massimo della Tipologia Abitazioni civili. Pertanto il valore di mercato a corpo del garage (superficie commerciale opportunamente omogeneizzata di mq.13,50) risulta pari a € 7.830,00, mentre quella del deposito (superficie commerciale opportunamente omogeneizzata di mq.0,70) risulta pari a € 406,00, per un importo complessivo, relativo alle due unità a piano seminterrato, pari a € 8.236,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.236,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.236,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.236,00**

## 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 Presicce-Acquarica (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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,25	0,00	70.905,00	70.905,00
B	garage e deposito	14,20	0,00	8.236,00	8.236,00
				<b>79.141,00 €</b>	<b>79.141,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.641,00**

**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: **€. 11.046,15**

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: **€. 62.594,85**

data 03/01/2026

il tecnico incaricato

