



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

322/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANTONIO BARBETTA

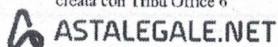
CUSTODE:

AVV. GIOVANNA PIERA PEDONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Cristiano Scardino

CF:SCRCST80C06D862X
con studio in CAVALLINO (LE) via lizzanello 76
telefono: 3477116507
email: cris_scardino@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 322/2024

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

A appartamento a LIZZANELLO Via Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di 160,30 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia e' un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 28 p.lla 251. L'unita', internamente, risulta cosi' suddivisa: ingresso che avviene direttamente in soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, veranda coperta, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno in corpo staccato ed area scoperta retrostante con vano scala in muratura che consente accesso al lastrico solare. All'atto del sopralluogo, l'immobile si e' presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, in linea con l'epoca di realizzazione, caratterizzate da copertura a volte del tipo "volta a stella", pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti del medesimo materiale, infissi esterni in legno con tapparelle in plastica; gli impianti risultano adeguati alle normative vigenti in materia.

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione e' posta al piano terra, scala esterna, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 251 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 50 Lizzanello, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 254, ad Est con p.lla 253, a Sud con via Vittorio Veneto, ad Ovest con p.lla 250.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unita' principali:	160,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.454,00
Data di conclusione della relazione:	16/07/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, iscritta il 19/02/2008 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159.200.

Importo capitale: 79.600.

Durata ipoteca: 30 anni.

IPOTECA VOLONTARIA del 15/02/2008, per Notaio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] numero di registro particolare [REDACTED], a favore della banca [REDACTED] con sede in Roma, contro i signori [REDACTED] [REDACTED]. Ipoteca iscritta a garanzia della somma capitale di € 79.600,00 per un totale di € 159.200,00, per la durata di anni 30, sul bene per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/11/2024 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/09/2024, numero di [REDACTED]; [REDACTED], a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED] contro i signori [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà del bene in regime di comunione legale dei beni.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

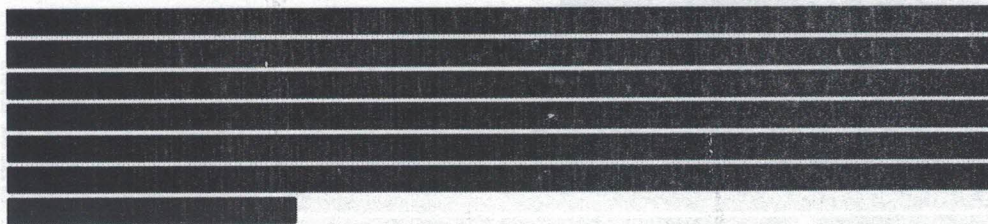
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



[REDACTED]





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 61 Pratica edilizia n. 145 Protocollo N. 3677/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di una casa per civile abitazione , rilasciata il 08/06/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato di fatto o presentazione pratica edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato di fatto o pratica edilizia per sanare opere: € 2.500,00

Conforme a parte delle tramezzature in cartongesso (non a tutta altezza e, quindi, facilmente amovibili, nell'ingresso/pranzo e nel letto, nonché la chiusura di una porta nella cucina, la chiusura di una porta tra ingresso/pranzo e soggiorno, l'allargamento della tramezzatura tra pranzo e cucina e lo spostamento della porta d'ingresso al ripostiglio presente in giardino)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riaccatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- riaccatastamento: € 500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIZZANELLO VIA VITTORIO VENETO 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Vittorio Veneto 50, della superficie commerciale di **160,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia e' un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 28 p.lla 251. L'unità, internamente, risulta così suddivisa: ingresso che avviene direttamente in soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, veranda coperta, disimpegno, bagno, due ripostigli di cui uno in corpo staccato ed area scoperta retrostante con vano scala in muratura che consente accesso al lastrico solare. All'atto del sopralluogo, l'immobile si e' presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture di medio livello, in linea con l'epoca di realizzazione, caratterizzate da copertura a volte del tipo "volta a stella", pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimenti del medesimo materiale, infissi esterni in legno con tapparelle in plastica; gli impianti risultano adeguati alle normative vigenti in materia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 251 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n. 50 Lizzanello, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 254, ad Est con p.lla

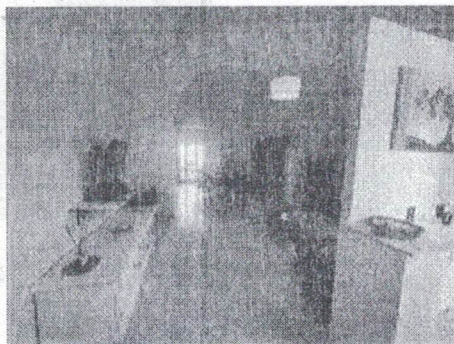


253, a Sud con via Vittorio Veneto, ad Ovest con p.lla 250.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



prospetto



ingresso



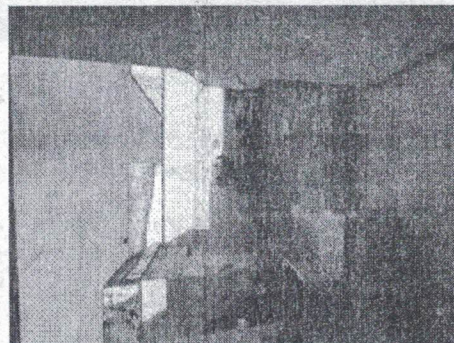
letto matrimoniale



bagno



camera letto



giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono cavallino, castri di lecce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



palestra

buono ★★★★★★★★★★

spazi verde

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

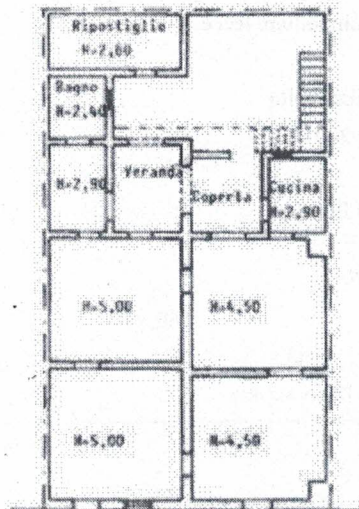
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	143,00	x	100 %	=	143,00
veranda coperta	19,00	x	50 %	=	9,50
ripostiglio in corpo staccato	13,00	x	25 %	=	3,25
scala esterna	5,00	x	25 %	=	1,25
cortile	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	213,00				160,30



Via V. Veneto civ.50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: gfs immobiliare cavallino
 Descrizione: casa indipendente
 Indirizzo: via minzoni lizzanello
 Superfici principali e secondarie: 150
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 138.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: studio partigiani srl
 Descrizione: casa indipendente
 Indirizzo: piazza san lorenzo
 Superfici principali e secondarie: 164
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 135.000,00 pari a 823,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: mondo immobiliare lecce
 Descrizione: casa indipendente
 Indirizzo: via francesco baracca lizzanello
 Superfici principali e secondarie: 200
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,30 x 800,00 = 128.240,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.240,00



palestra

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

spazi verde

buono ★★★★★★★★★★

buona ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

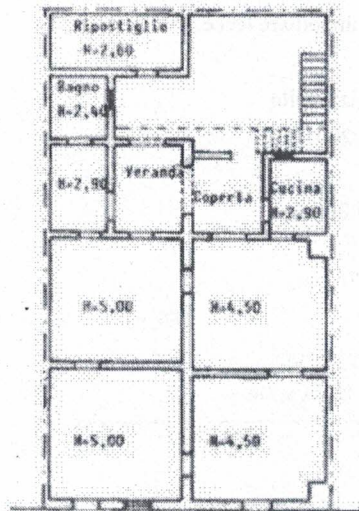
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
abitazione piano terra	143,00	x	100 %	=	143,00
veranda coperta	19,00	x	50 %	=	9,50
ripostiglio in corpo staccato	13,00	x	25 %	=	3,25
scala esterna	5,00	x	25 %	=	1,25
cortile	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	213,00				160,30



Via V. Veneto civ.50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: gfs immobiliare cavallino

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: via minzoni lizzanello

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: studio partigiani srl

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: piazza san lorenzo

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 823,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: mondo immobiliare lecce

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: via francesco baracca lizzanello

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,30 x 800,00 = 128.240,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.240,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e' stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, e' stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'eta' e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	160,30	0,00	128.240,00	128.240,00
				128.240,00 €	128.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato, dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.240,00**

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: **€. 18.786,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Arrotondamento del valore finale: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.454,00

data 16/07/2025

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Cristiano Scardino

