



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2024

DEBITORE:

[REDACTED], [REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

CUSTODE:

Dott. Alessandro Accoto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TUGLIE via Evangelista Torricelli 36, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto di perizia, sito in Tuglie alla via Evangelista Torricelli, 36, è un'abitazione situata al piano terra di un edificio residenziale, con ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un cortile, due camere da letto matrimoniali, e un guardaroba adattato a letto singolo. Nella zona notte è stato ricavato un secondo bagno, senza autorizzazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 343 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Evangelista Torricelli n° 36, piano: T, intestato a () nat () () il () , derivante da Atto del 27/02/1991 Pubblico ufficiale () () Sede () () Repertorio n. 29690 Registrazione n. 578 registrato in data 18/03/1991 - Voltura n. 6206.1/1991 in atti dal 20/10/1992
Coerenze: confini p.lla 121, p.lla 445, p.lla 341

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.805,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.800,00
Data di conclusione della relazione:	11/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Importo capitale: € 60'000,00 .

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 2342 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 ai nn. di particolare 15940 e di generale 19078, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) numero di codice fiscale [REDACTED], contro Signori [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) in regime di comunione legale dei beni.

Il pignoramento viene trascritto, sino all'occorrenza di € 49'907,05 oltre interessi e spese sino al soddisfo sul bene sopra descritto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 28/10/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 168535 di repertorio, registrata il 08/09/2025 ai nn. di particolare 3503 e di generale 32501, a favore di [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED]) numero di codice fiscale [REDACTED], contro i Signori [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) in regime di comunione legale dei beni.

L'ipoteca grava sul bene sopra descritto per un capitale di € 60'000,00 per un totale di € 108'000,00 per la durata di anni 25.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In virtù di atto di compravendita del 27/02/1991, per Notaio [REDACTED] numero di repertorio 29690, trascritto il 02/03/1991 al numero di particolare 8412 e di generale 9853 in cui veniva trasferita l'intera proprietà del suddetto bene in favore de [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], in regime di comunione dei beni, contro la [REDACTED] ([REDACTED]), numero di codice fiscale [REDACTED].

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà: de [REDACTED] nat [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], per l'intera quota di 1 / 1 (mille/millesimi) in regime di comunione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nat ██████████ (██████████) il ██████████ e signora ██████████ nat ██████████ (██████████) il ██████████, in regime di comunione dei beni per la quota di 1 / 1 (mille/millesimi) in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita del 27/02/1991, per Notaio ██████████ numero di repertorio 29690, trascritto il 02/03/1991 al numero di particolare 8412 e di generale 9853 in cui veniva trasferita l'intera proprietà del suddetto bene, con atto stipulato il 27/02/1991, trascritto il 02/03/1991.

in virtù di atto di compravendita del 27/02/1991, per Notaio ██████████ numero di repertorio 29690, trascritto il 02/03/1991 al numero di particolare 8412 e di generale 9853 in cui veniva trasferita l'intera proprietà del suddetto bene in favore de ██████████ nat ██████████ (██████████) il ██████████ e ██████████ nat ██████████ (██████████) il ██████████, in regime di comunione dei beni, contro la ██████████ ██████████ (██████████), numero di codice fiscale ██████████.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Pratica N.173/1981 Concessione N. 4/1983** , intestata a ██████████ ██████████, per lavori di costruzione di n°8 appartamenti di civile abitazione, da erigersi nel comprensorio di intervento n° 2 del P.P. della zona "B", e secondo il progetto redatto da ██████████ ██████████, presentata il 01/12/1981, rilasciata il 12/01/1983 con il n. 1136/U.T. di protocollo, agibilità del 07/02/1986 con il n. - di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 26 del 28.08.2008, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) pari a 5 mc/mq

Variante al P.R.G. - Revisione ed adeguamento della variante al PRG del Comune di Tuglie adottata con D.C.C. n. 26 del 28.08.2008 alle modifiche di cui alla DGR n.2527 del 30/11/2012

(approvazione con modifiche)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un secondo Bagno nella zona notte di circa 2,5 mq. (normativa di riferimento: art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e art.32 comma 25 D.L. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino stato dei luoghi: € 1.500,00

- ripristino stato dei luoghi: €.1.000,00



Sono state rilevate le seguenti difformità: Tre vani realizzati abusivamente per un totale di circa 14 mq. Nello specifico 1) vano tecnico, di circa 7 mq, staccato dall'abitazione di altezza 1,536 m; 2) vano cucina, di circa 14 mq, altezze 2,77 m e 1,55 m nella parte retrostante, collegato alla cucina per mezzo di un arco; 3) vano tecnico collegato al vano cucina abusivo di circa 1,55 mq e altezza 1,5 m. (normativa di riferimento: art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e art.32 comma 25 D.L. 326/2003)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione (30 € al mq): €.675,00
- Smaltimento e trasporto macerie: €.400,00
- Demolizione/smaltimento infissi: €.300,00
- ripristino stato dei luoghi: €.1.000,00

.
Demolizione

Sono state rilevate le seguenti difformità: interventi interni (realizzazione di due archi in sostituzione delle porte), che costituisce manutenzione straordinaria non strutturale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA tardiva / asseverata in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva / asseverata in sanatoria : €.1.000,00
- Spese tecniche: €.1.000,00

.
Le opere non incidono su sagoma, volumetria, destinazione d'uso o parti strutturali. Pertanto risulta formalmente non conforme per mancata presentazione della CILA, ma sostanzialmente conforme urbanisticamente ed ediliziamente.



Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione interna con variazione di uso da ambiente cucina a camera da letto. trasformazione interna con variazione di uso da ambiente soggiorno a camera da letto. trasformazione interna con variazione di uso da ambiente camera da letto a cucina. trasformazione interna con variazione di uso da ambiente camera da letto soggiorno. trasformazione interna con variazione di uso da ambiente guardaroba a camera da letto.

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

Interventi privi di titolo edilizio; formalmente non conforme per mancata comunicazione (CILA), ma non costituisce cambio d'uso urbanisticamente rilevante.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito del sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale vigente, si rilevano divergenze distributive e funzionali. Sono state riscontrate: - la realizzazione di archi in sostituzione delle porte; - la non denominazione in planimetria dei locali fatta eccezione della cucina e del w.c.. Le variazioni sopra elencate comportano una non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Pertanto, allo stato attuale l'unità immobiliare NON può ritenersi conforme catastalmente. Si rende necessario procedere a regolarizzazione catastale tramite aggiornamento della planimetria (pratica DOCFA). (normativa di riferimento: D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010 - Art. 19)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €70,00
- Spese tecniche: €250,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TUGLIE VIA EVANGELISTA TORRICELLI 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TUGLIE via Evangelista Torricelli 36, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile oggetto di perizia, sito in Tuglie alla via Evangelista Torricelli, 36, è un'abitazione situata al piano terra di un edificio residenziale, con ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un cortile, due camere da letto matrimoniali, e un guardaroba adattato a letto singolo. Nella zona notte è stato ricavato un secondo bagno, senza autorizzazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 343 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Evangelista Torricelli n° 36, piano: T, intestato a () nat () () il () , derivante da Atto del 27/02/1991 Pubblico ufficiale () () Repertorio n. 29690 Registrazione n. 578 registrato in data 18/03/1991 - Voltura n. 6206.1/1991 in atti dal 20/10/1992
Coerenze: confini p.la 121, p.la 445, p.la 341

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Alezio, Parabita, Sannicola, Neviano, Gallipoli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia, sito in Tuglie alla via Evangelista Torricelli, 36, è un'abitazione situata al piano terra di un edificio residenziale, con ingresso principale attraverso una porta in legno dotata di vetrate, che conduce ad un ampio disimpegno. L'interno si caratterizza per una buona manutenzione, con finiture in stile tradizionale e pavimenti in ceramica con motivi geometrici.

L'ingresso si apre su un soggiorno, dotato di una stufa a pellet. Un arco in muratura rivestito in legno separa l'ingresso dal soggiorno, creando una divisione tra i due ambienti.

La cucina è separata dalla zona giorno da un arco in pietra. Un vano finestrato, come prolungamento della cucina, a due altezze differenti, è stato realizzato senza autorizzazioni nel cortile. La cucina è dotata di un accesso al medesimo cortile.

L'immobile è dotato di due camere da letto matrimoniali e un ripostiglio adattato a letto singolo. I pavimenti sono in ceramica.

L'abitazione dispone di un bagno illuminato e ventilato, con piastrelle in ceramica e dotato di sanitari in buone condizioni e di un secondo bagno nella zona notte, realizzato senza autorizzazioni.

L'immobile si trova in una zona residenziale di Tuglie, con accesso principale da via Evangelista Torricelli. La facciata dell'edificio, in buono stato di conservazione, presenta un'architettura semplice ma ben curata, con finiture esterne in intonaco chiaro. La porta di ingresso è dotata di una grata di sicurezza.

L'abitazione è dotata di un piccolo cortile antistante, che si affaccia sulla via. Il cortile è pavimentato con piastrelle in ceramica.

Sul retro dell'immobile si trova un piccolo ortale. Il contesto esterno è di tipo residenziale, con edifici circostanti di altezza contenuta e ben mantenuti.

L'immobile gode di una buona posizione all'interno del tessuto urbano di Tuglie, facilmente raggiungibile tramite le principali vie di comunicazione e ben servito da negozi, scuole e altre strutture di interesse pubblico. L'ingresso dall'area esterna risulta pratico e sicuro, con un buon distacco dalla strada, garantendo una certa privacy e tranquillità.

Nel complesso, l'immobile si presenta in buone condizioni, la disposizione interna degli spazi è funzionale, con finestre che garantiscono luminosità naturale in tutti gli ambienti.

Si allega alla relazione peritale la documentazione fotografica dell'immobile.

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
Ingresso	3,92	x	100 %	=	3,92
Soggiorno	10,15	x	100 %	=	10,15
Cucina	16,38	x	100 %	=	16,38
Bagno	3,92	x	100 %	=	3,92
Letto matrimoniale 1	20,67	x	100 %	=	20,67
Letto matrimoniale 2	14,00	x	100 %	=	14,00
Letto singolo (ex guardaroba)	6,37	x	100 %	=	6,37
Corridoio	3,87	x	100 %	=	3,87
Murature perimetrali (Incidenza 10%)	7,90	x	100 %	=	7,90
Ortale (primi 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
Ortale (successivi)	75,00	x	5 %	=	3,75
Totale:	187,18				94,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2025 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 335 €/mq ad un massimo di 495 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Tuglie nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Tuglie, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tuglie, agenzie: provincia di Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	94,68	0,00	47.000,00	47.000,00
				47.000,00 €	47.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.195,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.805,00**

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: **€. 5.970,75**

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: **€. 34,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.800,00**

data 11/12/2025

il tecnico incaricato

██████████