



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

298/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio BARBETTA


CUSTODE:

Dott. Alessandro DE RINALDIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Brizio Campanelli

CF: CMPBRZ60P05B413Z

con studio in LECCE (LE) Via Michele Saponaro 12L

telefono: 0832391179

email: ingebricam@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO Piazza Maria SS. Assunta 5 - 6, frazione MERINE, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento monovano sito nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, in Piazza Maria Santissima Assunta n. 5, privo di servizio igienico e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,98. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Merine di Lizzanello, Piazza Maria Santissima Assunta n. 21., piano: Terra, [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.

B appartamento a LIZZANELLO Piazza Maria SS. Assunta 5 - 6, frazione MERINE, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento monovano sito nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, in Piazza Maria Santissima Assunta n. 6, privo di servizio igienico e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,94. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, indirizzo catastale: Merine di Lizzanello, Piazza Maria Santissima Assunta n. 22., piano: Terra., [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 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:	€. 25.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.800,00
Data di conclusione della relazione:	18/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 18/02/2011 a Lecce ai nn. 5783/911, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Importo ipoteca: 30.900.

Importo capitale: 19.339,18

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/04/2025 a LECCE ai nn. 13995/1470, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 343.000,00.

Importo capitale: 543.553,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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: € 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

Ulteriori avvertenze:

Il valore degli immobili costituenti il Lotto n. 1 può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricadono i due immobili denominati Corpi A e B, con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2025, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso residenziale di tipo economico ricadenti nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, si ritiene che il valore unitario attribuibile agli immobili costituenti il Corpo A ed il Corpo B, tenendo conto delle loro caratteristiche e della circostanza che entrambi sono privi del bagno, è ricompreso tra € 300/mq. ed € 400/mq. .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili costituenti il Lotto n. 1 sono stati entrambi realizzati antecedentemente all'01.09.1967 .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera decreto di approvazione da parte del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 25810 del 09.01.1971, successivamente oggetto di Variante entrata in vigore con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 2932 del 31.10.1974 ., l'immobile ricade in zona A - centro storico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIZZANELLO PIAZZA MARIA SS. ASSUNTA 5 - 6, FRAZIONE MERINE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Piazza Maria SS. Assunta 5 - 6, frazione MERINE, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

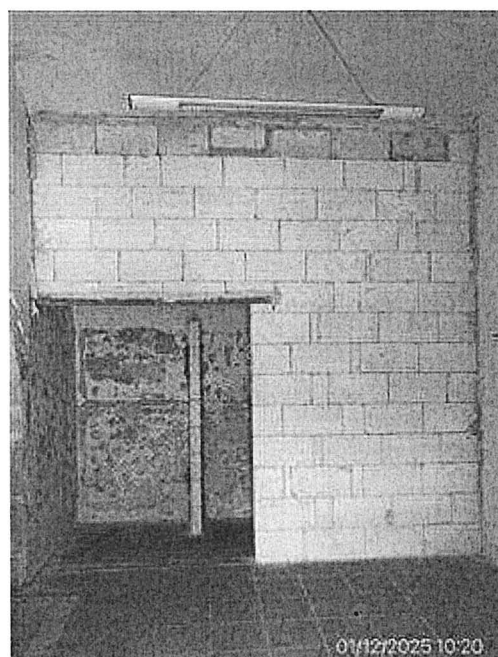
Trattasi di un appartamento monovano sito nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, in Piazza Maria Santissima Assunta n. 5, privo di servizio igienico e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,98. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 25,82 Euro, indirizzo catastale: Merine di Lizzanello, Piazza Maria Santissima Assunta n. 21., piano: Terra, [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.



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 LECCE, LIZZANELLO, VERNOLE). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km. (Brindisi)

a di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso	★★★★★★★★★★
panoramicità:	molto scarso	★★★★★★★★★★
livello di piano:	molto scarso	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	molto scarso	★★★★★★★★★★
luminosità:	pessimo	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	pessimo	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	pessimo	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta. realizzati in tubolari di alluminio anodizzato. scarso ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in conci di materiale lapideo. con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in inesistente. pessimo ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanto. nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V. mediocre ★★★★★★★★★★

conformità: si

Delle Strutture:

copertura: immobile sito a primo piano.

scasso



fondazioni: di tipo continuo in conci di materiale lapideo. costruite in conci di materiale lapideo

il di volte della media



solai: archi e/o volte in muratura

il di spm. delle mura

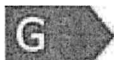


strutture verticali: costruite in conci di materiale lapideo.

mediana



CLASSE ENERGETICA:

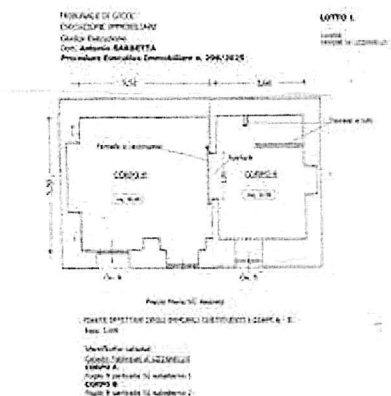


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 350,00 = 11.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.200,00

BENI IN LIZZANELLO PIAZZA MARIA SS. ASSUNTA 5 - 6, FRAZIONE MERINE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a LIZZANELLO Piazza Maria SS. Assunta 5 - 6, frazione MERINE, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento monovano sito nella frazione Merine del Comune di Lizzanello, in Piazza Maria Santissima Assunta n. 6, privo di servizio igienico e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di

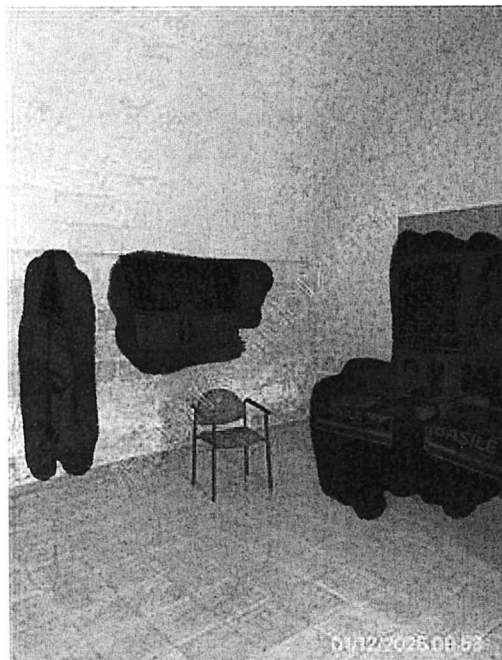
3,94. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 51 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, indirizzo catastale: Merine di Lizzanello, Piazza Maria Santissima Assunta n. 22., piano: Terra., [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.



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 LECCE, LIZZANELLO, VERNOLE). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



COLLEGAMENTI
aeroporto distante 50 km. (Brindisi)

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarsa	★★★★★★★★★★
panoramicità:	molto scarsa	★★★★★★★★★★
livello di piano:	molto scarsa	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	molto scarsa	★★★★★★★★★★
luminosità:	positiva	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	nessuno	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	positiva	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento monovano, privo di servizio igienici e dotato del solo impianto elettrico di illuminazione;

esso è stato parzialmente ristrutturato nel corso degli anni '90, con la posa del nuovo pavimento, in ceramica monocottura, mentre, nel corso dell'anno 2007, sono stati installati la nuova porta di ingresso e la nuova finestra, entrambe realizzate con tubolari in alluminio anodizzato, il cancello, in ferro zincato, a protezione della porta e la grata, in ferro, a protezione della finestra.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in ferro zincato con apertura ad anta.	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in alluminio	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di materiale lapideo con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in inesistente	nessuno	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	mediocre	★★★★★★★★★★

ceramica

rivestimento esterno: realizzato in inesistente -
 conci di materiale lapideo a faccia vista.

paretini ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: porta di ingresso:
 protetta da cancello ad anta in ferro zincato -
 finestra: protetta da grata fissa. realizzate in ferro

infissi ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: conduttori a vista. , la tensione è di 220V
 conformità: si

impianti ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: immobile sito a primo piano.

coperte ★★★★★★★★★★

fondazioni: pilastri costruite in conci di materiale
 lapideo.

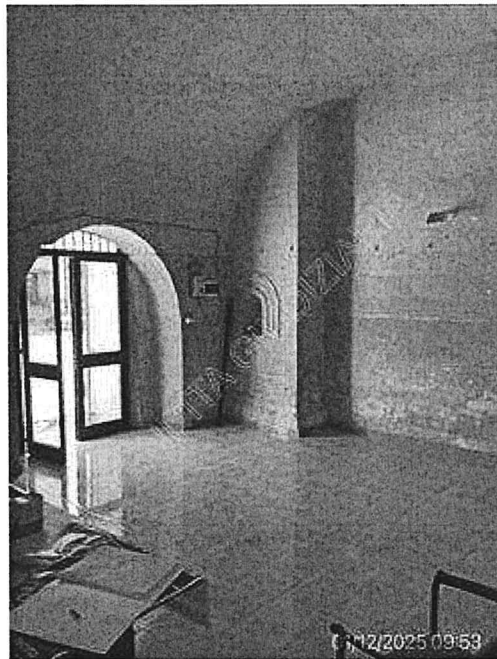
medie ★★★★★★★★★★

solai: archi e/o volte in muratura

medie ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in pilastri

medie ★★★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



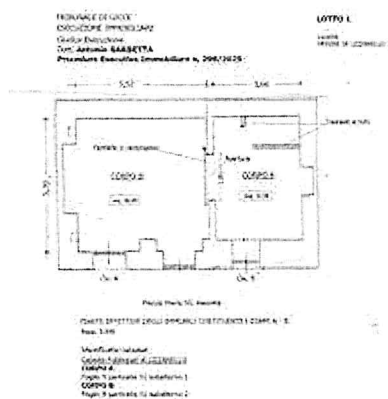
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano.	46,00	x	100 %	=	46,00

Totale:	46,00	46,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 350,00 = 16.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LIZZANELLO, agenzie: DI LIZZANELLO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	32,00	0,00	11.200,00	11.200,00
B	appartamento	46,00	0,00	16.100,00	16.100,00
				27.300,00 €	27.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota, ad avvenuta chiusura dell'apertura che, attualmente, pone in collegamento i due corpi, può essere divisa in due parti, ovvero, ad avvenuta aggidicazione del Lotto, i due immobili costituenti i Corpi A e B potrebbero essere alienati separatamente dall'aggiudicatario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: **€. 0,00**

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: **€. 25.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO Via Alcide De Gasperi 34, della superficie commerciale di 61,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento costituente il Lotto n. 2 è sito in zona centrale di Lizzanello, a circa 100m. dalla piazza principale dell'abitato, al primo ed ultimo piano di un fabbricato la cui costruzione, avviata nel 1977, è stata portata alla sua attuale consistenza nell'anno 2009;

esso si raggiunge mediante scala corrente in un vano il cui piano terra è in comune con l'immobile, sito a tale livello, di proprietà di terzi e non staggito, cui si accede dall'interno del vano scala, ed è costituito da vani che, secondo il progetto allegato alla Denuncia Di Inizio Attività depositata al Comune di Lizzanello il 19.11.2009 con prot. 10827 dovevano essere adibiti ad ingresso, soggiorno, corridoio - disimpegno, camera da letto, bagno e cucina, ma, che in effetti, alla data del sopralluogo, sono risultati adibiti a vani studio, in luogo del soggiorno e della cucina, ad archivio, in luogo della camera da letto, mentre sono risultati conformi al progetto allegato alla D.I.A il corridoio - disimpegno ed il bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 377 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Lizzanello, Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: Primo., [REDACTED]
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 AMPLIAMENTO NEGOZIO DEPOSITO (n. 15372.1/1996)
Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 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:	€ 38.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 38.184,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

18/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

[REDACTED]

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 17/04/2025 a LECCE ai nn. 13995/1470, [REDACTED]

[REDACTED]

Importo ipoteca: 343.000,00.

Importo capitale: 543.553,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce [REDACTED]

[REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 93, [REDACTED], per lavori di costruzione immobile costituito da piano terra e da primo piano., rilasciata il 26/06/1977 con il n. 93 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 10827, [REDACTED], per lavori di ampliamento di una abitazione civile via A. De Gasperi 34 - P. 1° - Lizzanello., presentata il 19/11/2009 con il n. 10827 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera decreto di approvazione da parte del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 25810 del 09.01.1971, successivamente oggetto di Variante entrata in vigore con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 2932 del 31.10.1974., l'immobile ricade in zona B di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Iff: 5 mc/mq.

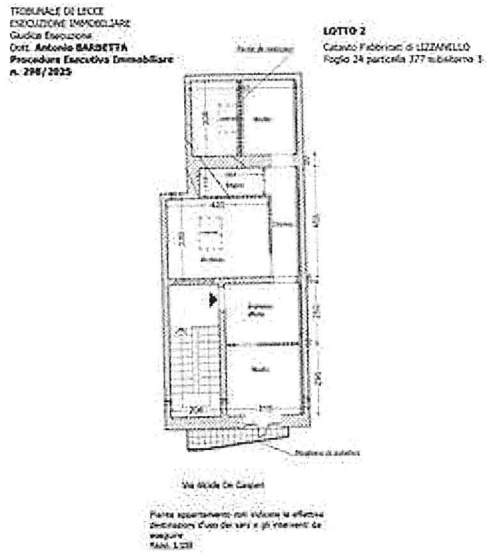
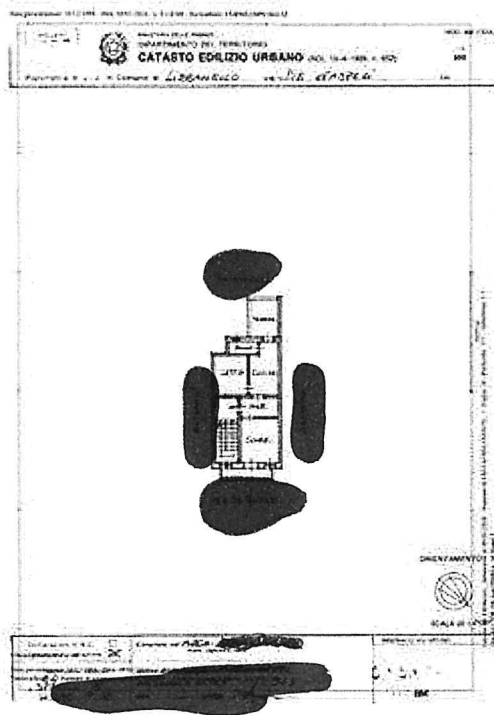
Rc 70%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il vano destinato a cucina nel progetto allegato alla Denuncia Di Inizio Attività depositata al Comune di Lizzanello il 19.11.2009 con prot. n. 10827 è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in progetto, utilizzando il lastricato solare di vano di pertinenza dell'immobile sito a piano terra (non staggito). (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di parete perimetrale lungo il lato di confine Sud - Est del vano destinato a cucina nel sito previsto nel progetto allegato alla D.I.A. prot. 10827 del 19.11.2009 .

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di parete lungo il lato di confine Sud - Est del vano destinato a cucina nel sito previsto nel progetto allegato alla D.I.A. prot. 10827 del 19.11.09, in conci di materiale lapideo o similare, compreso intonaco dato a tre mani.: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lungo la parete di prospetto su via A. De Gasperi è stata realizzata un'unica portafinestra, con vetro centrale apribile e vetri laterali fissi, invece della portafinestra e della finestra previste nel progetto allegato alla D.I.A. prot. 10827 del 19.11.2009 ed, inoltre, il balcone lungo via A. De Gasperi è stato realizzato di forma trapezoidale invece che rettangolare. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001.)

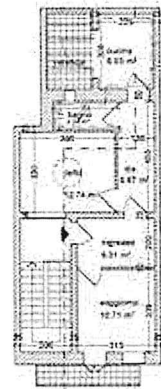
Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito al Comune di Lizzanello, di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la redazione della pratica ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e dell'elaborato grafico e della relazione illustrativa, per la regolarizzazione delle modifiche del prospetto lungo via De Gasperi e per la realizzazione della parete nella cucina.: € 1.000,00
- Oblazione per regolarizzazione difformità riguardanti il prospetto lungo via A. De Gasperi. : € 516,00

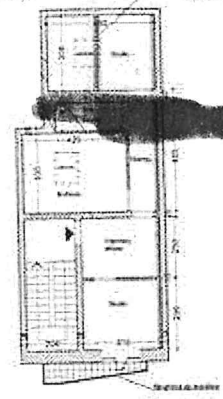
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.



Pianta piano primo di progetto
rapp. 1:100

TRIBUNALE DI LECCE
ESSECUZIONE IMMOBILIARE
Giudice Esecutore:
Cott. Antonio BARBETTA
Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 298/2025

LOTTO 2
Catasto Fabbricati di LIZZANELLO
Foglio 24 particella 777 subalbergo 3



Vià Aldo De Gasperi
Pianta appartamento con indicare le effettive
dimensioni d'uso dei vani e gli interventi di
restituisce
Rapp. 1:100

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

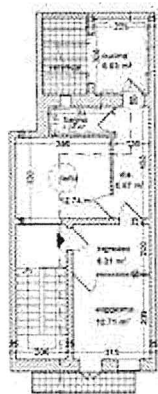
Sono state rilevate le seguenti difformità: All'Ufficio del Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate risultata depositata la planimetria catastale dell'immobile, data 19.12.1996, non aggiornata con le modifiche apportate in virtù della D.I.A. prot. 10827 del 19.11.2009 .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di DOCFA all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate.

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

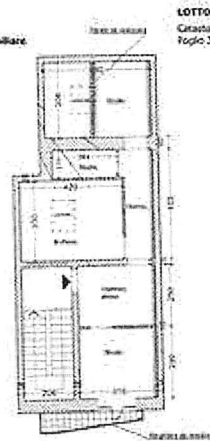
Costi di regolarizzazione:

- Deposito di DOCFA all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate.: € 800,00



Pianta piano primo
di progetto
rapp. 1:100

TRIBUNALE DI LEGGO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
Giudice Esecutivo
Dot. Antonio BARBETTA
Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 298/2025



LOTTO 2
Catasto Fabbricati di LIZZANELLO
Foglio 34 particella 37 subalterno 3

Via Alcide De Gasperi

Pianta appartamento con indicate le effettive
destinazioni d'uso dei vani e gli interventi da
eseguire
Foglio 34/37

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo non è risultata installata la ringhiera di protezione sul balcone lungo via A. De Gasperi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante installazione della ringhiera conforme alle norme contenute nel D.M. n. 236 del 14.06.1989 .

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa in opera di ringhiera di protezione sul balcone lungo via A. De Gasperi.:
€ 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN LIZZANELLO VIA ALCIDE DE GASPERI 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Alcide De Gasperi 34, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento costituente il Lotto n. 2 è sito in zona centrale di Lizzanello, a circa 100m. dalla piazza principale dell'abitato, al primo ed ultimo piano di un fabbricato la cui costruzione, avviata nel 1977, è stata portata alla sua attuale consistenza nell'anno 2009;

esso si raggiunge mediante scala corrente in un vano il cui piano terra è in comune con l'immobile, sito a tale livello, di proprietà di terzi e non staggito, cui si accede dall'interno del vano scala, ed è costituito da vani che, secondo il progetto allegato alla Denuncia Di Inizio Attività depositata al

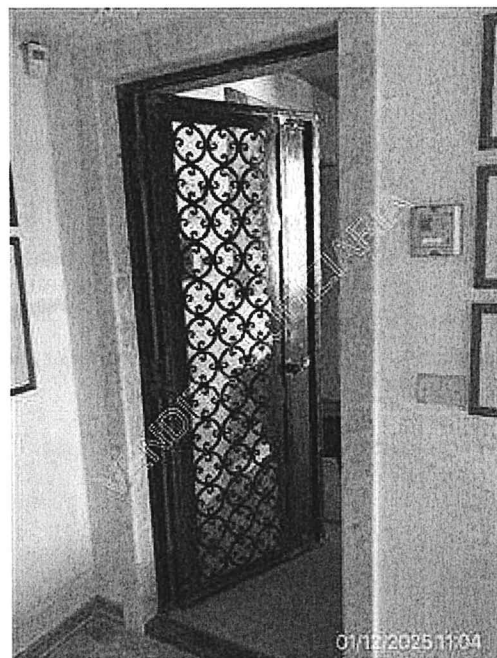
Comune di Lizzanello il 19.11.2009 con prot. 10827 dovevano essere adibiti ad ingresso, soggiorno, corridoio - disimpegno, camera da letto, bagno e cucina, ma, che in effetti, alla data del sopralluogo, sono risultati adibiti a vani studio, in luogo del soggiorno e della cucina, ad archivio, in luogo della camera da letto, mentre sono risultati conformi al progetto allegato alla D.I.A il corridoio - disimpegno ed il bagno.

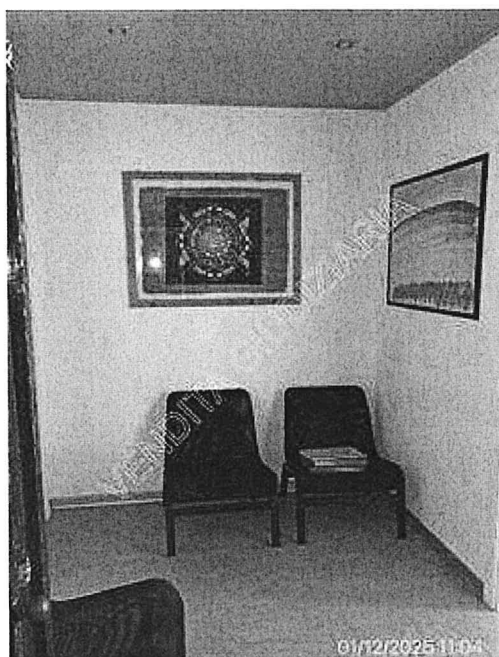
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 377 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Lizzanello, Via Alcide De Gasperi n. 34, piano: Primo., [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 19/12/1996 in atti dal 19/12/1996 AMPLIAMENTO NEGOZIO DEPOSITO (n. 15372.1/1996)

Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). 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:

SCHEM0 ★★★★★★★★★★

panoramicità:

SCHEM0 ★★★★★★★★★★

livello di piano:

SCHEM0 ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta di ingresso, portafinestra, apertura nel soffitto a vasistas. realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi forati di cemento vibrato con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in lungo via A. De Gasperi: prospetto rivestito con mattoni di cemento splittati - lati Sud ed Ovest: intonacati civilmente - lato Nord: confina in aderenza con altro immobile..	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta. realizzato in ferro con vetro e con grata di protezione.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in lungo via A. De Gasperi: prospetto rivestito con mattoni di cemento splittati - lato nord: confinante in aderenza con altro immobile; altri lati: intonacati civilmente.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti interne realizzato in intonacate a tre mani e tinteggiate con pittura acrilica.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> a split con alimentazione elettrica con diffusori in canale conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> ad aria con alimentazione elettrica i diffusori sono in canale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in calcestruzzo armato. L'unico balcone dell'immobile, ubicato lungo via A. De Gasperi, alla data del sopralluogo è risultato privo della ringhiera di protezione.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in protetta con lastre di materiale lapideo (chianche di Corsi)	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> di tipo continuo costruite in blocchi di materiale lapideo.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> del tipo laterocementizio piano a travetti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 700,00 = 42.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 2 può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile costituente il Lotto n. 2, con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2025, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso residenziale di tipo civile ricadenti nelle zone centrali dell'abitato di Lizzanello, si ritiene che il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Lotto n. 2, tenendo conto delle sue caratteristiche, è ricompreso tra € 550/mq. ed € 750/mq. .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LIZZANELLO, agenzie: di LIZZANELLO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	61,00	0,00	42.700,00	42.700,00
				42.700,00 €	42.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.516,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.184,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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: €. 38.184,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO Via Cosimo De Giorgi 18, della superficie commerciale di 203,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile costituente il Lotto n. 3 è sito nel centro storico di Lizzanello, al primo piano di un fabbricato, edificato nel XIX secolo, ubicato una strada dipartente dalla piazza principale dell'abitato; esso, come rilevato nel corso del sopralluogo, è tuttora sottoposto a lavori di efficientamento energetico, in virtù di C.I.L.A. SUPERBONUS depositata al Comune di Lizzanello il 30.11.2021, i quali sono stati eseguiti sino al completamento dell'intonaco interno;

ad avvenuta ultimazione dei lavori, per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo e dall'esame del progetto allegato alla C.I.L.A., l'immobile, il quale si raggiunge, da via C. De Giorgi, mediante scala a suo uso esclusivo, sarà costituito dal vano ingresso, dal tinello, dalla cucina, da cinque vani e da tre bagni e sarà dotato di balcone aggettante lungo via C. De Giorgi e di terrazza posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,20 - 4,27 - 4,38 - 4,48 - 4,55. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 564 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Lizzanello, Via Cosimo De Giorgi n. 10/A., piano: Primo., [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,00 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:	€. 131.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.180,00
Data di conclusione della relazione:	18/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 17/04/2025 a LECCE ai nn. 13995/1470, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 343.000,00.

Importo capitale: 543.553,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA SUPERBONUS - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. 34 DEL 2020. N. 15946, [REDACTED], per lavori di isolamento termico a cappotto delle pareti esterne e delle coperture dell'appartamento, sostituzione degli infissi esterni, realizzazione di impianto fotovoltaico da 5,8kW, sostituzione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore e ventilconv, presentata il 30/11/2021 con il n. 15946 di protocollo di protocollo.

La CILA SUPERBONUS venne depositata dalla [REDACTED] in quanto alla data del 30.11.2021, di deposito, [REDACTED] la promissaria acquirente dell'immobile costituente il Lotto n. 3, in virtù di Contratto preliminare del 26.04.2021, registrato a Lecce il 03.05.2021 al n. 1199; nel contratto preliminare [REDACTED] aveva promesso di acquistare per sè o per persona fisica o giuridica da nominare. Nell'atto di compravendita [REDACTED] ha dichiarato preliminarmente di nominare, quale effettivo acquirente dell'immobile, staggito, costituente il Lotto n. 3, [REDACTED].

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera decreto di approvazione da parte del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 25810 del 09.01.1971, successivamente oggetto di Variante entrata in vigore con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 2932 del 31.10.1974, l'immobile ricade in zona A - centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate nell'appartamento costituente il Lotto n. 3 rispetto alla pianta di progetto allegato alla CILA SUPERBONUS depositata al Comune di Lizzanello il 30.11.2021 con prot. n. 15946 riguardano l'avvenuta realizzazione, al suo interno e senza apportare modifiche di prospetto, di n. 2 ambienti, da destinare a bagni e di un ambiente da destinare a vano guardaroba. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001.)

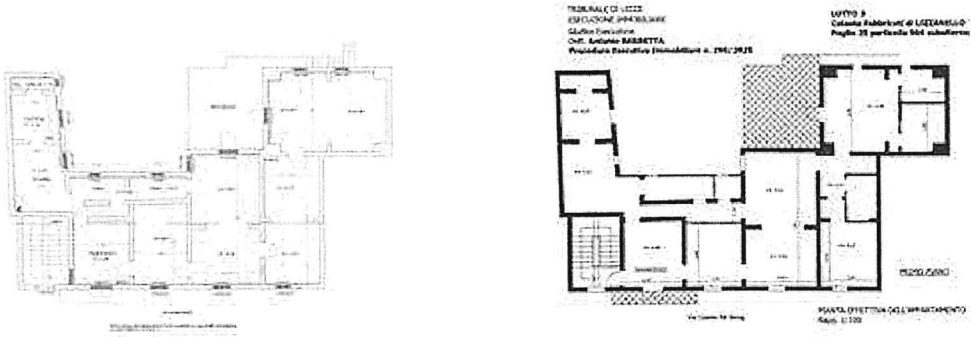
Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito, al Comune di Lizzanello, di C.I.L.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per redazione elaborato C.I.L.A. in sanatoria, elaborato grafico descrittivo e relazione tecnica.: €.1.000,00
- Oblazione per sanatoria delle difformità rispetto al progetto allegato alla CILA SUPERBONUS prot. n. 15946 del 30.11.2021 .: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pianta dell'immobile costituente il Lotto n. 3 rilevata nel corso del sopralluogo è difforme rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate.

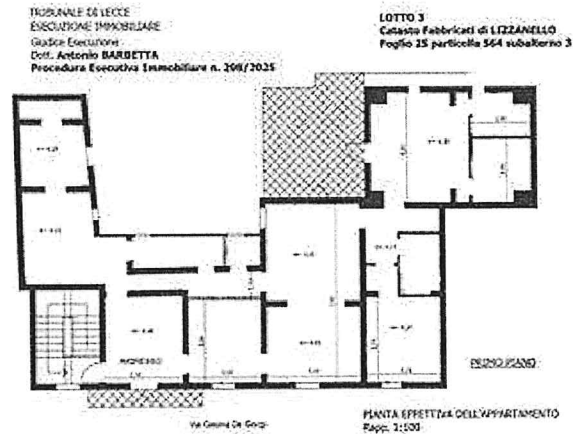
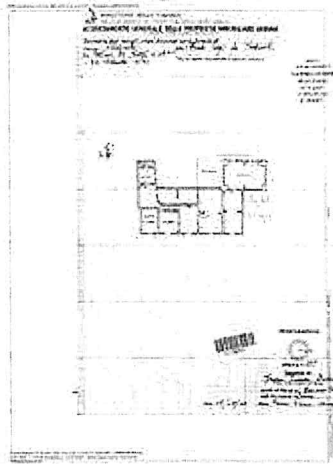
Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante deposito, all'Ufficio territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA con allegata la planimetria catastale dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi effettivo, già reso legale con il deposito, al Comune di Lizzanello, della CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA con allegata la planimetria catastale dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi reso legale con la CILA in sanatoria.: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIZZANELLO VIA COSIMO DE GIORGI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Cosimo De Giorgi 18, della superficie commerciale di 203,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile costituente il Lotto n. 3 è sito nel centro storico di Lizzanello, al primo piano di un fabbricato, edificato nel XIX secolo, ubicato una strada dipartente dalla piazza principale dell'abitato; esso, come rilevato nel corso del sopralluogo, è tuttora sottoposto a lavori di efficientamento energetico, in virtù di C.I.L.A. SUPERBONUS depositata al Comune di Lizzanello il 30.11.2021, i quali sono stati eseguiti sino al completamento dell'intonaco interno;

ad avvenuta ultimazione dei lavori, per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo e dall'esame del progetto allegato alla C.I.L.A., l'immobile, il quale si raggiunge, da via C. De Giorgi, mediante scala a suo uso esclusivo, sarà costituito dal vano ingresso, dal tinello, dalla cucina, da cinque vani e da tre bagni e sarà dotato di balcone aggettante lungo via C. De Giorgi e di terrazza posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,20 - 4,27 - 4,38 - 4,48 - 4,55. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 564 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Lizzanello, Via Cosimo De Giorgi n. 10/A., piano: Primo, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.



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 LECCE). 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:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno massello	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci in materiale lapideo con coibentazione in pannelli in polistirene montati nella parte interna. , il rivestimento è realizzato in esterno inesistente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento con graniglia di marmo	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in inesistente	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> presenti le sole tubazioni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> presenti i soli cavidotti. posati sottraccia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> presenti le sole tubazioni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> presenti le sole tubazioni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> presenti le sole tubazioni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in lapideo	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> plinti isolati costruite in lapideo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> archi e/o volte in muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri e pareti in conci di materiale lapideo e	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



Valore superficie principale: 203,00 x 660,00 = 133.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 133.980,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 133.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 3, la cui ristrutturazione, come rilevato nel corso del sopralluogo, è stata condotta sino al completamento dell'intonaco interno, può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile costituente il Lotto n. 3, con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2025, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e nella Banca Dati Nomisma per gli immobili, ad uso residenziale di tipo civile ricadenti nel centro storico di Lizzanello, si ritiene che il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Lotto n. 3, a lavori completamente ultimati, tenendo conto delle finiture e delle dotazioni impiantistiche previste in progetto, potrà essere ricompreso tra € 1.000/mq. ed € 1.200/mq. Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, si ritiene, con riferimento all'incidenza percentuale standard delle singole categorie di lavori, che l'avanzamento dei lavori riscontrato possa essere stimato pari al 60% dei lavori completamente ultimati e che, quindi, all'appartamento possa essere attribuito un valore attuale di € 660,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LIZZANELLO, agenzie: di LIZZANELLO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	203,00	0,00	133.980,00	133.980,00
				133.980,00 €	133.980,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.180,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: **€. 0,00**

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: **€. 131.180,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO Via Cosimo De Giorgi 10, della superficie commerciale di 71,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile costituente il Lotto n. 4 è sito nel centro storico di Lizzanello, tuttora inutilizzato, al piano terra di un fabbricato, edificato nel XIX secolo, ubicato una strada dipartente dalla piazza principale dell'abitato;

esso è costituito da un vano anteriore, al cui centro è un portale tra i due pilastri portanti le volte, e da un vano posteriore, diviso in due porzioni da muro di altezza pari a ml. 2,50 , collegate tra loro da porta;

dal vano posteriore si accede ad un pozzo luce, di dimensioni, in senso ortogonale all'appartamento, superiori a quelle legali, all'interno del quale dovrà essere realizzata una parte che riporti la superficie del pozzo luce a quella legale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,35. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 564 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Lizzanello, Via Cosimo De Giorgi n. 10., piano: Terra., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 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:	€ 21.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.350,00
Data di conclusione della relazione:	18/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 17/04/2025 a LECCE ai nn. 13995/1470, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 343.000,00.

Importo capitale: 543.553,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA SUPERBONUS - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. 34 DEL 2020. N. 15946, [REDACTED] [REDACTED] per lavori di efficientamento energetico comunque riguardanti solo l'immobile costituente il Lotto n. 3. , presentata il 30/11/2021 con il n. 15946 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile costituente il Lotto n. 3..

La CILA SUPERBONUS venne depositata [REDACTED] in quanto alla data del 30.11.2021, di deposito, [REDACTED] era la promissaria acquirente dell'immobile costituente il Lotto n. 4, in virtù di Contratto preliminare del 26.04.2021, registrato a Lecce il 03.05.2021 al n. 1199; nel contratto preliminare [REDACTED] aveva promesso di acquistare per sè o per persona fisica o giuridica da nominare. Nell'atto di compravendita [REDACTED] [REDACTED] dichiarato preliminarmente di nominare, quale effettivo acquirente dell'immobile, staggito, costituente il Lotto n. 4, i [REDACTED] [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera decreto di approvazione da parte del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 25810 del 09.01.1971, successivamente oggetto di Variante entrata in vigore con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Puglia n. 2932 del 31.10.1974 ., l'immobile ricade in zona A - centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile costituente il Lotto n. 4 è risultato difforme rispetto alla planimetria catastale, ad esso relativa, depositata dall'Arch. Francesco Sisci all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate il 21.01.2021 con prot. n. LE0006976 con la motivazione " VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2512.1/2021)", su incarico delle danti causa dell'attuale proprietario, esecutato, il quale può essere considerato lo stato dei luoghi legale dell'immobile staggito; tali difformità consistono nell'avvenuta realizzazione di una parete nel vano posteriore, di h ml. 2,50 , che divide in due porzioni tale vano, e nella della parete di confine Ovest del pozzo luce a distanza di ml. 2,87 dalla porta attraverso la quale si accede al pozzo luce, mentre tale parete, nella planimetria catastale è ubicata ml. 1,20 dalla porta

suddetta. Nell'immobile, inoltre, sono risultate presenti n. 2 tubazioni in PVC, che devono essere rimosse, la cui installazione ha comportato la realizzazione di n. 2 fori nelle volte di copertura, che devono essere chiusi. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001.)

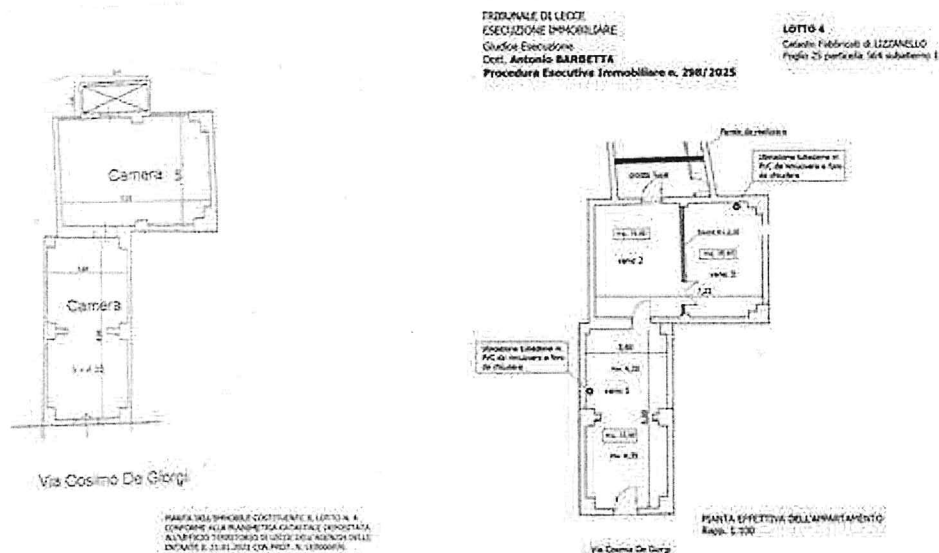
Le difformità sono regolarizzabili mediante: difformità riguardante il pozzo luce: mediante realizzazione della parete a distanza di ml. 1,20 dalla porta di accesso al pozzo alluce dall'interno dell'appartamento. difformità riguardante la parete divisoria del vano posteriore: mediante deposito di C.I.L.A. in sanatoria al Comune di Lizzanello. tubazioni e fori per il loro passaggio: rimozione delle tubazioni e chiusura dei fori.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione della parete di altezza pari a 2,50 ml, all'interno del pozzo luce e nel sottoscala, con blocchi forati di cemento vibrato di cm. 25 di spessore, comprensiva di fondazione e di intonacatura per esterni data a tre mani.: €.600,00
- Onorario per deposito, al comune di Lizzanello, della C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione della parete divisoria del vano posteriore e della parete sottostante il vano scala nel pozzo luce...: €.800,00
- Oblazione, da versare al comune di Lizzanello, per la regolarizzazione della parete divisoria realizzata nel vano posteriore: €.1.000,00
- Rimozione delle tubazioni in PVC e chiusura dei fori nelle volte di copertura.: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'immobile costituente il Lotto n. 4 tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate non è conforme allo stato dei luoghi effettivo in quanto non riporta la parete divisoria del vano posteriore.

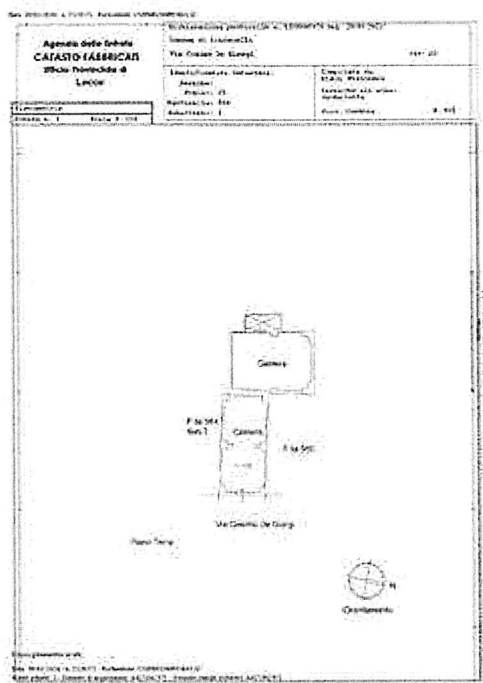
Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate della nuova planimetria catastale dell'immobile, già resa urbanisticamente legale mediante il deposito, al Comune di Lizzanello, della C.I.L.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

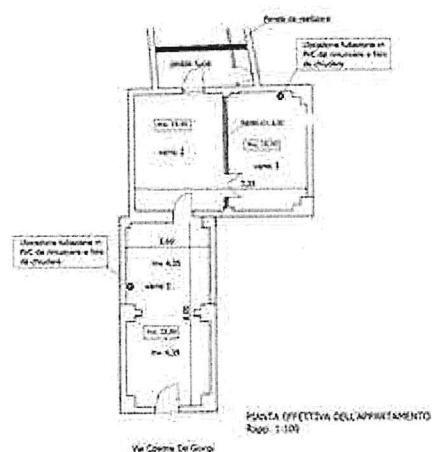
- Onorario per il deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA con allegata la nuova planimetria catastale dell'immobile: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



TRIBUNALE DI LECCE
ESACQUISIZIONE IMMOBILIARE
Giudice Delegazione
Dott. Antonio BARSETTA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 298/2025

LOTTO 4
Catasto Fabbricati di LIZZANELLO
Foglio 25 particella 564 subalterno 1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIZZANELLO VIA COSIMO DE GIORGI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Cosimo De Giorgi 10, della superficie commerciale di **71,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile costituente il Lotto n. 4 è sito nel centro storico di Lizzanello, tuttora inutilizzato, al piano terra di un fabbricato, edificato nel XIX secolo, ubicato una strada dipartente dalla piazza principale dell'abitato;

esso è costituito da un vano anteriore, al cui centro è un portale tra i due pilastri portanti le volte, e da un vano posteriore, diviso in due porzioni da muro di altezza pari a ml. 2,50, collegate tra loro da

porta;

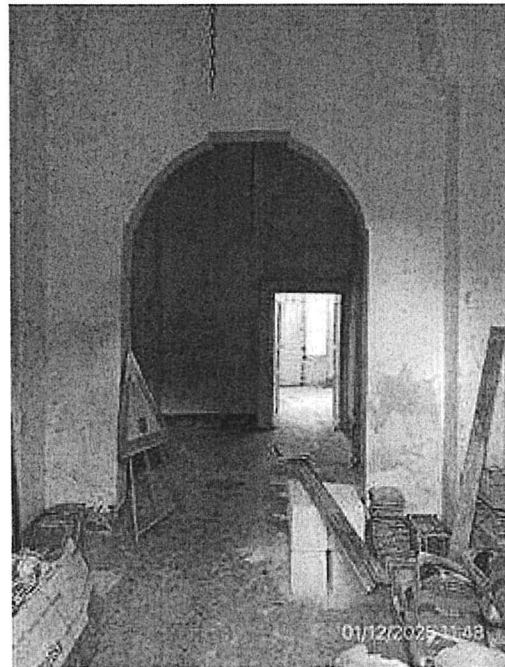
dal vano posteriore si accede ad un pozzo luce, di dimensioni, in senso ortogonale all'appartamento, superiori a quelle legali, all'interno del quale dovrà essere realizzata una parte che riporti la superficie del pozzo luce a quella legale.

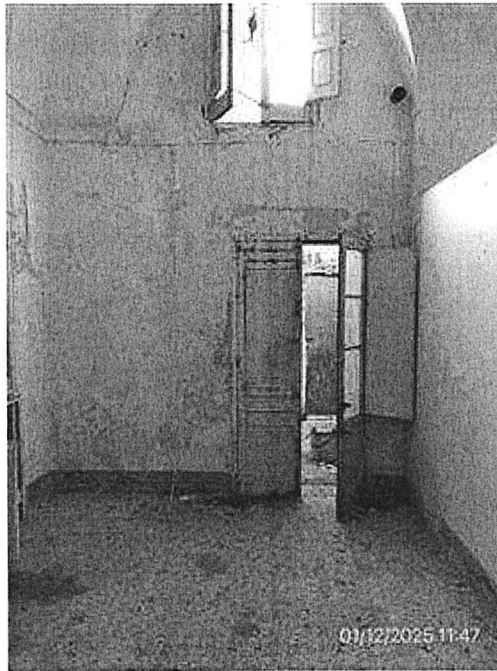
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,35. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 564 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Lizzanello, Via Cosimo De Giorgi n. 10., piano: Terra., intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

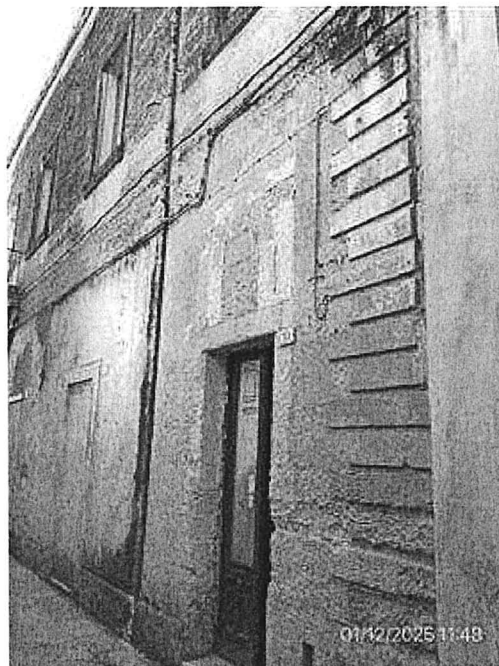
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.





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 LECCE). 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:

peggiore ★★★★★★★★★★

panoramicità:	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

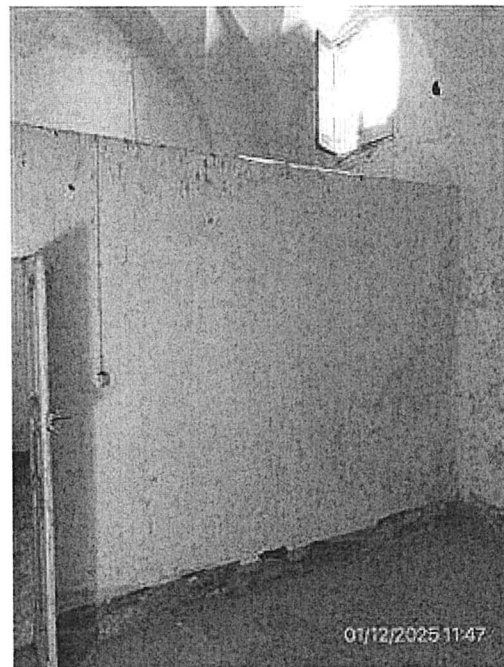
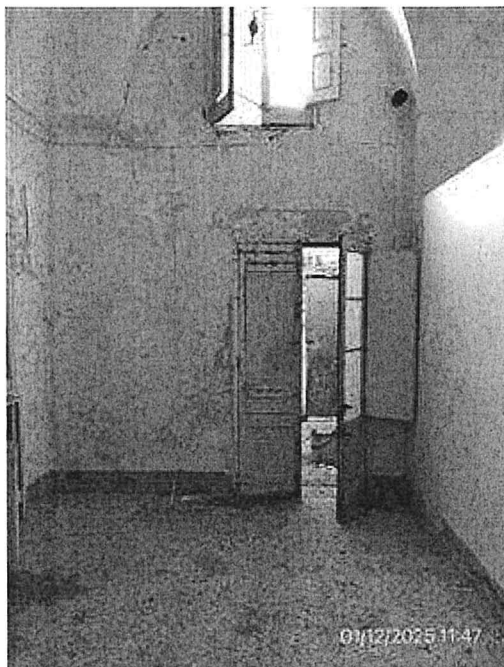
<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno con vetri.	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno massello	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in marmette di cemento	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in tavelloni di cemento con graniglia di marmo.	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in inesistente - conci di materiale lapideo a faccia vista.	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e volte realizzato in intonaco di cemento	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

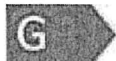
<i>elettrico:</i> conduttori a vista. , la tensione è di 220V conformità: no	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-----------	---------------------

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> plinti isolati costruite in conci di materiale lapideo.	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> archi e/o volte in muratura	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in conci di materiale lapideo	passibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

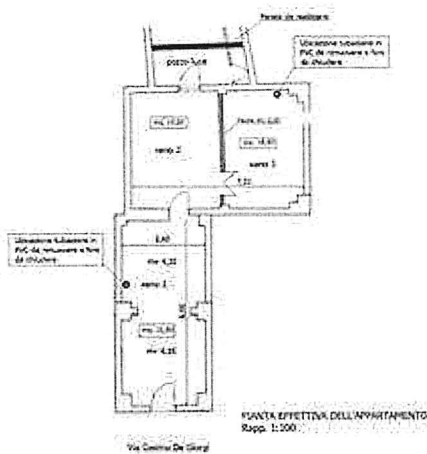
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano 1	32,80	x	100 %	=	32,80
vano 2	19,80	x	100 %	=	19,80
vano 3	18,40	x	100 %	=	18,40
pozzo luce	2,70	x	0 %	=	0,00
Totale:	73,70				71,00

TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
Giudice Esecuzione
Dott. Antonio BARBETTA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 298/2025

LOTTO 4
Catasto Fabbricati di LECCE (L.10)
Foglio 27 particella 594 subalotti 1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 350,00 = 24.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 4, può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile costituente il Lotto n. 4, con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2025, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso residenziale di tipo popolare ricadenti nel centro storico di Lizzanello, si ritiene che il valore unitario attribuibile all'immobile costituente il Lotto n. 4, alla luce delle sue attuali caratteristiche, dello stato di conservazione e di manutenzione delle strutture portanti e delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, sia ricompreso tra € 300,00/mq. ed € 400,00/mq. Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, si ritiene che all'appartamento possa essere attribuito un valore attuale di € 350,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LIZZANELLO, agenzie: di LIZZANELLO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	71,00	0,00	24.850,00	24.850,00
				24.850,00 €	24.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.350,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
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:	€. 21.350,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO Via Vincenzo Bellini (ang. via Duca D'Aosta). 11/A (di via V. Bellini), frazione SAN FOCA, della superficie commerciale di 66,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento costituente il Lotto n. 5 è sito al piano terra di un fabbricato, ricadente in zona semicentrale della località San Foca del Comune di Melendugno, a circa 170m. dal mare, costituito da un nucleo edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso e da successivi ampliamenti, realizzati in parte nella seconda metà degli anni '70, sempre del secolo scorso, ed in parte sino all'anno 2009;

esso è attualmente costituito da una porzione accessibile dal civico n. 11/A di via V.zo Bellini e da due porzioni accessibili esclusivamente dall'interno dell'immobile, non staggito, catastalmente identificato, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 4 della particella n. 592, attraverso aperture realizzate in seguito a lavori eseguiti in virtù della C.I.L.A. depositata al Comune di Melendugno l'11.11.2020 con prot. n. 20185 ed ultimati il 15.06.2021, come da dichiarazione depositata al Comune suddetto l'01.12.2021;

al fine di realizzare una strutturazione dell'appartamento costituente il Lotto 5 che consenta la sua utilizzazione indipendentemente dal subalterno n. 4, è necessario, prioritariamente, chiudere le tre aperture che pongono in collegamento i subb. 6 e 4, aprire una porta tra il Vano 1 ed il Vano 2 e rimuovere le due tramezzature che tuttora separano il Vano 2 ed il Vano 3 dal vano destinato a ripostiglio nel progetto allegato alla C.I.L.A. suddetta, realizzare la parete divisoria nello scoperto interno al fabbricato, dove indicato nella pianta allegata Sub. 49, ed, inoltre, al fine di poter ottenere l'agibilità, a lavori ultimati, riaprire la finestra del bagno 2;

ad avvenuta ultimazione degli interventi suddetti, l'appartamento costituente il Lotto 5 sarà costituito da tre vani e da tre bagni e sarà dotato di spazio scoperto di sua pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 592 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: San Foca di Melendugno, Via Duca D'Aosta n. 29. , piano: Terra., [REDACTED]
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. LE0133017 in atti dal 27/03/2009 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8662.1/2009)
Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]

L'identificazione catastale è riferita all'intero immobile costituito dalle porzioni, denominate Corpo A - Corpo B - Corpo C, nei quali è suddiviso il Lotto n. 5.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

66,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.860,00
Data di conclusione della relazione:	18/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MELENDUGNO identificata al C.F. di Melendugno foglio 19 p.lla 592 subb. 1 - 3 , stipulato il 27/12/2007 a firma di Segretario del Comune di Melendugno ai nn. 246/2007 di repertorio, trascritto il 11/02/2008 a LECCE ai nn. 6009/3959, a favore di Comune di Melendugno, [REDACTED], derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

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** cancellata, stipulata il 02/07/2015 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 30000.

Comunicazione n. 2842 del 07/11/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2025. Cancellazione totale eseguita in data 10/11/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/04/2025 a LECCE ai nn. 13995/1470, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 343.000,00.

Importo capitale: 543.553,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. sn, [REDACTED], rilasciata il 23/05/1962

Concessione edilizia N. 1/78, [REDACTED], rilasciata il 23/10/1978

Permesso di costruire N. 233/2007, [REDACTED], per lavori di

demolizione e rifacimento solai dell'appartamento - ampliamento al primo piano, rilasciata il 27/12/2007 con il n. 233/2007 di protocollo

Certificato di agibilità N. 79/2009, [REDACTED], per lavori di sostituzione del solaio di copertura del piano terra e di ampliamento a primo piano., agibilità del 30/11/2009 con il n. 79/2009 di protocollo.

Con il certificato rilasciato il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno ha dichiarato agibile, tra gli altri, l'appartamento, censito nel Catasto Fabbricati di Melendugno quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, costituente il Lotto n. 5.

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. 20185, [REDACTED], per lavori di unificazione di due appartamenti a piano terra - variazione per diversa distribuzione interna ai piani T. e 1° - rifacimento di tutti gli impianti - opere di divisione interna al piano 1°, presentata il 11/11/2020 con il n. 20185 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1691 del 28.11.2001, l'immobile ricade in zona B5 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

I.f.f. : 1,5 mc / mq

Rc : 40 %

H max : 8,00 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porzione del piano terra del fabbricato costituita dall'appartamento che rappresenta il Lotto 5, è interessata da difformità, rispetto al progetto allegato alla C.I.L.A.. depositata al Comune di Melendugno l'11.11.2020 con prot. n. 20185, i cui lavori sono stati ultimati il 15.06.2021, come da dichiarazione depositata al Comune suddetto l'01.12.2021 dal committente e dal direttore dei lavori, consistenti nella chiusura delle finestre dei bagni 1 e 2, nella chiusura della finestra, già esistente lungo via Vincenzo Bellini, che avrebbe fornito illuminazione e ventilazione naturale al bagno 3, ed, inoltre, nell'avvenuta copertura in legno della zona di ingresso all'appartamento. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attività da eseguire per rendere regolari ed autonomamente utilizzabili i Corpi A – B – C. A) Regolarizzazione urbanistica della difformità rappresentata dalla mancata realizzazione della finestra del bagno del Corpo A. B) Chiusura delle porte che attualmente pongono in collegamento l'immobile, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, con l'immobile, non staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 4 della particella n. 592 del foglio n. 19. C) Trasformazione della finestra del Corpo A, lungo via Duca D'Aosta. in portafinestra, dalla quale si accederà al Corpo A. D) Trasformazione della finestra del Corpo B, lungo via Vincenzo Bellini, in portafinestra, dalla quale si accederà al Corpo B. E) Rimozione delle due porzioni di tramezzo che dividono i Corpi A e B dal ripostiglio, il quale dovrà essere frazionato in due porzioni che verranno ciascuna attribuite ad ognuno dei due Corpi suddetti. F) Rimozione e trasporto a rifiuto della copertura in legno della zona di accesso al Corpo C. G) Realizzazione di parete all'interno dello scoperto finalizzata alla creazione dello spazio scoperto di pertinenza del

Corpo C.

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

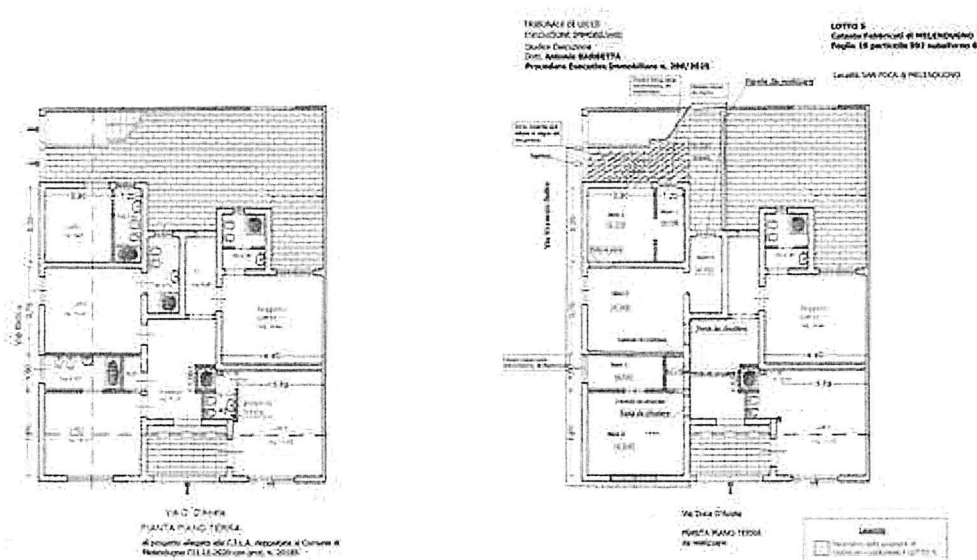
Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la Richiesta di rilascio di Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comprensiva di elaborati, per la regolarizzazione delle difformità riguardanti la chiusura delle finestre dei bagni 1 – 3.: €.1.500,00
- Oblazione e diritti di segreteria, da versare al Comune di Melendugno, per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria.: €.1.080,00
- Onorario per la redazione della C.I.L.A., e dei relativi elaborati, da produrre al Comune di Melendugno, per l'esecuzione degli interventi indicati nella planimetria allegata Sub. 48.: €.1.200,00
- Per la chiusura, con blocchi forati di cemento vibrato, delle porte che collegano l'immobile costituente il Lotto 5 con il sub. 4 (non staggito), compresa intonacatura data a tre mani.: €.600,00
- Per la rimozione delle due porzioni di tramezzo al fine di realizzare il corridoio che porrà in collegamento il Vano 1 con il Vano 2, compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.: €.200,00
- Per la realizzazione di apertura, compresa la f.p.o. di porta in legno del tipo tamburato, tra i vani 1 e 2. : €.500,00
- Per la riapertura della finestra del bagno 2, compresa f.p.o. di finestra in tubolari di alluminio anodizzato.: €.400,00
- Per la realizzazione della parete all'interno dello scoperto in blocchi forati da cm. 25, lunghezza pari a ml. 5,10 , altezza ml. 2,50 , compresi fondazione, intonacatura sui due lati e livellino in materiale lapideo. 800: €.1.000,00
- Per la rimozione ed il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata della copertura in legno della zona di ingresso all'appartamento.: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Attività da eseguire per rendere urbanisticamente regolare e fruibile l'immobile costituente il Lotto 5.

A) Regolarizzazione urbanistica delle difformità rappresentate dalla chiusura della finestra del bagno 1 e dalla chiusura della finestra, già esistente lungo via Vincenzo Bellini, che avrebbe fornito illuminazione e ventilazione naturale al bagno 3. B) Chiusura delle porte che attualmente pongono in collegamento l'immobile, staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, con l'immobile, non staggito, censito, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 4 della particella n. 592 del foglio n. 19. C) Riapertura della finestra del bagno 2. D) Rimozione delle due porzioni di tramezzo realizzate per creare il vano denominato "ripostiglio" nel progetto allegato alla C.I.L.A.. depositata al Comune di Melendugno l'11.11.2020 con prot. n. 20185 al fine di realizzare il collegamento tra il Vano 2 ed il Vano 3. E) Rimozione e trasporto a rifiuto della copertura in legno della zona di accesso all'appartamento. F) Realizzazione di parete all'interno dello scoperto finalizzata alla creazione dello spazio scoperto di pertinenza catastale attuale dell'appartamento.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La strutturazione dell'immobile, costituente il Lotto 5, censito, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 6 della particella n. 592 del foglio n. 19, rappresentata nella planimetria, ad esso relativa, tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, è differente dalla strutturazione da esso assunta in seguito agli interventi eseguiti in virtù della in seguito al frazionamento operato in virtù della C.I.L.A. depositata al Comune suddetto l'11.11.2020 con prot. n. 20185 e dalla strutturazione che esso assumerà in seguito alla esecuzione dei lavori indicati dallo scrivente per rendere fruibile l'immobile.

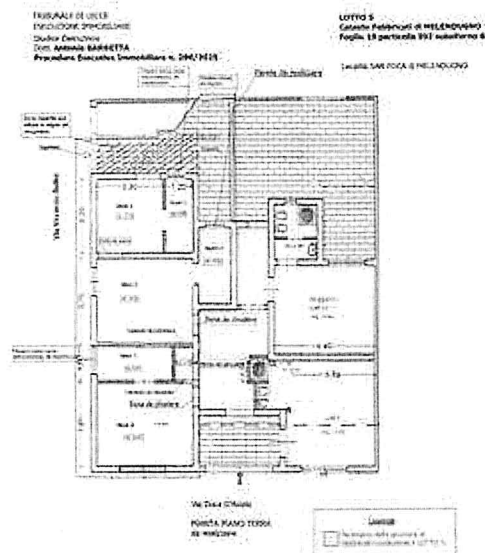
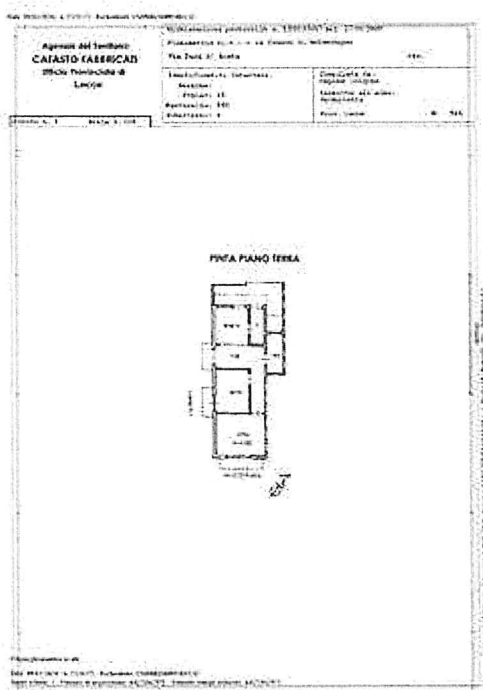
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA con allegata la planimetria catastale dell'appartamento riportante la strutturazione da esso assunta in seguito agli interventi eseguiti in virtù della C.I.L.A. depositata al Comune suddetto l'11.11.2020 con prot. n. 20185 e la strutturazione che esso assumerà in seguito alla esecuzione dei lavori indicati dallo scrivente per rendere fruibile l'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, del DOCFA con allegata la planimetria catastale dell'appartamento riportante la strutturazione definitiva ad avvenuta completa esecuzione degli interventi autorizzati.: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MELENDUGNO VIA VINCENZO BELLINI (ANG. VIA DUCA D'AOSTA). 11/A
(DI VIA V. BELLINI).. FRAZIONE SAN FOCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO Via Vincenzo Bellini (ang. via Duca D'Aosta). 11/A (di via V. Bellini), frazione SAN FOCA, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento costituente il Lotto n. 5 è sito al piano terra di un fabbricato, ricadente in zona semicentrale della località San Foca del Comune di Melendugno, a circa 170m. dal mare, costituito da un nucleo edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso e da successivi ampliamenti, realizzati in parte nella seconda metà degli anni '70, sempre del secolo scorso, ed in parte sino all'anno 2009;

esso è attualmente costituito da una porzione accessibile dal civico n. 11/A di via V. Bellini e da due porzioni accessibili esclusivamente dall'interno dell'immobile, non staggito, catastalmente identificato, nel Catasto Fabbricati di Melendugno, quale subalterno n. 4 della particella n. 592, attraverso aperture realizzate in seguito a lavori eseguiti in virtù della C.I.L.A. depositata al Comune di Melendugno

l'11.11.2020 con prot. n. 20185 ed ultimati il 15.06.2021, come da dichiarazione depositata al Comune suddetto l'01.12.2021;

al fine di realizzare una strutturazione dell'appartamento costituente il Lotto 5 che consenta la sua utilizzazione indipendentemente dal subalterno n. 4, è necessario, prioritariamente, chiudere le tre aperture che pongono in collegamento i subb. 6 e 4, aprire una porta tra il Vano 1 ed il Vano 2 e rimuovere le due tramezzature che tuttora separano il Vano 2 ed il Vano 3 dal vano destinato a ripostiglio nel progetto allegato alla C.I.L.A. suddetta, realizzare la parete divisoria nello scoperto interno al fabbricato, dove indicato nella pianta allegata Sub. 49, ed, inoltre, al fine di poter ottenere l'agibilità, a lavori ultimati, riaprire la finestra del bagno 2;

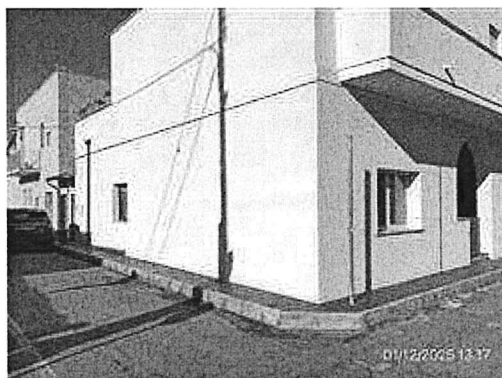
ad avvenuta ultimazione degli interventi suddetti, l'appartamento costituente il Lotto 5 sarà costituito da tre vani e da tre bagni e sarà dotato di spazio scoperto di sua pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 592 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: San Foca di Melendugno, Via Duca D'Aosta n. 29. , piano: Terra., [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. LE0133017 in atti dal 27/03/2009 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8662.1/2009)
Coerenze: [REDACTED]

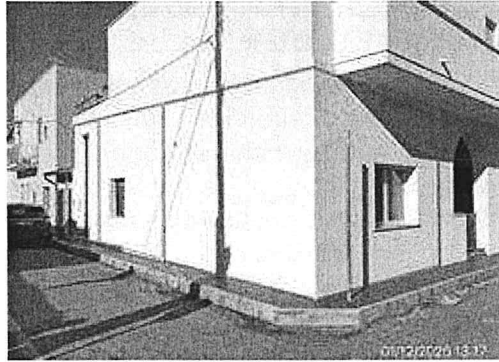
L'identificazione catastale è riferita all'intero immobile costituito dalle porzioni, denominate Corpo A - Corpo B - Corpo C, nei quali è suddiviso il Lotto n. 5.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2021.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	molto scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scesa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in conci di materiale lapideo con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco di malta ai silossani	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in appartamento sito a primo piano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in malta ai silossani	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia (alla data del sopralluogo ancora privi di conduttori) , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> in tubazioni di PVC la reti di smaltimento è realizzata in urbana con recapito in depuratore comunale conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in rete AQP , la rete di distribuzione è realizzata in in tubazioni di polipropilene conformità: si	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> ad aria con alimentazione in elettrica i diffusori sono in alla data del sopralluogo non presenti		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

solai: laterocementizi piani a travetti di classe della media ★★★★★★★★★★
precompressi.
strutture verticali: costruite in murature di conci di materiale lapideo mediocre ★★★★★★★★★★
travi: costruite in in calcestruzzo armato mediocre ★★★★★★★★★★

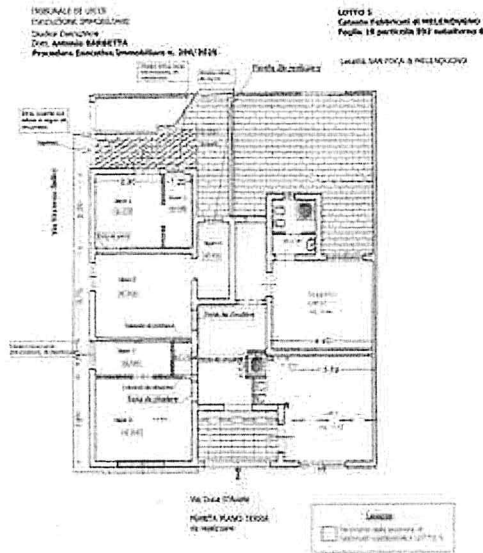


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano 1	12,20	x	100 %	=	12,20
Bagno 1	3,80	x	100 %	=	3,80
Vano 2	18,30	x	100 %	=	18,30
Bagno 2	4,20	x	100 %	=	4,20
Corridoio tra Vano 2 e vano 3.	1,20	x	100 %	=	1,20
Bagno 3	5,30	x	100 %	=	5,30
Vano 3	18,90	x	100 %	=	18,90
Scoperto di pertinenza	14,00	x	15 %	=	2,10
Totale:	77,90				66,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 840,00 = 55.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 55.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore attuale dell'appartamento costituente il Lotto n. 5 può essere determinato stimando, preventivamente, il suo valore a lavori ultimati ed adeguandolo in relazione all'avanzamento dei lavori rilevato nel corso del sopralluogo, con riferimento a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni degli appartamenti rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade esso ricade, con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2025, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e nella Banca dati Nomisma per gli immobili, ad uso residenziale di tipo civile ricadenti nella località San Foca del Comune di Melendugno.

in esito alle considerazioni complessive assumibili, si ritiene che il valore unitario

attribuibile all'appartamento costituente il Lotto n. 5, a lavori completamente ultimati, tenendo conto delle sue caratteristiche (distanza dal mare, consistenza, finiture eseguite e previste, dotazioni impiantistiche) sarebbe ricompreso tra € 1.100/mq. ed € 1.300/mq.

Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, si ritiene, con riferimento all'incidenza percentuale standard delle singole categorie di lavori, che l'avanzamento dei lavori medio riscontrato nell'appartamento, con riferimento all'avanzamento dei lavori riscontrato in ciascuna delle tre porzioni in cui esso è suddiviso, sia pari al 70% e che, quindi, possa essere attribuito il valore attuale di € 840/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di MELENDUGNO, agenzie: di MELENDUGNO e di SAN FOCA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	66,00	0,00	55.440,00	55.440,00
				55.440,00 €	55.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.580,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.860,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: €. 47.860,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2025

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO Via Vincenzo Bellini 13, frazione SAN FOCA, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento costituente il Lotto n. 6 è sito al primo piano di un fabbricato, ricadente in zona semicentrale della località San Foca del Comune di Melendugno, a circa 170m. dal mare, costituito da un nucleo edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso e da successivi ampliamenti, realizzati in parte nella seconda metà degli anni '70, sempre del secolo scorso, ed in parte sino all'anno 2009;

esso si raggiunge mediante scala, a suo uso esclusivo, dipartente dal civico n. 13 di via V.zo Bellini, ed è costituito da terrazza antistante, ove giunge la scala, da cui è possibile l'affaccio lungo via Bellini, dal vano ingresso – soggiorno – pranzo, con angolo cottura, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio, ed è dotato di balcone, aggettante lungo via Duca D'Aosta, al quale si accede dal vano ingresso - soggiorno – pranzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 592 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: San Foca di Melendugno, Via Vincenzo Bellini n. 13., piano: Primo., [REDACTED]
[REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. LE0133017 in atti dal 27/03/2009 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8662.1/2009)
Coerenze: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.220,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.220,00

Data di conclusione della relazione: 18/01/2026

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 **giudiziale**, iscritta il 17/04/2025 a LECCE ai nn. 13995/1470, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 343.000,00.

Importo capitale: 543.553,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello di Lecce [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. sn, [REDACTED], rilasciata il 23/05/1962

Concessione edilizia N. 1/78, [REDACTED], rilasciata il 23/10/1978

Permesso di costruire N. 233/2007, [REDACTED], per lavori di demolizione e rifacimento solai dell'appartamento - ampliamento al primo piano, rilasciata il 27/12/2007 con il n. 233/2007 di protocollo

Certificato di agibilità N. 79/2009, [REDACTED], per lavori di sostituzione del solaio di copertura a piano terra ed ampliamento a primo piano., agibilità del 30/11/2009 con il n. 79/2009 di protocollo.

Con il certificato rilasciato il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno ha dichiarato agibile, tra gli altri, l'appartamento, censito nel Catasto Fabbricati di Melendugno quale subalterno n. 7 della particella n. 592 del foglio n. 19, costituente il Lotto n. 6.

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. 20185, [REDACTED], per lavori di unificazione di due appartamenti a piano terra - variazione per diversa distribuzione interna ai piani T. e 1° - rifacimento di tutti gli impianti - opere di divisione interna al piano 1°, presentata il 11/11/2020

con il n. 20185 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 1691 del 28.11.2001., l'immobile ricade in zona B5 DI COMPLETAMENTO NEI CENTRI COSTIERI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

I.f.f. : 1,5 mc / mq

Rc : 40 %

H max : 8,00 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) Copertura di una porzione della terrazza a livello di pertinenza con tettoia in legno sottostante la quale è stata realizzata una doccia con pareti perimetrali di fette di conci di tufo. – B) Chiusura, con muratura di una porzione della finestra che fornisce illuminazione e ventilazione alla camera da letto matrimoniale. C) Realizzazione di un ripostiglio al termine del corridoio della zona notte, utilizzando parte della superficie del vano letto. – D) Modifica del balcone lungo il prospetto su via Duca D'Aosta. – E) Copertura in legno della zona, a piano terra, di ingresso alla scala che ad esso conduce. (normativa di riferimento: Legge 10/1977 - D.P.R. 380/2001.).

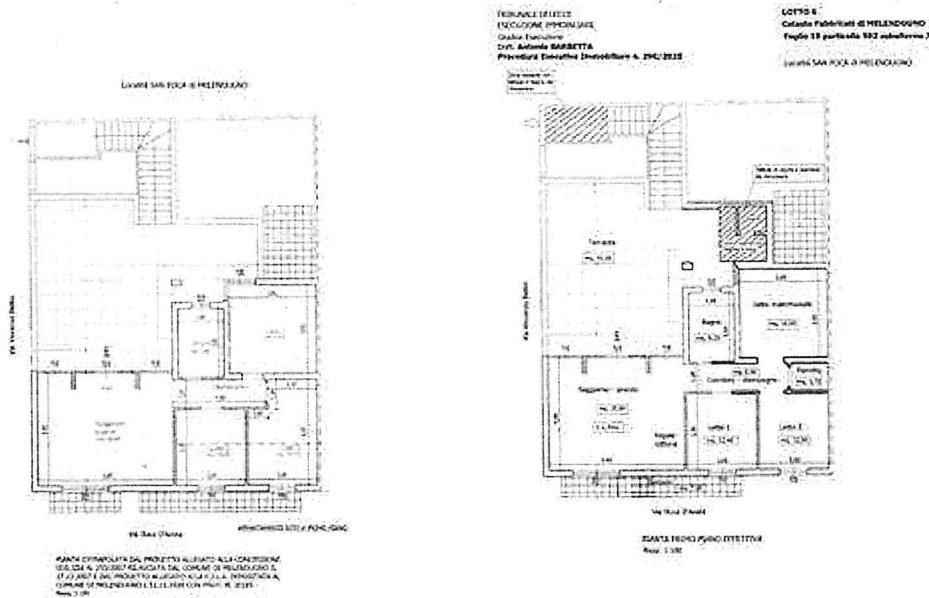
Le difformità sono regolarizzabili mediante: A) Difformità consistente nell'avvenuta copertura di una porzione della terrazza a livello di pertinenza con tettoia in legno sottostante la quale è stata realizzata una doccia con pareti perimetrali di fette di conci di tufo: eliminabile mediante la rimozione della tettoia e delle tramezzature ad essa sottostanti ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta. B) Difformità consistente nell'avvenuta chiusura, con muratura di una porzione della finestra che fornisce illuminazione e ventilazione alla camera da letto matrimoniale: eliminabile mediante richiesta, al Comune di Melendugno, di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. C) Difformità consistente nell'avvenuta realizzazione di un ripostiglio al termine del corridoio della zona notte, utilizzando parte della superficie del vano letto: eliminabile mediante richiesta, al Comune di Melendugno, di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. D) Difformità consistente nell'avvenuta modifica del balcone lungo il prospetto su via Duca D'Aosta: eliminabile mediante richiesta, al Comune di Melendugno, di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. E) Difformità consistente nell'avvenuta copertura in legno della zona, a piano terra, di ingresso alla scala che ad esso conduce: eliminabile mediante la rimozione della tettoia ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere per la rimozione della tettoia e delle tramezzature realizzati sulla terrazza e per la rimozione della tettoia che copre il piano terra, della scala, e per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta (difformità A – E): €. 600,00
- Onere per la predisposizione della richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dei relativi elaborati per la regolarizzazione delle difformità B) – C) – D): €. 1.500,00
- Oblazione e diritti di segreteria, da versare al Comune di Melendugno, per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria.: €. 1.080,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

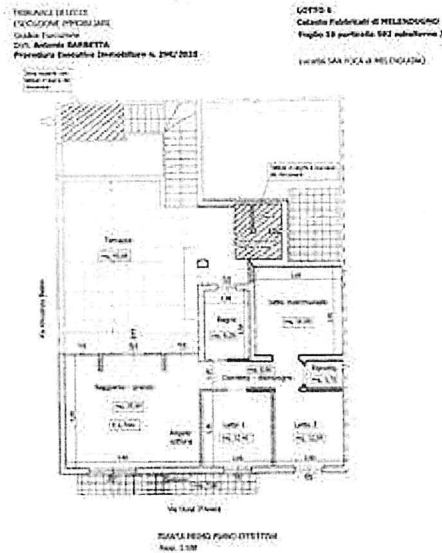
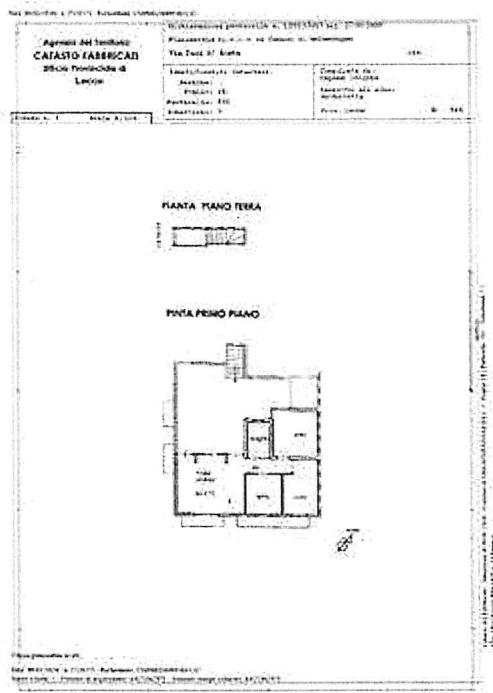
Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'appartamento tuttora depositata all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate è difforme rispetto allo stato dei luoghi effettivo e regolarizzabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, della nuova planimetria catastale dell'appartamento già regolarizzato urbanisticamente. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Deposito, all'Ufficio Territorio di Lecce dell'Agenzia delle Entrate, di DOCFA con allegata la nuova planimetria catastale dell'appartamento già regolarizzato urbanisticamente.: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MELENDUGNO VIA VINCENZO BELLINI 13, FRAZIONE SAN FOCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO Via Vincenzo Bellini 13, frazione SAN FOCA, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento costituente il Lotto n. 6 è sito al primo piano di un fabbricato, ricadente in zona semicentrale della località San Foca del Comune di Melendugno, a circa 170m. dal mare, costituito da un nucleo edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso e da successivi ampliamenti, realizzati in parte nella seconda metà degli anni '70, sempre del secolo scorso, ed in parte sino all'anno 2009;

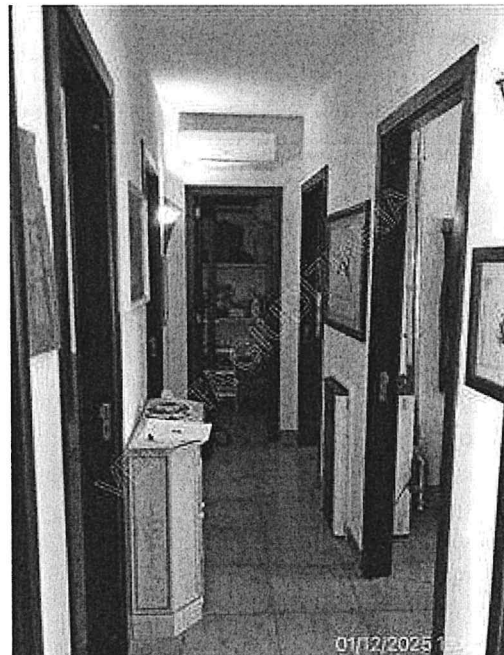
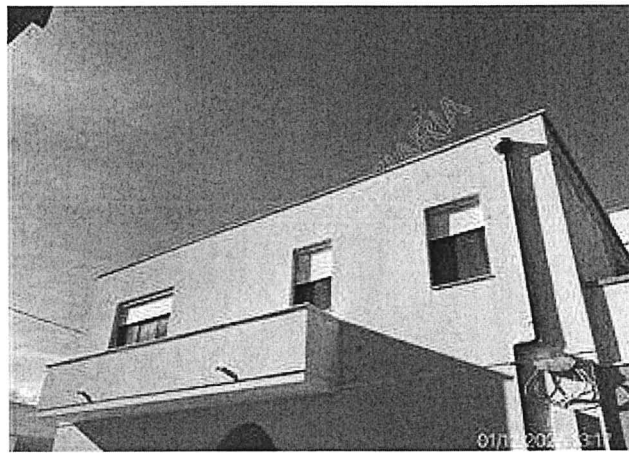
esso si raggiunge mediante scala, a suo uso esclusivo, dipartente dal civico n. 13 di via V.zo Bellini, ed è costituito da terrazza antistante, ove giunge la scala, da cui è possibile l'affaccio lungo via Bellini, dal vano ingresso – soggiorno – pranzo, con angolo cottura, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio, ed è dotato di balcone, aggettante lungo via Duca D'Aosta, al quale si accede dal vano ingresso - soggiorno – pranzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di

2,70. Identificazione catastale:

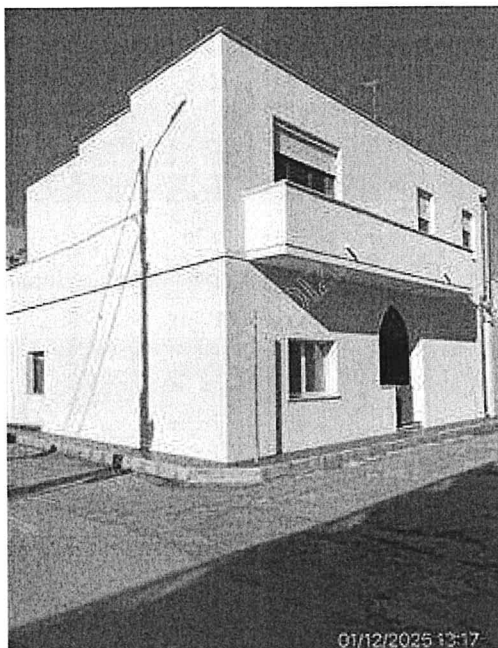
- foglio 19 particella 592 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: San Foca di Melendugno, Via Vincenzo Bellini n. 13., piano: Primo., [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 27/03/2009 Pratica n. LE0133017 in atti dal 27/03/2009 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8662.1/2009) Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad anta realizzato in in legno	molto scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in tubolari di alluminio anodizzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi forati di cemento vibrato con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in intonaco di malta silossanica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres porcellanato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco ai silossani dato a rasato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti ed intradosso solaio realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in cotto	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> ad unità esterne singole con alimentazione a elettrica con diffusori in split conformità: si	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: si	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>energia solare:</i> pannelli termici solari piani utilizzato per produzione di acqua calda sanitaria conformità: si	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura pubblica conformità: si	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> a split con unità esterne con alimentazione in elettrica i diffusori sono in split conformità: si	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in calcestruzzo armato	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> soggiorno - pranzo: protetta con tegole in argilla- altri vani: protetti con lastre di materiale lapideo. costruita in tegole in argilla - materiale lapideo.	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fondazioni:</i> di tipo continuo costruite in conci di materiale lapideo	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scaie esterne:</i> trave a ginocchio costruite in calcestruzzo armato , il servoscala è no	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> soggiorno - pranzo: inclinato, in travi di legno, coibentato e protetto da tegole in argilla - altri vani: del tipo laterocementizio piano.	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in murature realizzate con blocchi forati di cemento vibrato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in in calcestruzzo armato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso - soggiorno - pranzo con angolo cottura	35,90	x	100 %	=	35,90

corridoio - disimpegno	6,00	x	100 %	=	6,00
bagno	8,20	x	100 %	=	8,20
letto 1	12,40	x	100 %	=	12,40
letto 2	12,30	x	100 %	=	12,30
letto matrimoniale	18,50	x	100 %	=	18,50
ripostiglio	2,70	x	100 %	=	2,70
terrazza	53,00	x	20 %	=	10,60
balcone	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	156,00				108,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 1.400,00 = 151.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 151.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 151.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore attuale dell'appartamento costituente il Lotto n. 6 può essere determinato con riferimento a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni degli appartamenti rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade esso ricade, con riferimento alle quotazioni, riferite al primo semestre dell'anno 2025, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate e nella banca dati Nomisma per gli immobili, ad uso residenziale di tipo civile ricadenti nella località San Foca del Comune di Melendugno.

in esito alle considerazioni complessive assumibili, si ritiene che il valore unitario attribuibile all'appartamento costituente il Lotto n. 6, tenendo conto delle sue caratteristiche (distanza dal mare, livello di piano, consistenza, finiture e dotazioni impiantistiche) sarebbe ricompreso tra € 1.300/mq. ed € 1.500/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di MELENDUGNO, agenzie: di MELENDUGNO e di SAN FOCA, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	108,00	0,00	151.200,00	151.200,00
				151.200,00 €	151.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.980,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.220,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00
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: €. 147.220,00

data 18/01/2026

il tecnico incaricato
Brizio Campanelli