



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

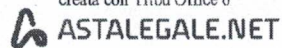
GIUDICE:

G.E. ITALO MIRKO DE PASQUALE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesca Cancelli

CF: CNCFC78R43E815B

con studio in MAGLIE (LE) VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 8

telefono: 3206018649

email: francescancelli@yahoo.it

PEC: francesca.cancelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE VIA CAMPANIA 18, della superficie commerciale di **190,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare così si distribuisce:

ingresso, salone, piccolo soggiorno, cucinino con ripostiglio, distributore interno, tre camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio della camera da letto principale, l'altro ubicato nella zona notte).

L'unità è rifinita con pavimento in marmo (ad esclusione dei locali servizi); le camere da letto hanno i pavimenti rivestiti da moquette. I bagni e la cucina hanno le pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti interne dei vani sono rivestite con carta da parati.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetro singolo.

Tutti gli ambienti sono aerati naturalmente. Tre balconi, uno in corrispondenza del soggiorno, uno del salone e l'altro di una camera da letto 1, sono a servizio esclusivo dell'unità.

Lo stato generale di manutenzione è trascurato: gli intradossi dei solai necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e/o di risanamento.

Alcune aree di pavimento (soggiorno) risultano divelte.

I sistemi impiantistici non sono funzionanti e considerata l'epoca di realizzazione, quasi certamente, necessitano di una revisione/adequamento.

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

- foglio 228 particella 229 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA 18, piano: 3, intestato a , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 4 piani, T + 3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 248.105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 207.165,37

Data di conclusione della relazione:

28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In tutti i vani dell'immobile sono accumulati, in gran quantità, suppellettili di ogni genere, che hanno reso il rilievo metrico dell'immobile difficoltoso e suscettibile di imprecisione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2011 a firma di

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/07/2019, a favore di

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/04/2023, a favore di

]

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di

(

(

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:	€. 3.723,88
Millesimi condominiali:	vedere allegato 7
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è staccato dalla utenze civili, pertanto non è dotato di impianti di riscaldamento, adduzione acqua, gas ed elettrico in regola e funzionanti. Non è stato possibile quantificare le spese di gestione dell'unità, al netto di quelle condominiali, rese disponibili dall'amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **8743**, intestata a _____, presentata il 20/04/1950 con il n. 8743 di protocollo, rilasciata il 22/04/1950.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI AD USO LABORATORIO AL PIANO TERRA E ABITAZIONE AL PIANO PRIMO

LICENZA EDILIZIA N. **35862**, intestata a _____, per lavori di SOPRAELEVAZIONE DA EFFETTUARSI LUNGO I PIANI SECONDO E TERZO, rilasciata il 09/12/1966 con il n. 35862 di protocollo, agibilità del 04/12/1974 con il n. 34347/71 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **41547**, intestata a _____, presentata il 28/11/1985 con il n. 41547 di protocollo, rilasciata il 25/01/1990 con il n. 461 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OPERE ABUSIVE DI UN DEPOSITO (WC E CENTRALE TERMICA) UBICATI NEL GIARDINO DI PERTINENZA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera D.G.R. n. 3919 del 01/08/1989, l'immobile

ricade in zona B11 ZONE RESIDENZIALI URBANE DENSE. Norme tecniche di attuazione cd indici:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di distribuzione interna modifiche prospetto secondario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia Alternativa al PDC

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di sanatoria + spese tecniche: €.1.500,00

1. la zona salone occupa una superficie maggiore, rispetto all'autorizzazio, per accorpamento di un vano appartenente all'unità immobiliare confinante; 2. il vano ingresso è di dimensioni inferiori, a causa della realizzazione del vano ascensore condominiale; 3. la cabina armadio della camera da letto principale è stata soppressa dall'unità immobiliare; 4. un vano finestra, appartenente alla camera da letto 1, è stato modificato in vano porta, con successiva realizzazione di balcone di pertinenza; 5. la distribuzione interna dei vani è lievemente difforme; 6. una finestra, appartenente al corridoio di distribuzione, rivolta verso il balcone confinante con la zona giorno (balcone 2), è stata eliminata.

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche di prospetto interno

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione vetrata e smaltimento: €.6.000,00

1. in corrispondenza dei balconi prospicienti il vano cucina ed il vano camera da letto sono state posate delle strutture vetrate che hanno comportato una modifica delle volumetrie/prospetti (balcone 2-3).

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

BENI IN LECCE VIA CAMPANIA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE VIA CAMPANIA 18, della superficie commerciale di **190,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare così si distribuisce:

ingresso, salone, piccolo soggiorno, cucinino con ripostiglio, distributore interno, tre camere da letto, due bagni (di cui uno a servizio della camera da letto principale, l'altro ubicato nella zona notte).

L'unità è rifinita con pavimento in marmo (ad esclusione dei locali servizi); le camere da letto hanno i pavimenti rivestiti da moquette. I bagni e la cucina hanno le pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti interne dei vani sono rivestite con carta da parati.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetro singolo.

Tutti gli ambienti sono aerati naturalmente. Tre balconi, uno in corrispondenza del soggiorno, uno del salone e l'altro di una camera da letto 1, sono a servizio esclusivo dell'unità.

Lo stato generale di manutenzione è trascurato: gli intradossi dei solai necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e/o di risanamento.

Alcune aree di pavimento (soggiorno) risultano divelte.

I sistemi impiantistici non sono funzionanti e considerata l'epoca di realizzazione, quasi certamente, necessitano di una revisione/adeguamento.

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

- foglio 228 particella 229 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA 18, piano: 3, intestato a , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 4 piani, T + 3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicinanze col centro storico della città di Lecce.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

bucato ★★★★★★★★

panoramicità:

bucato ★★★★★★★★

livello di piano:

bucato ★★★★★★★★

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	187,00	x	100 %	=	187,00
superfici accessorie - balconi	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	202,00				190,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito, valutato lo scopo e esaminati i cespiti, ha proceduto con il calcolo del più probabile valore venale, ovvero del corrispettivo in moneta, che verrebbe riconosciuto, con maggiore possibilità, qualora l'immobile venisse immesso in commercio (prescindendo comunque da valori anomali che possono essere presenti in una libera trattazione di mercato). La stima si è basata sul principio dell'attualità (ovvero il probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità).

La metodologia utilizzata, per il caso in oggetto, è stata quella sintetica comparativa. Il procedimento si basa sulla comparazione del bene con altri di analoghe caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Le fonti da analizzare, per l'individuazione di un valore a metro quadro commerciale, possono essere dirette (atti di compravendita di beni simili a quelli in oggetto) o indirette (banca di dati ufficiali). Nel caso in esame, le fonti utilizzate per l'individuazione di un valore a metro quadro commerciale sono state quelle indirette (Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare). Una volta analizzato il bene, contestualmente con le sue caratteristiche, il prezzo unitario rilevato, tramite l'Osservatorio, è stato ragguagliato sinteticamente, con aggiunte o detrazioni, mediante l'applicazione di coefficienti di merito. Tale operazione ha permesso di proporzionare il valore all'immobile in oggetto, differenziandolo da quello preso a campione. Si è ottenuta, così, la stima finale, moltiplicando il prezzo unitario adeguato con la superficie commerciale del bene.

Pertanto, per i fabbricati sono stati consultati i dati dell'O.M.I., relativi al primo semestre 2025. Il valore unitario è stato poi ragguagliato sinteticamente sulla base delle

caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche posizionali estrinseche: localizzazione dell'immobile nel contesto urbano;
- caratteristiche posizionali intrinseche: panoramicità, luminosità;
- caratteristiche intrinseche: età dell'edificio e tipologia, stato di conservazione, qualità delle finiture;
- caratteristiche produttive: capacità reddituale e disponibilità temporale.

stima media a mq (fonte Omi) = € 1.400,00

Coefficienti correttivi, così riassunti:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE *	
<i>Posizione: centrale</i>	1,40
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE **	
<i>Panoramicità: ottima</i>	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE ***	
<i>Età: oltre 50 anni</i>	0,70
<i>Tipologia: fabbr. economico</i>	1,05
<i>Caratteri tecnologici: scadenti</i>	0,70
<i>Stato di conservazione: mediocre</i>	0,80
<i>Caratteristiche ambientali: ottime</i>	1,05
<i>k</i>	0,95

Prezzo unitario ragguagliato = €/mq 1.340,00

(si allegano alla presente rilevazioni O.M.I. - I semestre 2025)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,75 x 1.340,00 = **255.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 255.605,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 255.605,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia di stima utilizzata è quella diretta, basata sulla comparazione, applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei

prezzi di mercato di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La metodologia diretta si applica mediante il metodo comparativo. Le fonti esaminate per l'individuazione di un valore a metro quadro di superficie commerciale sono state le fonti indirette (banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI).

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	190,75	0,00	255.605,00	255.605,00
				255.605,00 €	255.605,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.105,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 37.215,75**

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

Spese di cancellazione-delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.56§ cpc: **€. 3.723,88**

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: **€. 207.165,37**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B deposito artigianale a LECCE VIA CAMPANIA 16, della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il locale artigianale si compone di alcuni vani, collegati tra loro, il cui unico accesso si affaccia su via Campania. L'unità sorge al piano terra del complesso condominiale, al quale appartiene anche il Lotto 1.

Il bene è dotato di scoperto di pertinenza, sul retro, di uso esclusivo.

Internamente, l'unità è, per la maggior parte della sua superficie, dotata di soppalco, il cui accesso avviene mediante due rampe di scala, separate e distinte.

Un vano servizio è stato ricavato in corrispondenza di uno dei due sottoscala.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di sistema di adduzione acqua e scarico reflui.

E' illuminato naturalmente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.40. Identificazione catastale:

- foglio 228 particella 229 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 428,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA 16/A, piano: T, intestato a ^{*}, derivante da Atto del 05/12/1985.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, T + 3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.776,08
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In tutti i vani dell'immobile sono accumulati, in gran quantità, suppelletili di ogni genere, che hanno reso il rilievo metrico dell'immobile difficoltoso e suscettibile di imprecisione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2011 a firma di NOTAIO

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata ipoteca: 1'

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/07/2019 a firma di

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/04/2023 a firma di

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di ***

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:	€. 1.040,17
Millesimi condominiali:	vedi allegato 7

Ulteriori avvertenze:

Le quote millesimali, riportate in allegato ed attualmente attive, considerano il bene appartenente al condominio " ", e pertanto impegnato nei confronti dello stesso, in relazione alla manutenzione di parti comuni, quali scala, vano ascensore etc.

Nel caso in cui il lotto 2 venisse acquistato separatamente dal lotto 1, le quote millesimali dovranno essere modificate, in modo che tengano conto della inaccessibilità dei fruitori del bene delle parti comuni condominiali (es vano scala - ascensore), alla luce anche della chiusura del vano porta, che attualmente mette in comunicazione il piano terra con i locali comuni condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **8743**, intestata a , per lavori di AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI AD USO LABORATORIO AL PIANO TERRA E ABITAZIONE AL PIANO PRIMO, presentata il 20/04/1950 con il n. 8743 di protocollo, rilasciata il 22/04/1950

LICENZA EDILIZIA N. **35862**, intestata a , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DA EFFETTUARSI LUNGO I PIANI SECONDO E TERZO, rilasciata il 09/12/1966 con il n. 35862 di protocollo, agibilità del 04/12/1974 con il n. 34347/71 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **41547**, intestata a , per lavori di OPERE ABUSIVE DI UN DEPOSITO (WC E CENTRALE TERMICA) UBICATI NEL GIARDINO DI PERTINENZA, presentata il 28/11/1985 con il n. 41547 di protocollo, rilasciata il 25/01/1990 con il n. 461 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 3919 del 01/08/1989, l'immobile ricade in zona B11 ZONE RESIDENZIALI URBANE DENSE. Norme tecniche di attuazione ed indici:
VEDI ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMMOBILE PRESENTA AL SUO INTERNO UN SOPPALCO, NON RINVENUTO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE. INOLTRE, UN VANO PORTA, NON DENUNCIATO, METTE IN COMUNICAZIONE IL LOCALE ARTIGIANALE CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL VANO E' STATO OGGETTO DI FRAZIONAMENTO CATASTALE, MA NON DI AUTORIZZAZIONE URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA ALTERNATIVA AL PDC

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE: € 2.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL LOTTO RISULTA DIFFORME A CAUSA DELLA PRESENZA DI UN SOPPALCO, CHE COPRE LA MAGGIOR PARTE DELLA SUPERFICIE DEL LOCALE, NONCHE' DI UN VANO PORTA CHE COLLEGA IL PIANO CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE.

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE OPERE DIFFORMI: € 4.000,00

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

BENI IN LECCE VIA CAMPANIA 16

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a LECCE VIA CAMPANIA 16, della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il locale artigianale si compone di alcuni vani, collegati tra loro, il cui unico accesso si affaccia su via Campania. L'unità sorge al piano terra del complesso condominiale, al quale appartiene anche il Lotto

I.

Il bene è dotato di scoperto di pertinenza, sul retro, di uso esclusivo.

Internamente, l'unità è, per la maggior parte della sua superficie, dotata di soppalco, il cui accesso avviene mediante due rampe di scala, separate e distinte.

Un vano servizio è stato ricavato in corrispondenza di uno dei due sottoscala.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di sistema di adduzione acqua e scarico reflui.

E' illuminato naturalmente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.40. Identificazione catastale:

- foglio 228 particella 229 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 428,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA 16/A, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, T + 3 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un complesso condominiale, posizionato su via Campania.

Il lotto 1, identificato all'interno del presente elaborato peritale, appartiene allo stesso condominio.

L'epoca di realizzazione dello stabile, risale (dalla lettura delle autorizzazioni edilizie, rilasciate dagli Enti competenti) al periodo intercorrente tra gli anni 1950-1974.

L'unico e principale ingresso avviene direttamente da Via Campania. Il locale artigianale è composto da due vani, uno successivo all'altro. Un corridoio, in fondo all'unità, permette di accedere ad uno scoperto di pertinenza esclusiva. Internamente i vani si presentano soppalcati e dotati di due rampe di scale che ne permettono l'uso. Un piccolo vano servizio è stato ricavato in uno dei due sottoscala.

Un vano porta mette in comunicazione il locale artigianale ed il vano scala condominiale. Il varco, che si prevede verrà eliminato, potrebbe essere mantenuto, qualora l'acquirente dei due lotti fosse unico. In caso contrario dovrebbe essere soppresso.

Lo stato dell'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione. I sopralluoghi però evidenziano un eccessivo disordine, con accumulo di molto materiale, prevalentemente cartaceo. Sono presenti anche depositi di attrezzature varie, tali da rendere difficile, all'atto dei sopralluoghi, il passaggio ed il successivo rilievo di rito.

L'unità immobiliare è stata utilizzata, negli ultimi decenni, prevalentemente come studio professionale. Una parte, invece, evidentemente utilizzata come deposito di attrezzature.

Il cortile retrostante si presenta ampio, spazioso e ben orientato. Una piccola parte, adiacente al fabbricato, è pavimentata; la restante è ricoperta da terreno vegetale e alberature di bassa-media altezza, attualmente incolta.

Un piccolo spazio accoglie attrezzature per cottura da esterno.

E' delimitato da mura di cinta, sufficienti a garantirne la riservatezza.

Gli impianti installati nel locale sono quello elettrico e quello di distribuzione dell'acqua, nonché di smaltimento dei reflui.

La posizione geografica dell'unità è tale (pochi metri dal centro urbano e storico di Lecce) da permetterne l'uso agevole a più destinazioni: locale servizi, nonché commerciale se non box, come accade per la buona parte dei beni, posti al piano terra, dei condomini limitrofi.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie laboratorio	85,00	x	100 %	=	85,00
scoperto di pertinenza	115,00	x	10 %	=	11,50
Totale:	200,00				96,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il perito, valutato lo scopo e esaminati i cespiti, ha proceduto con il calcolo del più probabile

valore venale, ovvero del corrispettivo in moneta, che verrebbe riconosciuto, con maggiore possibilità, qualora l'immobile venisse immesso in commercio (prescindendo comunque da valori anomali che possono essere presenti in una libera trattazione di mercato). La stima si è basata sul principio dell'attualità (ovvero il probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità).

La metodologia utilizzata, per il caso in oggetto, è stata quella sintetica comparativa. Il procedimento si basa sulla comparazione del bene con altri di analoghe caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Le fonti da analizzare, per l'individuazione di un valore a metro quadro commerciale, possono essere dirette (atti di compravendita di beni simili a quelli in oggetto) o indirette (banca di dati ufficiali). Nel caso in esame, le fonti utilizzate per l'individuazione di un valore a metro quadro commerciale sono state quelle indirette (Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare). Una volta analizzato il bene, contestualmente con le sue caratteristiche, il prezzo unitario rilevato, tramite l'Osservatorio, è stato ragguagliato sinteticamente, con aggiunte o detrazioni, mediante l'applicazione di coefficienti di merito. Tale operazione ha permesso di proporzionare il valore all'immobile in oggetto, differenziandolo da quello preso a campione. Si è ottenuta, così, la stima finale, moltiplicando il prezzo unitario adeguato con la superficie commerciale del bene.

Pertanto, per i fabbricati sono stati consultati i dati dell'O.M.I., relativi al primo semestre 2025, voce "Box". Il valore unitario è stato poi ragguagliato sinteticamente sulla base delle caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche posizionali estrinseche: localizzazione dell'immobile nel contesto urbano;
- caratteristiche posizionali intrinseche: panoramicità, luminosità;
- caratteristiche intrinseche: età dell'edificio e tipologia, stato di conservazione, qualità delle finiture;
- caratteristiche produttive: capacità reddituale e disponibilità temporale.

stima media a mq (fonte Omi) = € 1.650,00

Coefficienti correttivi, così riassunti:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE *	
<i>Posizione: centrale</i>	1,40
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE **	
<i>Panoramicità: ottima</i>	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE ***	
<i>Età: oltre 50 anni</i>	0,70
<i>Tipologia: economico</i>	1,05
<i>Caratteri tecnologici: mediocri</i>	0,80
<i>Stato di conservazione: normale</i>	1,00
<i>Caratteristiche ambientali: ottime</i>	1,05
<i>k</i>	1,00

Prezzo unitario ragguagliato = €/mq 1.650,00

(si allegano alla presente rilevazioni Q.M.I. - I semestre 2025)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,50 x 1.650,00 = **159.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 159.225,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 159.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia di stima utilizzata è quella diretta, basata sulla comparazione, applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di mercato di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La metodologia diretta si applica mediante il metodo comparativo. Le fonti esaminate per l'individuazione di un valore a metro quadro di superficie commerciale sono state le fonti indirette (banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI).

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	deposito artigianale	96,50	0,00	159.225,00	159.225,00
				159.225,00 €	159.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.725,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.908,75**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.040,17**

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: **€. 128.776,08**

data 28/01/2026

il tecnico incaricato
Francesca Cancelli