



# TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### R.G.E. 84/2025

**Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

### TECNICO INCARICATO:

Geom. Dante Giuseppe DE GIORGI  
Collegio dei Geometri Prov. Di Lecce n. 2252  
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce prot. 129/2017  
Associato APAC – Ass. Prof.le Amm.ri Condominiali n. 2460  
Email: [dadegi@libero.it](mailto:dadegi@libero.it)  
PEC: [dantegiuseppe.degiorgi@geopec.it](mailto:dantegiuseppe.degiorgi@geopec.it)  
Cell. 320 7903148



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

Appartamento sito a Lecce alla via Antonio Costanzo Casetti al civico 11.

L'immobile, facente parte di un piccolo condominio è composto in totale da sei appartamenti: due al piano, due al primo piano e due al secondo piano.

Dalle informazioni ricevute dagli altri condomini presenti nel condominio, non risulta nominato nessun Amministratore Condominiale esterno o residente, per la gestione delle spese di esercizio comuni.

Della spesa per l'illuminazione della scala e i canoni di Acquedotto Pugliese, a carico dell'immobile di cui alla presente, gli stessi sono ripartiti in parti uguali tra i condomini residenti e non è stato possibile quantificarli.

L'immobile risulta così articolato:

- si accede dalla via pubblica Via A.C. Casetti al civico 11 da un portone in legno, nel vano scala comune;
- salendo la scala sino al primo piano, sul pianerottolo insistono due porte in legno di accesso agli appartamenti. A destra del terrazzino, guardando la strada si trova la porta di accesso all'appartamento di cui alla presente.
- l'appartamento è suddivisa in una sala d'ingresso con funzione di salotto/soggiorno con porta finestra che affaccia su un piccolissimo balcone prospiciente la via Antonio Costanzo Casetti;
- un stretto corridoio che sul lato destro consente di accedere ad una stanza adibita a camera da letto;
- al termine del predetto corridoio si presenta il vano adibito a cucina;
- dal vano cucina si accede ad una veranda coperta, chiusa da una vetrata in alluminio;
- da altra porta del vano cucina, infine, si accede ad un piccolo bagno con controsoffitto in parte danneggiato.

La prima stanza adibita a soggiorno sviluppa una superficie calpestabile di circa mq. 22,95, il corridoio una superficie di mq. 4,40 la camera da letto una superficie di mq. 13,00, la cucina di mq. 8,75, il bagno di mq. 6,25, per una superficie calpestabile di mq. 55,35 e una superficie totale comprensiva di muri di mq. 63,00.

La veranda coperta è di mq. 7,20.

Sono presenti delle difformità planimetriche sanabili con la presentazione di una Scia in Sanatoria, ad esclusione della veranda coperta, per la quale è necessario eliminare l'infitto e riportare lo stato dei luoghi all'origine.



L'istanza di accesso agli atti presentata presso il SUE di Lecce, per recuperare le planimetrie originale ed eventuali varianti successive, presentata il 9/01/2026 protocollo di ricevimento n. 0004654/2026 e n. 0005819/2026 del 12/01/2026, non ha dato ancora nessun riscontro, presumibilmente a causa della mancata titolarità del primo costruttore dell'intero immobile.

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente negli anni 50 e in nessun atto notarile viene citata la Concessione Edilizia ed eventuali varianti, ma semplicemente che è stato edificato prima del settembre 1967.

L'accatastamento non è stato aggiornato e pertanto risale al 02/03/1953, data del primo aggiornamento catastale. Nella planimetria, di cui si allega copia, non viene riportata la veranda coperta retrostante. Pertanto non avendo riscontro con i documenti urbanistici si presume sia stata realizzata in tempi successivi e poi mai regolarizzata. Anche il corridoio risulta realizzato in difformità con la planimetria catastale.

Le modifiche effettuate non sono state riportate in Catasto, e pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, ad esclusione della veranda coperta in cui il parapetto risulta fortemente danneggiato da distacchi degli intonaci.

Il condominio risulta allacciato alla rete pubblica di luce, acqua e fogna, mentre è privo di allaccio alla rete del Gas. L'appartamento di cui alla presente relazione non risulta allacciato alla rete elettrica, pur essendo presente fisicamente il contatore Enel, mentre per la fornitura dell'acqua, si è constatato durante il sopralluogo, la chiusura del contatore di sottrazione presente nell'immobile.



## Identificazione catastale:

- foglio 259 particella 6423 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, vani 4 e sup. catastale di 67 mq. – R.C. 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIA Antonio Costanzo Casetti, n. 11 piano 1°, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*,

Coerenze: immobile è confinante con il sottostante sub 8, di fianco con il sub 4, soprastante con il sub 5 e con via A. C. Casetti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

Immobile è stato costruito presumibilmente nel 1950.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità:	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.325,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta vuoto da persone.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Iscrizione di ipoteca volontaria:** registro generale n. \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* , a seguito di atto notarile pubblico per Notaio \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , numero di repertorio \*\*\*\*\* - Importo totale € 112.875,00 - Importo Capitale € 75.250,00 - durata 24 anni, a favore di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto l'immobile di relazione.

### 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

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

**Pignoramento Immobili:** trascritto ai nn.\*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Lecce del \*\*\*\*\*, numero di repertorio \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna*

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: *Nessuna*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: \*\*\*\*\*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\*\*.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

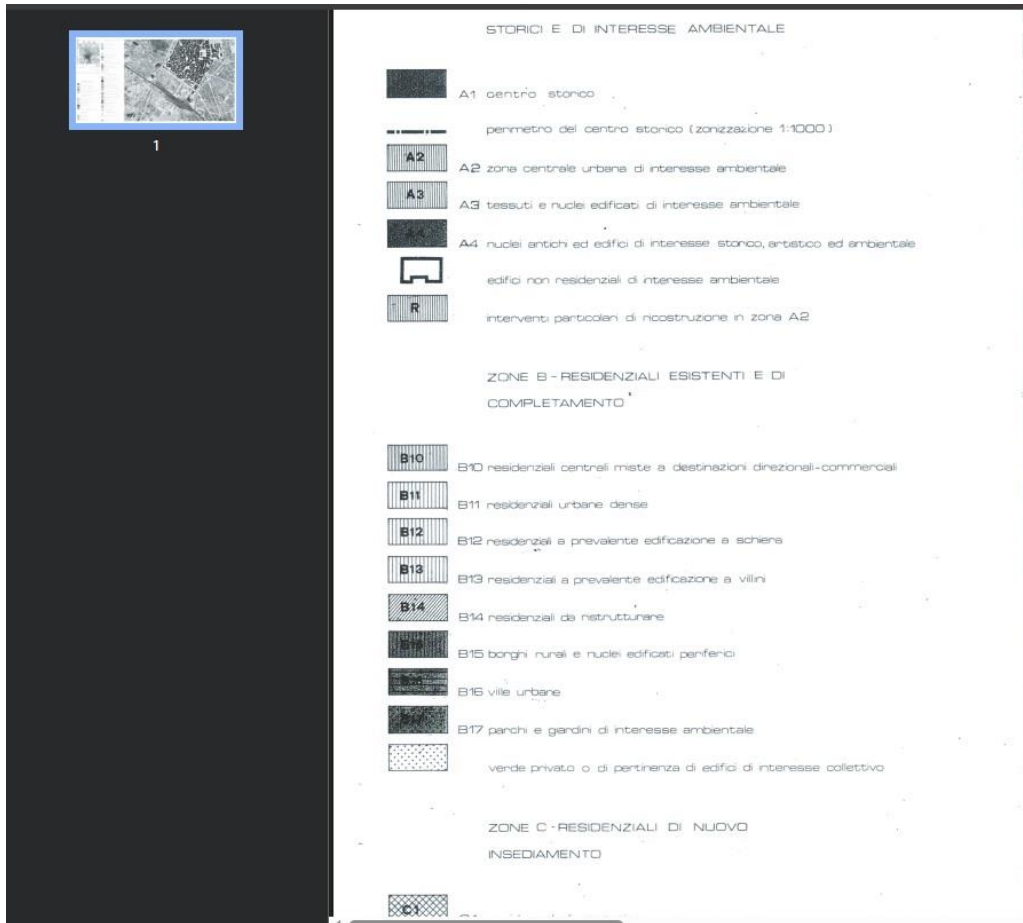
L'istanza di accesso agli atti presentata presso il SUE di Lecce, per recuperare le planimetrie originale ed eventuali varianti successive, presentata il 9/01/2026 protocollo di ricevimento n. 0004654/2026 e n. 0005819/2026 del 12/01/2026, **non ha dato ancora nessun riscontro**, presumibilmente a causa della mancata titolarità del primo costruttore dell'intero immobile. Il fabbricato è stato edificato presumibilmente negli anni 50 e in nessun atto notarile viene citata la Concessione Edilizia ed eventuali varianti, ma semplicemente che è stato edificato prima del settembre 1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG di Lecce - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 1983 en. 12 del 1989, conformato e aggiornato alle deliberazioni G.R. n. 7833/87 - n. 3918/88 - n. 8649/89 del 25/06/1974, l'immobile ricade in zona B12 – Residenziali a prevalenza edificazione a schiera.

- **Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) (Ristrutturazione):** 3,2 mc/mq
- **Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) (Nuova Edificazione):** 2,8 mc/mq





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: L'istanza di accesso agli atti presentata presso il SUE di Lecce, per recuperare le planimetrie originale ed eventuali varianti successive, presentata il 9/01/2026 protocollo di ricevimento n. 0004654/2026 e n. 0005819/2026 del 12/01/2026, **non ha dato ancora nessun riscontro**, presumibilmente a causa della mancata titolarità del primo costruttore dell'intero immobile.

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente negli anni 50 e in nessun atto notarile viene citata la Concessione Edilizia ed eventuali varianti, ma semplicemente che è stato edificato prima del settembre 1967.

Prendendo per buona la planimetria Catastale si rilevano le seguenti difformità: difformità interne relativamente alla realizzazione del muro divisorio posto nella seconda camera per disimpegnare la camera da letto e raggiungere il vano cucina.

Realizzazione non registrata catastalmente del terrazzo coperto. Se il terrazzo è esistente sugli elaborati grafici depositati presso il SUE di Lecce la chiusura con profili in alluminio e vetro possono essere facilmente smontati, riportando lo stato dei luoghi all'origine,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

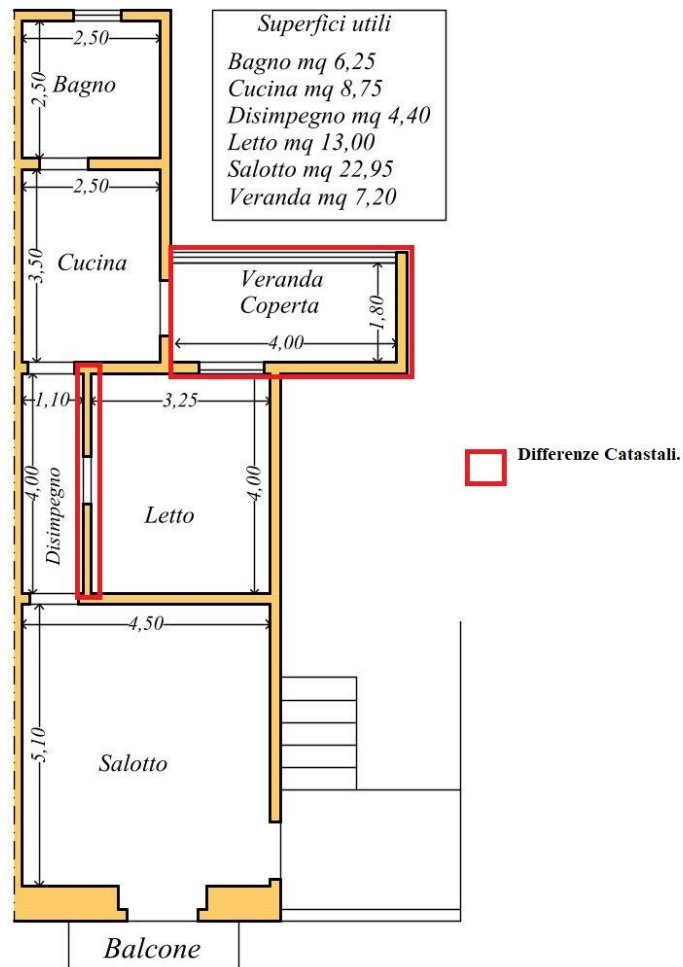


diritti di segreteria e spese tecniche: € 3.500,00  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi  
Questa situazione è riferita solamente a l'intero immobile.

*PIANTA PIANO PRIMO*

*STATO DI FATTO*

*Scala 1/100*



Via Antonio Costanzo Casetti



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ:** sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna degli ambienti. La planimetria catastale non è stata aggiornata con le modifiche effettuate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

spese tecniche e diritti: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a l'intero immobile.

**PLANIMETRIA CATASTALE**

Data presentazione: 02/03/1953 - Data: 23/12/2025 - n. T99635 - Richiedente: PLLSFN67D57E506P

MODULARIO P. - C. N. - 481

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN ADESIONE AL DECRETO LEGGE 11 APRILE 1944, N. 152

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Lecce Via P. Caoetti  
Ditta Fassi Brisio Ju Vitantonio  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce  
(\*) Tribunale Erariale e del Catasto

05334461

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Compilata dal Geom. Giuseppe Bizzarro  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di lecce  
DATA 2-3-53  
Firma: Giuffano

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

lecce 23/12/2025

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2025 - Comune di LECCE (E506) - Foglio 259 - Particella 6423 - Subalterno 2 - VIA ANTONIO COSTANZO CASSETTIERI

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/03/1953 - Data: 23/12/2025 - n. T99635 - Richiedente: PLLSFN67D57E506P  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

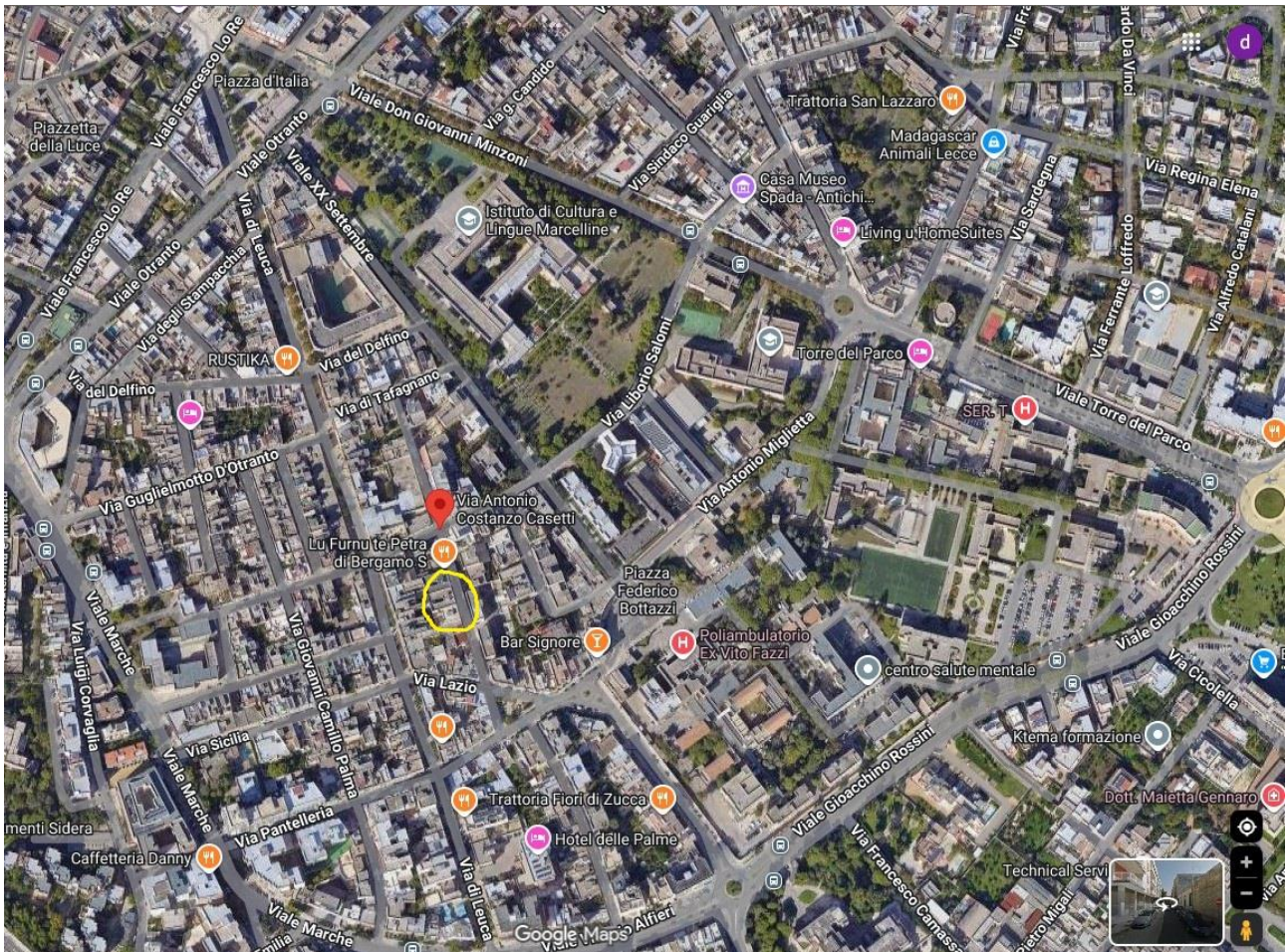
Il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, nelle immediate vicinanze del Poliambulatorio ex Vito Fazzi, alle spalle del centralissimo viale Otranto e dell'Istituto di Cultura e Lingue Marcelline.

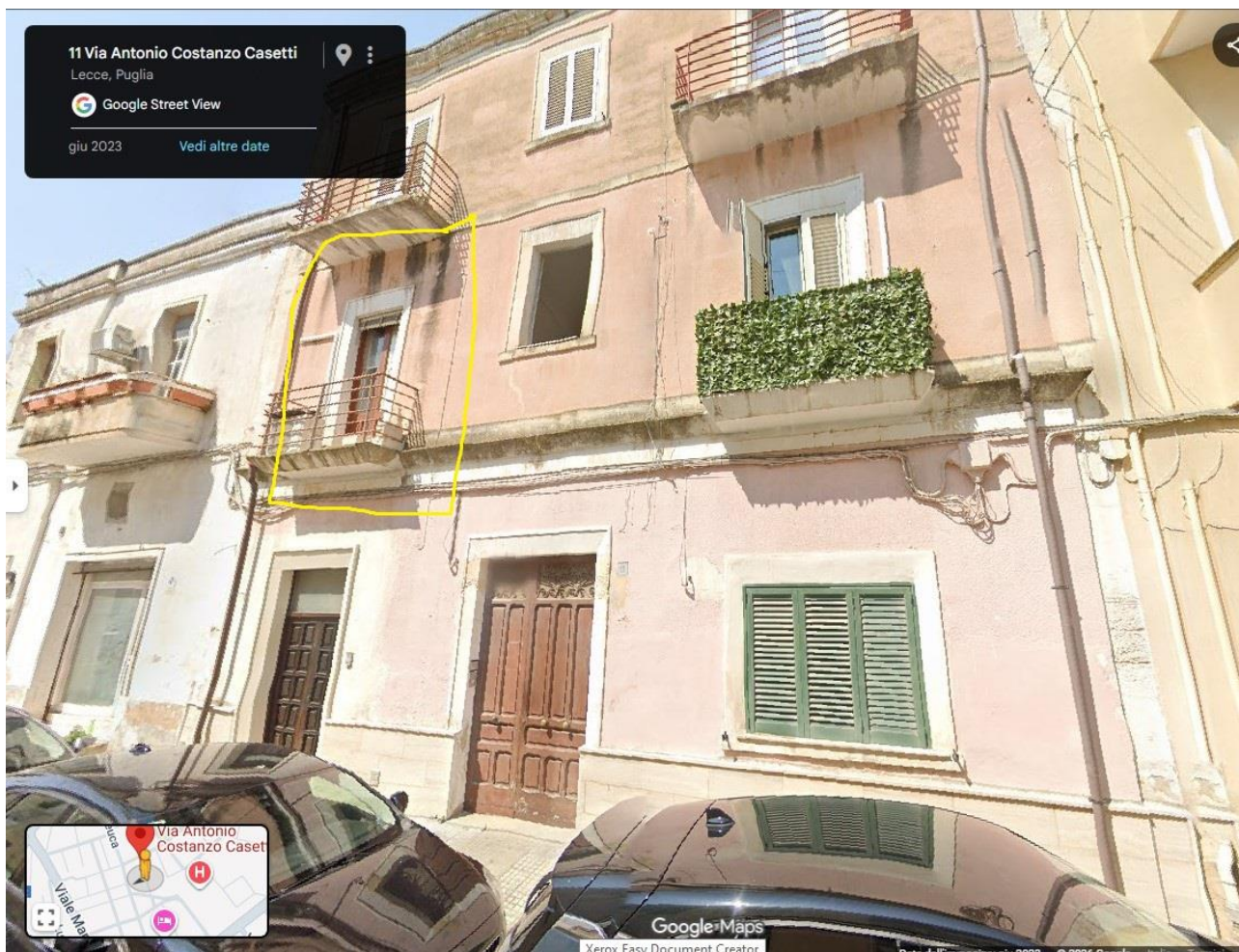
Le immediate vicinanze con la S.S. 16 e con la Via di Leuca la rende facilmente raggiungibile e usufruibile anche dai mezzi pubblici.

Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

- negozi al dettaglio: ottimo
- farmacie: ottimo
- campo da calcio: ottimo
- campo da tennis: buono
- ferrovia distante 1.100 mt al di sotto della media
- esposizione: eccellente
- panoramicità: assente
- livello di piano: buona
- stato di manutenzione: buona
- luminosità: buona
- qualità degli impianti: buona
- qualità dei servizi: eccellente

## Ortofoto con indicazione





SERVIZI



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare.  
Data contratto/rilevazione: 07/01/2026.  
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE.  
Descrizione: Appartamento in piccolo condominio.  
Indirizzo: via Antonio Costanzo CASETTI, 11 – LECCE  
Superfici principali e secondarie: mq. 63,00  
Superfici accessorie: mq. 7,00  
Prezzo: 94.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/01/2026  
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare  
Descrizione: Appartamento in piccolo condominio  
Indirizzo: via Antonio Costanzo CASETTI, 11 – LECCE  
Superfici principali e secondarie: 63,00 mq.  
Superfici accessorie: 7,00 mq.  
Prezzo: 85.000 pari a 1.350,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (07/01/2026)  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 MESI  
**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.500,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.500,00**  
Valore minimo: 900,00  
Valore massimo: 1.250,00  
Note: I semestre 2025

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di fornire un reale e dettagliato valore di stima al quesito formulato al sottoscritto tecnico incaricato, il criterio di stima usato si basa sul procedimento sintetico-comparativo, vengono svolte indagini in loco, presso operatori del settore immobiliare al fine di acquisire i prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI.

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione/manutenzione, la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

Secondo i parametri dati dall'OMI, riferiti al 1° SEMESTRE 2025 (Civili Abitazioni)

Stato conservativo "DISCRETO"



OMI min = 900,00 €/mq

OMI max = 1.250,00 €/mq

il valore reale dell'immobile risulterebbe pari a 1.500,00

Tale valore si ritiene consono per un immobile in uno stato conservativo "DISCRETO".

Pertanto considerando che l'immobile è in discreto stato di conservazione si potrebbe stimare un valore maggiore.

Però tenuto conto dei prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della località per unità simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, avuto riguardo della consistenza del cespite, del relativo stato di manutenzione e conservazione, nonché della presenza e disponibilità di posti auto a uso pubblico nelle immediate adiacenze, si ritiene congruo il valore massimo e pari a **1.500,00 €/mq**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00mq. x 1.500,00 = €. **94.500,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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;

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

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili pignorati sono interamente di proprietà del debitore.

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. **5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **94.500,00**

#### 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: €. **14.175,00**

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: €. **325,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: €. **80.000,00**

Nel rispetto dell'incarico ricevuto.

Tricase 26/01/2026

Firmato digitalmente

C.T.U. Geom. Dante Giuseppe DE GIORGI

