
TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scillieri Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2025 del R.G.E.

promossa da

.....

contro

.....

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.475,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

Con provvedimento del 31/10/2025, il sottoscritto Ing. Scillieri Stefano, con studio in Via Don Carlo Gnocchi, 6 - 73100 - Lecce (LE), email stefano.scillieri@scillieristudio.com, PEC stefano.scillieri@ingpec.eu, è stato nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce (LE) - Via Antonio Dell'Abate, 18, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°20'13"N-18°10'13")

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato composto da due piani complessivi fuori terra serviti da vano scala comune senza ascensore. L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone dei seguenti ambienti: un ingresso-soggiorno (altezza interna di H = 3,40 m), un vano cucina (H = 3,42 m), un bagno (H = 3,43 m) e due camere da letto, di cui la principale, "Letto 1", con altezza di 3,40 m e la seconda, "Letto 2", con altezza interna ridotta pari a 2,60 m. L'abitazione è dotata di due balconi: uno posto sul prospetto principale ed accessibile dalla camera "Letto 1" ed uno, "ad L", posto sul prospetto interno accessibile dal vano cucina; quest'ultimo è coperto da una tettoia spiovente in legno (H max = 3,54 m, H min = 2,72 m) che funge da copertura anche per il balcone dell'unità immobiliare confinante. Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione in esame l'area solare di copertura accessibile dal vano scala condominiale. Per una migliore comprensione della distribuzione dei vani e delle altezze interne si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Contesto urbano: l'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata; il traffico locale può essere sostenuto nelle ore diurne; sono presenti in zona esercizi commerciali di vicinato, supermercati e parchi pubblici(entro 500-700 m).

L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al Foglio 239, Particella 505, Subalterno 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce (LE) - Via Antonio Dell'Abate, 18, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

.....

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale:

- in data 25/09/1993hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni;
- in data 02/08/2012, successiva all’acquisto del bene pignorato e prima del pignoramento, hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- in data 10/05/2024 è stata omologata la separazione consensuale.

CONFINI

Confini del lotto:

- a Est con vano scala condominiale e con l'altro appartamento posto al piano primo del fabbricato, individuato dal sub. 8, di proprietà
- a Sud con area scoperta di pertinenza del sottostante appartamento posto al piano terra, individuato dal sub. 5, di proprietà
- a Ovest con particella 833;
- a Nord con particella 793.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Soggiorno	22,67 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,40 m	
Letto 1	18,88 mq	22,70 mq	1	22,70 mq	3,40 m	
Letto 2	8,95 mq	11,32 mq	1	11,32 mq	2,60 m	
Disimpegno Letto	1,95 mq	2,40 mq	1	2,40 mq	3,40 m	
Cucina	10,80 mq	12,72 mq	1	12,72 mq	3,42 m	
Bagno	5,85 mq	7,59 mq	1	7,59 mq	3,43 m	
Balcone fronte	2,87 mq	3,64 mq	0,3	1,09 mq	0,00 m	
Balcone retro	5,10 mq	5,79 mq	0,3	1,74 mq	0,00 m	
Lastricato solare	66,53 mq	70,57 mq	0,17*	12,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	96,56 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	96,56 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(*) il coefficiente di omogenizzazione del lastricato solare è pari a 0,3 per i primi 25 mq e 0,1 per i mq rimanenti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2006 al 26/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 239, Part. 505, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 278,89 Piano 1

Di seguito i dati relativi ai variazioni catastali avvenute nel corso degli anni:

- in data 07/02/1967 sono stati costituiti in catasto fabbricati i sub. 1, 2, 3 e 4 della particella 505, tutti intestati originariamente a
- in seguito a successivi passaggi di proprietà il sub. 3 è stato trasferito alla Società la quale, in seguito ai lavori di ristrutturazione dell'intero stabile realizzati nel 1999, ha provveduto in data 14/06/1999 alla variazione catastale per "divisione e diversa distribuzione spazi interni" che ha comportato la soppressione del sub. 3 e la costituzione del nuovo sub. 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	505	7		A4	3	4,5	87 mq	278,89 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale: la planimetria catastale non raffigura correttamente l'attuale stato dei luoghi in quanto indica un'unica altezza interna di 3,4 m per l'intero appartamento mentre, nella realtà, il vano "letto 2" ha un'altezza inferiore pari a 2,6 m. E' necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono; non sono visibili danni alle strutture; da segnalare la presenza diffusa di colonie di muffe in corrispondenza dei ponti termici del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima condivide con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato il vano scala ed il viottolo scoperto che mette in comunicazione in cancello esterno posto al civico 18 di Via Dell'Abate con il portone del vano scala al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;
Struttura: telaio in c.a. a solai piani latero cementizi;
Esposizione: zona cucina vs NE, zona notte vs SO;
Altezza interna utile: 340 cm in tutti gli ambienti interni ad eccezione del "letto 2" che ha un'altezza interna di 260 cm;
Copertura: piana calpestabile con pavimentazione in lastre di pietra di Cursi;
Pareti esterne ed interne: murature;
Pavimentazione interna: pavimento in grés;
Infissi esterni: infissi esterni in legno con vetrocamera con persiane esterne in legno;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia; impianto termico a radiatori in ghisa alimentato da caldaia a metano; per nessuno degli impianti è stata fornita copia della dichiarazione di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori come abitazione principale; il nucleo familiare che occupa la casa è composto da signorie dalla loro figlia,.....

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1959 al 18/11/1991	 relativamente al terreno edificatorio individuato in catasto terreni al fg. 239, ptc. 505 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di acquisto terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Franco	24/09/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	14/10/1959	41857	39285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/1991 al 22/09/1998	per la nuda proprietà, relativamente all'appartamento individuato in catasto fabbricati al fg. 239, ptc. 505, sub. 3 (attuale sub. 7) Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sergio Dal Verme	18/11/1991	2694	677
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	28/11/1991	41494	34300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1998 al 24/06/1999	relativamente all'appartamento individuato in catasto fabbricati al fg. 239, ptc. 505, sub. 3 (attuale sub. 7) Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Rossi	22/09/1998	63894	12502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	22/10/1998	31271	24484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/1999 al 26/07/2002	relativamente all'appartamento individuato in catasto fabbricati al fg. 239, ptc. 505, sub. 7 (ex sub. 3) Codice Fiscale.....	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Cillo	24/06/1999	115708	9436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	01/07/1999	21164	15461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2002 al 02/03/2006	relativamente all'appartamento individuato in catasto fabbricati al fg. 239, ptc. 505, sub. 3 (attuale sub 7) Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biagio Di Pietro	26/07/2002	141297	27464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	07/08/2002	29211	23516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2006	relativamente all'appartamento individuato in catasto fabbricati al fg. 239, ptc. 505, sub. 7 (ex sub. 3) Codice	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Fiscale/P.IVA: STFNTN64B20E506I	Alfredo Positano	02/03/2006	127023	45891
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Lecce	04/03/2006	8462	6176
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 21/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lecce il 18/03/2011
 Reg. gen. 9958 - Reg. part. 1528
 Quota: 1/1
 Importo: € 315.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 175.000,00
 Spese: € 140.000,00
 Rogante: Ruberto Francesca Maria
 Data: 11/03/2011
 N° repertorio: 3187
 N° raccolta: 2506
- Ipoteca legale** derivante da Avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Lecce il 30/10/2017
 Reg. gen. 34220 - Reg. part. 4188
 Quota: 1/2
 Importo: € 77.165,30
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 38.582,65

Trascrizioni

- Scrittura privata**
 Trascritto a Lecce il 09/08/2012

Reg. gen. 27208 - Reg. part. 21716

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Con tale scrittura privata si impegnava ad acquistare la quota di proprietà entro il 02/08/2015. Tale impegno all'acquisto non ha dato seguito ad alcuna vendita.

- **Pignoramento**

Trascritto a Lecce il 22/10/2025

Reg. gen. 38190 - Reg. part. 31279

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato trascritto per € 240.248,26 oltre interessi e spese.

NORMATIVA URBANISTICA

L'abitazione ricade in zona B12, "residenziale urbana per edificazione a schiera ed in linea", secondo il vigente PRG approvato in via definitiva dalla Giunta regionale in data con delibera n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della Su esistente e quelli di ricostruzione con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- If: 3.2 mc/mq;
- Rc: 0.4 mq/mq;
- Uf: 1.05 mq/mq;
- H max: 14,00 m;
- NP: 3 + PT.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato è stato edificato in virtù di autorizzazione edilizia n. 11250 del 07/01/1961, C.E.C. del 13/04/1960.

In data 05/05/1965 è stata rilasciata un'autorizzazione di abitabilità dello stabile nella quale l'appartamento oggetto di stima, posto al piano primo porta a sinistra, viene così descritto *"vani due, spogliatoio, cucina con fornacetta tipo economico, gabinetto con seditoia tipo inglese e lavabo avanti gabinetto"*.

In data 15/01/1999 è stata presentata una DIA per lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato.

In data 09/02/1999 è stata presentato un progetto per ampliamento delle finestre di prospetto delle unità immobiliari al piano terra e per la modifica del balcone posto sul retro delle unità immobiliari al piano primo; in seguito a tale istanza, con autorizzazione prot. n. 6024/99, è stata autorizzata la sola modifica delle finestre.

In data 11/08/2009 è stata presentata una DIA per il rifacimento dei solai di copertura delle unità immobiliari poste al piano primo, tra cui l'unità oggetto di stima (sub. 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce della documentazione acquisita si precisa quanto di seguito:

- nell'atto di provenienza dell'immobile si fa riferimento all'esistenza di una DIA per ristrutturazione edilizia del 13/01/1999 protocollata in data 15/01/1999; è stata estratta una copia di tale pratica ma essa contiene solo un modulo di istanza nel quale, peraltro, si fa riferimento alle opere di ristrutturazione del solo sub. 2 e non anche a quelle del sub. 3 (attuale sub. 7 oggetto di stima), pertanto da tale documentazione non è possibile evincere quale fosse lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima al momento dell'istanza né quali fossero i lavori di ristrutturazione da eseguire;
- in data 09/02/1999 è stata presentata un'istanza con la quale si chiedeva l'autorizzazione ad ampliare le finestre di prospetto delle due unità al piano terra e ad ampliare il balcone sul retro delle unità al piano primo; tale autorizzazione, rilasciata con prot. n. 6024/99, ha autorizzato la sola modifica delle finestre al piano terra e ciò in conformità al progetto allegato; tale progetto raffigurava lo stato dei luoghi delle unità immobiliari costituenti il fabbricato alla data dell'istanza;
- in data 14/06/1999 si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale; quest'ultima differisce rispetto alla pianta di progetto del 09/02/1999 per la presenza del vano disimpegno della zona notte e per la presenza della camera da letto piccola, quest'ultima ricavata dalla fusione di due piccoli ripostigli, di cui uno di pertinenza dell'unità immobiliare confinante; presso gli uffici del Comune non sono state rintracciate pratiche edilizie che autorizzassero tali modifiche interne;
- nell'ultima pratica edilizia del 2009 non è stata raffigurata la planimetria delle unità immobiliari oggetto di intervento (sub. 7 e sub. 8) ed il tecnico ha dichiarato la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla DIA n. 162/99 del 26/01/1999, prot. n. 1922 del 15/01/1999; tali riferimenti numerici non hanno consentito allo scrivente di rintracciare alcuna ulteriore pratica edilizia diversa da quelle sopra menzionate.

Alla luce di quanto sopra esposto le difformità urbanistiche del sub. 7 devono essere valutate con riferimento allo stato dei luoghi raffigurato nell'ultimo elaborato grafico in atti, cioè quello allegato all'istanza del 09/02/1999, che peraltro replica abbastanza fedelmente quanto già raffigurato nel progetto edilizio originario del 1960.

Le difformità da segnalare sono quindi le seguenti:

1. il vano letto 2 è stato ricavato dalla fusione dei due piccoli ripostigli che appartenevano, originariamente, ad entrambe le unità immobiliari del piano primo, sub. 3 (attuale sub. 7 oggetto di stima) e sub. 4 (attuale sub. 8 non oggetto di stima);
2. il vano letto 2 ha un'altezza inferiore rispetto a quella degli altri ambienti (2,6 m invece di 3,4 m);
3. il vano disimpegno, inizialmente non previsto, è stato realizzato sottraendo al "letto 1" una porzione di superficie calpestabile;
4. manca il tramezzo che separa il bagno dall'antibagno;
5. è stata realizzata una tettoia in legno a copertura del balcone sul retro non prevista dal progetto.

Le difformità di cui ai punti da 1 a 4 possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia, in sanatoria, di frazionamento e fusione con modifica della distribuzione degli ambienti interni provvedendo al ripristino del divisorio tra bagno ed antibagno; la difformità di cui al punto 5 può essere regolarizzata provvedendo alla rimozione della tettoia in legno.

Successivamente si provvederà anche all'aggiornamento della planimetria catastale.

Di seguito un prospetto delle spese per la regolarizzazione dell'immobile:

- ca. € 1.500 per spese di oblazione e diritti di segreteria;

- ca. € 3.000 per spese tecniche per redazione pratica edilizia ed aggiornamento catastale;
 - ca. € 2.000 per la realizzazione del nuovo tramezzo nel vano bagno;
 - ca. € 2.000 per la rimozione e smaltimento della tettoia in legno.
- Costo totale stimato: € 8.500.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce (LE) - Via Antonio Dell'Abate, 18, piano 1
L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato composto da due piani complessivi fuori terra serviti da vano scala comune senza ascensore. L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone dei seguenti ambienti: un ingresso-soggiorno (altezza interna di H = 3,40 m), un vano cucina (H = 3,42 m), un bagno (H = 3,43 m) e due camere da letto, di cui la principale, "Letto 1", con altezza di 3,40 m e la seconda, "Letto 2", con altezza interna ridotta pari a 2,60 m. L'abitazione è dotata di due balconi: uno posto sul prospetto principale ed accessibile dalla camera "Letto 1" ed uno, "ad L", posto sul prospetto interno accessibile dal vano cucina; quest'ultimo è coperto da una tettoia spiovente in legno (H max = 3,54 m, H min = 2,72 m) che funge da copertura anche per il balcone dell'unità immobiliare confinante. Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione in esame l'area solare di copertura accessibile dal vano scala condominiale. Per una migliore comprensione della distribuzione dei vani e delle altezze interne si rimanda all'elaborato grafico allegato.
Contesto urbano: l'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata; il traffico locale può essere sostenuto nelle ore diurne; sono presenti in zona esercizi commerciali di vicinato, supermercati e parchi pubblici (entro 500-700 m).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 505, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.500,00

STIMA FABBRICATO

Per determinare il valore di mercato del bene è stato adottato il "metodo sintetico comparativo" che consiste nel calcolare un "prezzo medio di mercato" riferibile alla zona di interesse ed adattandolo al caso di studio specifico tenendo conto delle peculiarità del bene.

Dall'indagine di mercato condotta si ricavano i seguenti valori medi di mercato:

- 1050-1400 €/mqL per le abitazioni civili da pubblicazioni OMI;
- 1142-1523 €/mqL per le abitazioni civili di fascia media da borsinoimmobiliare.it.

Il valore di mercato "adottato" è stato calcolato come media dei valori unitari sopra riportati, tenendo conto che l'immobile, seppure di vecchia edificazione (ante 67), è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazioni edilizia (1999 e 2009), che lo stato di conservazione è buono, (sono occorrenti opere di manutenzione ordinaria per l'utilizzo dell'immobile) e che le qualità costruttiva è nella media (qualità architettonica nella media, utilizzo di materiali correnti, utilizzabilità normale degli ambienti interni, presenza di un solo bagno).

Di seguito il calcolo eseguito:

- Valore medio di mercato adottato: € 1.279/mq (media tra prezzo OMI e prezzo borsino);
- Superficie commerciale del fabbricato: 96,56 mqL;
- Valore finale: ca. € 123.500

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lecce (LE) - Via Antonio Dell'Abate, 18, piano 1	96,56 mq	1.279,00 €/mq	€ 123.500,00	100,00%	€ 123.500,00
Valore di stima:					€ 123.500,00

Valore di stima: € 123.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.500,00	€
Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario	15,00	%

Valore finale di stima: € 96.475,00

Metodo di stima adottato:

- Metodo sintetico comparativo con riferimento ai prezzi medi di mercato.

Fonti di riferimento:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsinoimmobiliare.it;
- Agenzie immobiliari online;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lecce, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Stefano Scillieri

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce (LE) - Via Antonio Dell'Abate, 18, piano 1

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato composto da due piani complessivi fuori terra serviti da vano scala comune senza ascensore. L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone dei seguenti ambienti: un ingresso-soggiorno (altezza interna di H = 3,40 m), un vano cucina (H = 3,42 m), un bagno (H = 3,43 m) e due camere da letto, di cui la principale, "Letto 1", con altezza di 3,40 m e la seconda, "Letto 2", con altezza interna ridotta pari a 2,60 m. L'abitazione è dotata di due balconi: uno posto sul prospetto principale ed accessibile dalla camera "Letto 1" ed uno, "ad L", posto sul prospetto interno accessibile dal vano cucina; quest'ultimo è coperto da una tettoia spiovente in legno (H max = 3,54 m, H min = 2,72 m) che funge da copertura anche per il balcone dell'unità immobiliare confinante. Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione in esame l'area solare di copertura accessibile dal vano scala condominiale. Per una migliore comprensione della distribuzione dei vani e delle altezze interne si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Contesto urbano: l'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata; il traffico locale può essere sostenuto nelle ore diurne; sono presenti in zona esercizi commerciali di vicinato, supermercati e parchi pubblici (entro 500-700 m).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 505, Sub. 7, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'abitazione ricade in zona B12, "residenziale urbana per edificazione a schiera ed in linea", secondo il vigente PRG approvato in via definitiva dalla Giunta regionale in data con delibera n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989.

Prezzo base d'asta: € 96.475,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 294/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.475,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lecce (LE) - Via Antonio Dell'Abate, 18, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 505, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	96,56 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, non sono visibili danni alle strutture; da segnalare la presenza diffusa di colonie di muffe in corrispondenza dei ponti termici del fabbricato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato composto da due piani complessivi fuori terra serviti da vano scala comune senza ascensore. L'abitazione si sviluppa su un unico livello e si compone dei seguenti ambienti: un ingresso-soggiorno (altezza interna di H = 3,40 m), un vano cucina (H = 3,42 m), un bagno (H = 3,43 m) e due camere da letto, di cui la principale, "Letto 1", con altezza di 3,40 m e la seconda, "Letto 2", con altezza interna ridotta pari a 2,60 m. L'abitazione è dotata di due balconi: uno posto sul prospetto principale ed accessibile dalla camera "Letto 1" ed uno, "ad L", posto sul prospetto interno accessibile dal vano cucina; quest'ultimo è coperto da una tettoia spiovente in legno (H max = 3,54 m, H min = 2,72 m) che funge da copertura anche per il balcone dell'unità immobiliare confinante. Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione in esame l'area solare di copertura accessibile dal vano scala condominiale. Per una migliore comprensione della distribuzione dei vani e delle altezze interne si rimanda all'elaborato grafico allegato. Contesto urbano: l'immobile si colloca nella periferia dell'abitato in una zona residenziale dotata di parcheggi in strada in zona non tariffata; il traffico locale può essere sostenuto nelle ore diurne; sono presenti in zona esercizi commerciali di vicinato, supermercati e parchi pubblici(entro 500-700 m). L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al Foglio 239, Particella 505, Subalterno 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori come abitazione principale. Il nucleo familiare che occupa la casa è composto dai signori.....e dalla loro figlia,		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lecce il 18/03/2011
Reg. gen. 9958 - Reg. part. 1528
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Spese: € 140.000,00
Rogante: Ruberto Francesca Maria
Data: 11/03/2011
N° repertorio: 3187
N° raccolta: 2506
- **Ipoteca legale** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Lecce il 30/10/2017
Reg. gen. 34220 - Reg. part. 4188
Quota: 1/2
Importo: € 77.165,30
A favore di
Contro
Capitale: € 38.582,65

Trascrizioni

- **Scrittura privata**
Trascritto a Lecce il 09/08/2012
Reg. gen. 27208 - Reg. part. 21716
Quota: 1/2
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Con tale scrittura privatasi impegnava ad acquistare la quota proprietà.....
entro il 02/08/2015. Tale impegno all'acquisto non ha dato seguito ad alcuna vendita.
- **Pignoramento**
Trascritto a Lecce il 22/10/2025
Reg. gen. 38190 - Reg. part. 31279
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è stato trascritto per € 240.248,26 oltre interessi e spese.