



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Italo Mirko De Pasquale


CUSTODE:

avv. Giambattista Maria Zizzari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Donato Fari'

CF:FRADNT60E101780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dftingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO via Ciro Menotti 39, frazione Merine, della superficie commerciale di 136,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in perizia, posto al piano terra di un edificio costruito su due livelli, si compone di un ingresso-soggiorno dotato di un piccolo ripostiglio nel sotto scala e di un vano pluriuso. Da quest'ultimo vano, tramite un disimpegno, si accede a sua volta in un ulteriore vano destinato a letto con sovrastante ammezzato raggiungibile tramite una scala da utilizzare all'occasione in quanto non vi è accesso comodo diretto. A un livello di + 0,60 m sono posti il vano letto, la cucina e il bagno. L'immobile ha come pertinenza un piccolo cortiletto in cui è ubicato un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile m 4,50 a m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 198,06 Euro, indirizzo catastale: via Ciro Menotti, 39, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2013 - Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Sede TAVIANO (LE) Repertorio n. 81650 - COMPRAVENDITA: Nota presentata con Modello Unico n. 18316.1/2013 Reparto PI di Lecce in atti dal 06/08/2013
Coerenze: a Nord con mappale 159-a Sud con mappale 754-a Est con via C. Menotti-a Ovest con mappale 731
in precedenza il numero 375 di partita individuava l'immobile di cui il cespite staggito ne fa parte integrante.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,00 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:	€. 54.112,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.995,00
Data di conclusione della relazione:	12/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***. all'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), identificata con C.I. n° [REDACTED], rilasciata dal comune di Lizzanello in data 15.11.2016, la quale dichiarava di essere la consorte del debitore esecutato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). La signora [REDACTED] dichiarava, inoltre, che l'immobile era occupato anche da [REDACTED] e [REDACTED]. Il debitore esecutato non risulta dimorasse nell'immobile staggito avendo eletto la sua residenza a Lecce in via [REDACTED]. Pertanto si può affermare che l'immobile *de quo* è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale solo relativamente al suo nucleo familiare.

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, iscritta il 06/12/2013 a Lecce ai nn. 24139/2217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/05/2025 a Lecce ai nn. 17249/14227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 22.04.2025, n° 1961 di Rep.

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:

A proposito dei passaggi di proprietà intervenuti nel corso degli anni e che hanno interessato l'immobile staggito, l'Esperto Stimatore ritiene opportuno sottolineare quanto segue.

Con atto di rinuncia usufrutto e divisione/vendita, per notar dott. Antonio Salomi del 20.02.1973 n° 122924 di Rep., registrato a Lecce il 12.03.1973 al n° 3467, l'immobile in perizia, individuato nell'atto come prima quota, veniva sorteggiato a favore della ~~sig. ~~_____~~~~ nata a ~~_____~~, frazione di ~~_____~~, il ~~_____~~. Sempre nell'atto veniva specificato che "le assegnazioni di appartamenti come innanzi effettuate, per effetto di sorteggio, devono ritenersi nello stato di fatto e di diritto in cui i singoli appartamenti assegnati trovansi, con tutti i diritti e servitù attive e passive inerenti e con la compravendita delle cose comuni allo intero edificio come per legge. Il vano portone, rimane di uso e proprietà comune fra i quattro assegnatari"

Con atto per notar dott. Vincenzo Miglietta del 31.05.2005 n° 39199 di Rep., trascritto a Lecce il 28.06.2005 ai nn° 261369/18143, il sig. ~~_____~~ A ~~_____~~, nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ divenuto nel frattempo proprietario dell'immobile staggito in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Lecce in data 02.07.2004, registrato a Lecce il 26.07.2004 al n° 4289 serie 3 atti giudiziari, vende in favore ~~_____~~, nato a ~~_____~~ il ~~_____~~ e ~~_____~~, nata a ~~_____~~ il ~~_____~~, in regione di comunione di beni, l'immobile *de quo*. Nell'atto sopra citato, così si riporta: "Infine i coniugi ~~_____~~ e ~~_____~~ si impegnano, ove richiesti, a modificare in "luci" le attuali "vedute" ubicate sul retrospetto e che affacciano sul cortile di proprietà ~~_____~~."

Lo Stimatore rimanda alla consultazione dell'apposito allegato in cui sono stati raccolti i titoli di proprietà più significativi per la stima che ci occupa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2013), con atto stipulato il 29/07/2013 a firma di notar E. Ferrara da Taviano (Le) ai nn. Rep. 81650/31567 di repertorio, trascritto il 06/08/2013 a Lecce ai nn. 24138/18316

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 28/07/2004 fino al 28/06/2005), trascritto il 28/07/2004 a Lecce ai nn. 29881/22066.

Il predetto trasferimento avveniva in forza di atto giudiziario per Tribunale di Lecce del 02.07.2004, n° di Rep. 20417/2004 contro ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~) e ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2005 fino al 06/08/2013), con atto stipulato il 31/05/2005 a firma di notar V. Miglietta da Lecce ai nn. Rep. 418219/39199 di repertorio, trascritto il 28/06/2005 a Lecce ai nn. 26139/18143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 15/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di una civile abitazione realizzato abusivamente, presentata il 23/12/1986 con il n. Prot. 6635 di protocollo, rilasciata il 24/07/2006 con il n. 6635/86 di protocollo, agibilità del 18/07/2013 con il n. Prot. 6171/2013 di protocollo.

La domanda di condono edilizio fu presentata dalla signora [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]), nata a [REDAZIONE] (Le) il [REDAZIONE]. Il Sig. [REDAZIONE], divenuto nel frattempo proprietario dell'immobile in stima per effetto del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce, con domanda datata 20.05.2005 e acquisita dal proptocollo comunale in pari data al n° 4330, chiedeva la volturazione della predetta domanda di condono. Il certificato di agibilità è intestato, invece, al sig. [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]), nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] e [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]), nata a [REDAZIONE] () il [REDAZIONE], divenuti nel frattempo i nuovi proprietari del cespite staggito.

Comunicazione interventi di manutenzione ordinaria N. Prot. n° 1677/2018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento impianto idrico e fognante per allaccio alla rete fognaria pubblica, presentata il 13/02/2018 con il n. Prt. 1677 di protocollo.

In data 16.03.2018, prot. n° 3045, fu comunicata la fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Presidente Regione Puglia prot. n° 2932 del 31.10.1974, l'immobile ricade in zona B1 - Completamento Edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;

Rapporto di copertura: 70%.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDAZIONE]

Sono state rilevate le seguenti difformità: un piccolo ammezzato di altezza circa mt 1,20 con accesso precarico (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche del Pdf e Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria ai sensi art. 36 bis d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. (redazione pratica edilizia € 1.000,00 e oblazione € 1.032,00): € 2.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDAZIONE]

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è rappresentato in planimetria un vano tecnico posto nel cortile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrico : €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIZZANELLO VIA CIRO MENOTTI 39, FRAZIONE MERINE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO via Ciro Menotti 39, frazione Merine, della superficie commerciale di 136,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in perizia, posto al piano terra di un edificio costruito su due livelli, si compone di un ingresso-soggiorno dotato di un piccolo ripostiglio nel sotto scala e di un vano pluriuso. Da quest'ultimo vano, tramite un disimpegno, si accede a sua volta in un ulteriore vano destinato a letto con sovrastante ammezzato raggiungibile tramite una scala da utilizzare all'occasione in quanto non vi è accesso comodo diretto. A un livello di + 0,60 m sono posti il vano letto, la cucina e il bagno. L'immobile ha come pertinenza un piccolo cortiletto in cui è ubicato un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile m 4,50 a m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 103 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 198,06 Euro, indirizzo catastale: via Ciro Menotti, 39, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2013 - Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Sede TAVIANO (LE) Repertorio n. 81650 - COMPRAVENDITA: Nota presentata con Modello Unico n. 18316.1/2013 Reparto PI di Lecce in atti dal 06/08/2013

Coerenze: a Nord con mappale 159-a Sud con mappale 754-a Est con via C. Menotti-a Ovest con mappale 731

in precedenza il numero 375 di partita individuava l'immobile di cui il cespite staggito ne fa parte integrante.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2018.

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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Baronale, Chiesa Madonna dell'Assunta, Chiesa Madonna delle Grazie, Tempio de "Li Lei".

SERVIZI

farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆	☆☆☆☆
COLLEGAMENTI	☆☆☆☆	☆☆☆☆
tangenziale distante Km 1,50	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autobus distante Km 1,00	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in perizia, posto al piano terra di un edificio costruito su due livelli, si compone di un ingresso-soggiorno dotato di un piccolo ripostiglio nel sotto scala e di un vano pluriuso. Da quest'ultimo vano, tramite un disimpegno, si accede a sua volta in un ulteriore vano destinato a letto con sovrastante ammezzato raggiungibile tramite una scala da utilizzare all'occasione in quanto non vi è accesso comodo diretto. A un livello di + 0,60 m sono posti il vano letto, la cucina e il bagno. L'immobile ha come pertinenza un piccolo cortiletto in cui è ubicato un ripostiglio. L'accesso principale all'appartamento è da via **Ciro Menotti** al civico 39 che porta a un pianerottolo comune con la scala che conduce al piano primo di altra proprietà. La struttura portante del cespite in stima è in parte con copertura a "volte leccesi", soprattutto nel suo nucleo abitativo originario, e con copertura piana per la restante parte di costruzione realizzata abusivamente, in ampliamento, ma regolarmente condonata. L'immobile presenta particolari criticità che lo stimatore ritiene opportuno evidenziare, anche in ragione della possibile vendita forzata. *In primis* ██████████, consorte del debitore esecutato e presente nel corso delle operazioni peritali, faceva notare come le finestre del vano letto, cucina e bagno, affacciandosi in altra proprietà, restavano chiuse per ovvie ragioni di buon vicinato. In merito a quanto precedentemente dichiarato dall'odierna occupante l'appartamento, si precisa che nel titolo di proprietà, uno degli allegati alla presente relazione di stima, si precisa che "la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, ben noto alla parte acquirente, e comprende tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto a tutt'oggi." A tal proposito lo **Stimatore rimanda a quanto dallo stesso rappresentato nella sezione "ELENCO TITOLI DI PROPRIETÀ"** della presente relazione. Nel corso del sopralluogo non si è potuto accertarsi se le finestre hanno le caratteristiche di cui all'art. 905 del c.c.. *In secundis*, sempre ██████████, faceva ancora notare che la colonna montante degli scarichi dei servizi igienici del piano primo scaricavano in un pozzetto posto nel cortiletto a piano terra di pertinenza dell'immobile staggito. Tramite poi una condotta fognaria che si sviluppa all'interno dell'appartamento in stima, i reflui confluiscono in un pozzetto esterno collegato alla rete pubblica. Le criticità sopra rappresentate possono limitare l'appetibilità sul mercato immobiliare dell'appartamento soggetto a vendita forzata. La dotazione impiantistica è quella minimale per una conduzione dell'immobile a "residenza" anche se vi è da sottolineare l'assenza di un impianto di riscaldamento. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno con vetro semplice e persiane in PVC	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in PVC, gli accessori presenti sono: assenti	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. letto, cucina e bagno	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato. parte originaria del fabbricato	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica antiscivolo. cortiletto	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

Degli impianti:

<i>citofonico:</i> acustico conformità: conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> autonomo, la tensione è di 220V conformità: da verificare	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> autonomo la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>idrico:</i> autonomo con alimentazione in non rilevabile la qualità della tubazione esistente, la rete di distribuzione è realizzata in rete idrica pubblica conformità: conforme	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenza	132,00	x	100 %	=	132,00
cortile e ripostiglio	13,95	x	25 %	=	3,49
ripostiglio sottoscala	2,76	x	20 %	=	0,55
arrotondamento	-0,04	x	100 %	=	-0,04
Totale:	148,67				136,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida,

formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "più attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati: in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare); in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente; in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Lizzanello (Le); fascia/zona: Suburbana/Merine; tipologia prevalente: abitazioni signorili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2024, variano in un range pari a €/mq 490,00 a 640,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori OMI tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: 100%; -10%; -10%, 0%, 0%,0% e -5%. La loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione del 25%, da applicarsi al valore OMI scelto pari al valore medio €/mq 562,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 425,00, in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,00	x	425,00	=	57.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 57.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 57.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Lizzanello (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

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: Lizzanello e Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lizzanello e Lecce, ed inoltre: operatori economici operanti sul territorio di Lizzanello e Lecce

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	136,00	0,00	57.800,00	57.800,00
				57.800,00 €	57.800,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 1.156,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.532,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.112,00

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:	€. 8.116,80
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:	€. 0,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.995,00

data 12/08/2025

Il Tecnico Incaricato
ing. Donato Fari