



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Avv. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

avv. Salvatore Giampaolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Marzo

CF:MRZLSN76E22D883O

con studio in ALEZIO (LE) via Rivera n.8

telefono: 333225826

email: marzo-76@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 immobile assimilabile a rustico a CASARANO Via Sansonetti angolo via Astore snc, della superficie commerciale di **1.096,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile storico identificato come Palazzo Astore (denominato anche Palazzo Latrofa), ubicato in Casarano, in centro storico, tra via Elisa Sansonetti (già via Nino Bixio) e via Francesco Antonio Astore

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 4.5 media. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1820 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 16, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 55,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 15-17 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 25, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820/1821 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Francesco Antonio Astore n. 22, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Particella 1820 graffata alla particella 1821
- foglio 20 particella 1820 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA



FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 20 particella 1820 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 45,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 11-13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 45,96 Euro, indirizzo catastale: via Elisa Sansonetti 13 - Casarano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Acquistato da N.T.A. Nuove Tecnologie Avanzate con atto del 09/04/2015 presso Notaio Rosario Pallara. rep. n°31118, raccolta n°16052. Registrato a Casarano il 28/04/2015 al n°3292. Atto di compravendita non volturato.

- foglio 20 particella 1820 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 3.357,00 Euro, indirizzo catastale: via Elisa Sansonetti n°13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Acquistato da N.T.A. Nuove Tecnologie Avanzate con atto del 09/04/2015 presso Notaio Rosario Pallara. rep. n°31118, raccolta n°16052. Registrato a Casarano il 28/04/2015 al n°3292. Atto di compravendita non volturato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.096,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 812.400,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 690.540,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'immobile risulta disabitato e libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 14/07/2005 a firma di Notaio Marini Elisei Paride ai nn. 19335 di repertorio, registrata il 20/07/2005 ai nn. 29267 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Notaio Marini Elisei Paride .

Importo ipoteca: 1380000.

Importo capitale: 690000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Casarano, Fg. 20: p.lla 1820/1821 sub 3, p.lla 1820 subalterni 4, 6, 7, 8, 10

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 07/10/2015 a Tribunale di Lecce ai nn. 285959 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce il 03/06/2015 rep 4217.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 57842,75.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Casarano, Fg. 20, particella 1820, subalterni 13 e 17

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 10/06/2024 a Tribunale di Lecce ai nn. 21711 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce il 06/06/2024 rep 2517.

Importo ipoteca: 250000,00.

Importo capitale: 195000,00.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Casarano, P.lla 1820/1821 sub 3, P.lla 1820 subalterni 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25

ipoteca **legale** attiva, registrata il 18/03/2025 ai nn. 9606 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo .

Importo ipoteca: 615666,80.

Importo capitale: 307833,40.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Casarano, P.lla 1820/1821 sub 3, P.lla 1820 subalterni 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 22, 23, 24, 25



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, registrata il 23/04/2025 ai nn. 14683 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notifica ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 10/04/2025.

La formalità è riferita solamente a NCEU di Casarano, P.Illa 1820/1821 sub 3, P.Illa 1820 subalterni 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si ravvisano vincoli condominiali o servitù

Ulteriori avvertenze:

Il Palazzo è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 22/01/2004 n. 42: nello specifico è stato dichiarato bene di interesse culturale con DM del 10/09/1974 e DM del 29/01/1975 ai sensi della ex legge 1° giugno 1939, n. 1089 con successiva validità ai sensi dell'art. 128 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2005), con atto stipulato il 12/07/2005 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. rep. 14242 di repertorio, trascritto il 19/07/2005 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 29026 generale - 200771 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, P.Illa 1821/1820 subalterno 3 e p.Illa 1820 subalterni 4, 6, 7, 8, 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2009), con atto stipulato il 06/07/2009 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. rep. 21925 di repertorio, trascritto il 24/07/2009 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 30668 generale - 22148 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.Illa 1820 subalterno 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2015), con atto stipulato il 09/04/2015 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. rep. 3118 di repertorio, trascritto il 30/04/2015 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 12343 generale - 9907 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.Illa 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto il presente atto non risulta volturato e non è presente la planimetria ed elaborato



planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2015), con atto stipulato il 11/12/2015 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. rep. 31897 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 37586 generale - 29599 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 22, 23, 24, 25

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2015), con atto stipulato il 11/12/2015 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. rep. 31897 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 37586 generale - 29600 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterno 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2016), con atto stipulato il 06/10/2016 a firma di Notaio Valeria Silvestrini ai nn. rep. 694 di repertorio, trascritto il 19/10/2016 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3260 generale - 25190 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 11, 12 e 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1972 fino al 06/07/2009), con atto stipulato il 27/01/1972 a firma di Notaio Domenico Mancuso ai nn. rep. 86890 di repertorio, trascritto il 22/02/1972 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10533 generale.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterno 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1972 fino al 21/04/2012), con atto stipulato il 17/12/1972 a firma di Notaio Vincenzo Loiacono, registrato il 22/12/1972 a Brindisi ai nn. 2816, trascritto il 03/01/1973 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 682 generale - 657 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 11, 12 e 16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 11/03/1980 fino al 11/12/2015), registrato il 22/07/1980 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 82 - vol. 239, trascritto il 26/01/1981 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3166 generale - 2787 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 22, 23, 24, 25.

Si precisa che i subalterni 22, 23, 24 e 25 derivano da una variazione n° 18008.1/2013 del 14/06/2013 in atti dal 14/06/2013 pratica n° LE 0147615 per variazione della destinazione da abitazione in corso di costruzione. I subalterni originali riportati nella denuncia di successione erano n° 14, 18, 19, 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1980 fino al 24/04/2010), con atto stipulato il 20/12/1980 a firma di Notaio Italo Aromolo ai nn. rep. 78596 di repertorio, trascritto il 08/01/1981 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 782 generale - 703 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterno 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/1985 fino al 31/07/2005), con atto stipulato il 06/03/1985 a firma di Notaio Italo Aromolo ai nn. rep. 93368 di repertorio, trascritto il 15/03/1985 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 9901 gen. - 8923 particolare.



Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.
Casto Giusto acquista in regime di comunione dei beni con Luciana Imbriani. Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 05/06/1999 fino al 11/12/2015), registrato il 03/12/1999 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 90 - vol. 476, trascritto il 30/07/2001 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 24953 generale - 19432 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 22, 23, 24, 25.
Si precisa che i subalterni 22, 23, 24 e 25 derivano da una variazione n°18008.1/2013 del 14/06/2013 in atti dal 14/06/2013 pratica n° LE 0147615 per variazione della destinazione da abitazione in corso di costruzione. I subalterni originali riportati nella denuncia di successione erano n°14, 18, 19, 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2001 fino al 12/07/2005), con atto stipulato il 18/04/2001 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. rep. 4248 di repertorio, trascritto il 14/05/2001 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 16108 generale - 12835 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, P.lla 1821/1820 subalterno 3 e p.lla 1820 subalterni 4, 6, 8, 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2002 fino al 25/05/2009), con atto stipulato il 07/03/2002 a firma di Notaio Giorgio Cascione ai nn. rep. 141202 di repertorio, trascritto il 28/03/2002 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10709 generale - 8671 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 22, 23, 24, 25.
Si precisa che i subalterni 22, 23, 24 e 25 derivano da una variazione n°18008.1/2013 del 14/06/2013 in atti dal 14/06/2013 pratica n° LE 0147615 per variazione della destinazione da abitazione in corso di costruzione. I subalterni originali riportati nella denuncia di successione erano n°14, 18, 19, 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione (dal 05/02/2005 fino al 11/12/2015), registrato il 06/02/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 116 - vol. 2006, trascritto il 13/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 37015 generale - 26945 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterno 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.



Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/36, in forza di denuncia di successione (dal 31/07/2005 fino al 09/08/2006), registrato il 09/01/2006 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 27 vol. 2006, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 36803 gen. - 26759 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 09/04/2015), registrato il 25/07/2025 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 747 vol. 2007, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35561 gen. - 24699 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 09/04/2015), registrato il 25/07/2025 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 747 vol. 2007, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35561 gen. - 24699 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 09/04/2015), registrato il 25/07/2025 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 747 vol. 2007, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35561 gen. - 24699 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 09/04/2015), registrato il 25/07/2025 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 747 vol.



2007, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35561 gen. - 24699 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 09/04/2015), registrato il 25/07/2025 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 747 vol. 2007, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35561 gen. - 24699 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 09/04/2015), registrato il 25/07/2025 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 747 vol. 2007, trascritto il 12/09/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 35561 gen. - 24699 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 13 e 17.

Al catasto non è presente la planimetria ed elaborato planimetrico per il subalterno 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/05/2009 fino al 11/12/2015), registrato il 21/05/2010 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 608 - vol. 9990, trascritto il 21/05/2015 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 30214 generale - 20610 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 22, 23, 24, 25.

Si precisa che i subalterni 22, 23, 24 e 25 derivano da una variazione n°18008.1/2013 del 14/06/2013 in atti dal 14/06/2013 pratica n° LE 0147615 per variazione della destinazione da abitazione in corso di costruzione. I subalterni originali riportati nella denuncia di successione erano n°14, 18, 19, 20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2010 fino al 11/12/2015), registrato il 03/03/2011 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 247 - vol. 9990, trascritto il 01/06/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 20084 generale - 13746 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterno 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2010 fino al 11/12/2015), registrato il 03/03/2011 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 247 - vol. 9990, trascritto il 01/06/2011 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 20084 generale - 13746 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterno 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2012 fino al 06/10/2016), registrato il 12/04/2013 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 541 - vol. 9990, trascritto il 16/07/2016 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21663 generale - 16354 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 11, 12 e 16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2012 fino al 06/10/2016), registrato il 12/04/2013 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 541 - vol. 9990, trascritto il 16/07/2016 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21663 generale - 16354 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 11, 12 e 16

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2012 fino al 06/10/2016), registrato il 12/04/2013 a Ufficio del Registro di Casarano ai nn. den. 541 - vol.



9990, trascritto il 16/07/2016 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21663 generale - 16354 particolare.

Il titolo è riferito solamente a NCEU di Casarano, foglio 20, p.lla 1820 subalterni 11, 12 e 16

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro, recupero funzionale e consolidamento di Palazzo Astore sito via F.A. Astore e via N. Bixio, 1° stralcio, rilasciata il 12/02/2015 con il n. 14 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Si vedano Allegati 15 e 16

Permesso di costruire **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro, recupero funzionale e consolidamento di Palazzo Astore sito via F.A. Astore e via N. Bixio, 2° stralcio, rilasciata il 19/03/2015 con il n. 29 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto.

Si vedano Allegati 15 e 16

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°2470 del 16/12/2008 - delibera di Giunta Regionale, l'immobile ricade in zona A re (restauro) . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. 4.3.1.1 N.T.A. del Piano regolatore Generale – PRG - vigente) in cui sono consentiti interventi di restauro (art. 3.3.3.3 N.T.A. del PRG).

. Il titolo è riferito solamente al foglio 20, pt.lla 1821 e 1820 per circa 140 mq

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n°2470 del 16/12/2008 - delibera di Giunta Regionale, l'immobile ricade in zona A rc (risanamento conservativo) . Norme tecniche di attuazione ed indici:

sono consentiti interventi di risanamento conservativo (art. 3.3.2.4 e art. 3.3.3.4 N.T.A. del PRG)

. Il titolo è riferito solamente al foglio 20, pt.lla 1820 per la restante parte

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) vigente, in forza di delibera delibera n. 176 del 16/02/2015., Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con delibera n. 176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015 il suddetto immobile è soggetto alle Direttive e Prescrizioni previste per i:

1. Coni Visuali (componente dei valori percettivi e controllo paesaggistico) art 143, comma 1, lett. e, del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.

1. Città Consolidata (per circa metà della superficie) art 143, comma 1, lett. e, del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42

D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il bene è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 22/01/2004 n. 42: nello specifico è stato dichiarato bene di interesse culturale con DM del 10/09/1974 e DM del 29/01/1975 ai sensi della ex legge 1° giugno 1939, n. 1089 con successiva validità ai sensi dell'art. 128 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano note aggiuntive (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso di costruire

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di sanatoria con richiesta dei vari pareri agli organi competenti (soprintendenza): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Intero immobile.

L'immobile è stato oggetto di recente rilascio di permesso di costruire n° 14 del 12/02/2015 e n°29 del 19/03/2015 per interventi "restauro, recupero funzionale e consolidamento di palazzo Astore" rilasciato a N.T.A. Nuove Tecnologie Avanzate srl. L'inizio dei lavori è avvenuto in data 30/03/2015 e 27/06/2016. Di fatto, in fase di sopralluogo, sulla base degli elaborati grafici estratti dal Comune di Casarano e relativi ai suddetti PdC (Allegati 15 e 16), si sono rilevate delle opere edili realizzate verosimilmente in data successiva al suddetto inizio lavori e consistenti in: 1. Demolizione di murature interne 2. Aperture di porte 3. Chiusure di porte 4. Realizzazione di tramezzature interne 5. Rimozione di infissi 6. Rinforzi volte piano terra 7. Cerchiature in cemento armato 8. Esecuzione di architravi e piccoli rinforzi puntali 9. Installazione di tiranti in acciaio 10. Demolizione di un vano aggettante a piano primo Il tutto come da planimetrie allegate (Allegato 17 e 18). Trattasi di interventi non invasivi, che non hanno comportato lo stravolgimento della struttura originaria dello stabile. Non sono state apportate variazioni in aumento della volumetria. I suddetti permessi sono ormai scaduti ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001. L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità. Le opere ad oggi realizzate, non avendo interessato la volumetria, sagoma e prospetti del fabbricato, essendo comunque conformi a quanto a suo tempo autorizzato dagli organi competenti, si ritengono non ostativi al rilascio di un futuro permesso di costruire.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si vedano note aggiuntive

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Catastale a seguito di regolarizzazione edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile.

Le planimetrie acquisibili dal sistema informativo del catasto (Sister) sono relative ai subalterni 9, 11, 12, 13, 15 e 16 (Allegato 19). Per le restanti, essendo unità censite in categoria F, non sono presenti planimetrie catastali ma solo elaborati planimetrici (Allegato 20). In merito al subalterno 17, non si rinviene alcun tipo di planimetria catastale neanche da ricerche all'archivio del Catasto di Lecce. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto precedente ai lavori di cui al permesso di costruire n° 14 del 12/02/2015 e n°29 del 19/03/2015 decritti precedentemente. Andrebbe eseguita una pratica di regolarizzazione catastale tenendo conto dei lavori eseguiti con i suddetti permessi e



dell'attuale stato degli immobili. Inoltre si deve procedere alla voltura dell'atto di compravendita per notaio Rosario Pallara del 09/04/2015, rep 31118, raccolta 16052 (Allegato 07) relativo alla particella 1820 sub 13 e sub 17. Attualmente infatti i subalterni 13 e 17 risultano ancora attribuiti agli eredi Casto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Privo di impianti elettrici, idrico-fognanti e termici

BENI IN CASARANO VIA SANSONETTI ANGOLO VIA ASTORE SNC

IMMOBILE ASSIMILABILE A RUSTICO

DI CUI AL PUNTO 1

immobile assimilabile a rustico a CASARANO Via Sansonetti angolo via Astore snc, della superficie commerciale di **1.096,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile storico identificato come Palazzo Astore (denominato anche Palazzo Latrofa), ubicato in Casarano, in centro storico, tra via Elisa Sansonetti (già via Nino Bixio) e via Francesco Antonio Astore

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 4.5 media. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1820 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 16, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 55,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 15-17 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 25, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 20 particella 1820 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 13 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820/1821 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Francesco Antonio Astore n. 22, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Particella 1820 graffata alla particella 1821
- foglio 20 particella 1820 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE n. 22 CASARANO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 45,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ELISA SANSONETTI n. 11-13 CASARANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1820 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 45,96 Euro, indirizzo catastale: via Elisa Sansonetti 13 - Casarano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Acquistato da N.T.A. Nuove Tecnologie Avanzate con atto del 09/04/2015 presso Notaio Rosario Pallara. rep. n°31118, raccolta n°16052. Registrato a Casarano il 28/04/2015 al n°3292. Atto di compravendita non volturato.
- foglio 20 particella 1820 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 3.357,00 Euro, indirizzo catastale: via Elisa Sansonetti n°13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Acquistato da N.T.A. Nuove Tecnologie Avanzate con atto del 09/04/2015 presso Notaio Rosario Pallara. rep. n°31118, raccolta n°16052. Registrato a Casarano il 28/04/2015 al n°3292. Atto di compravendita non volturato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Maglie, Lecce, Gallipoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile identificato come Palazzo Astore (denominato anche Palazzo Latrofa), è ubicato in Casarano, in centro storico, tra via Elisa Sansonetti (già via Nino Bixio) e via Francesco Antonio Astore.

E' delimitato a sud da via Elisa Sansonetti, ad est da via Astore; confina a nord con le proprietà censite al catasto al fg. 20, pt.lla 432 e 1822 mentre ad ovest con le proprietà censite al catasto al fg. 20, pt.lla 1525 e 421 (Allegato 10 estratto di mappa catastale).

Dall'analisi della documentazione reperita, da quanto visionabile dal sito "vincoli in rete" del



Ministero dei Beni Culturali nonché dall'analisi della tipologia di costruzione l'edificazione del palazzo risale al secolo XVII.

Si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo) con lastricato di proprietà.

L'ingresso allo stabile è possibile sia da via Sansonetti (già via Bixio) che da via Astore. Entrambi gli ingressi, danno accesso a due androni distinti che a loro volta si immettono in rispettive corti scoperte che danno accesso ai vani al piano terra.

Negli androni sono presenti delle rampe di scale (costituite da gradini in pietra) che collegano il piano terra ai ballatoi esterni del piano primo (che si affacciano sulle corti) e dai quali si accede ai vari locali dello stesso piano.

È presente una terza corte minore, interclusa, che permette l'ingresso di luce ed aria nei locali interni.

In tre punti del piano primo sono presenti delle rampe di scale (due di queste estremamente strette) per accedere al lastricato solare.

Il tutto come da planimetrie allegare estratte dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale e di cui si è verificata la congruità mediante ulteriori misurazioni (Allegati 12 e 13).

La struttura portante è interamente in conci di tufo locale con paramenti murari a sacco per murature perimetrali e per alcune murature esterne; le tramezzature interne sono in tufo di varie sezioni. La copertura è interamente a volta ed in particolare del tipo "a botte" al piano terra, e "a botte" e "a crociera del tipo a spigolo" a piano primo. Solo un piccolo vano al piano primo presenta un solaio del tipo a "margherita". Sul lastricato solare sono presenti due piccoli vani ormai completamente privi di copertura.

In più zone sono presenti cisterne interrato un tempo utilizzate per la raccolta di acque piovane.

Il lastricato solare in parte è ricoperto in cocciopesto e in parte con lastre in pietra di Corsi.

Le facciate esterne sono in tufo a faccia vista con elementi aggettanti a delineare le arcate soprastanti le finestre e l'ingresso a piano terra fronte via Elisa Sansonetti. Sul prospetto in via Astore le cornici sono molto più semplici e limitate al piano primo. Un marcapiano in tufo del tipo a mensola interessa l'ultimo piano di copertura lungo i due prospetti su strada pubblica.

Le superfici interne sono ricoperte da intonaco (in buona parte danneggiato) su cui sono visibili, in particolare in alcune stanze al piano primo, pitturazioni decorative ormai danneggiate ed in parte ricoperte da successivi strati di pittura monocromatica.

Le pavimentazioni sono ormai del tutto inesistenti. Solo in alcuni punti è ancora visibile del battuto di cemento alternato a pavimentazione di graniglia e cemento. Nella corte e nel porticato con ingresso da via Sansonetti sono presenti delle pavimentazioni in basoli di pietra. Al piano primo sono presenti alcune pavimentazioni in battuto alla veneziana intervallate da pavimentazioni di recente fattura in graniglia di cemento. In alcune stanze del piano primo le pavimentazioni sono state rimosse per procedere a rinforzi strutturali delle volte.

Le aperture esterne sono prive di infissi. Lo stesso dicasi per le porte interne.

Parte degli infissi sono stati rimossi ed accatastati all'interno dei locali. Si ritiene molto difficile il loro riutilizzo in considerazione della tipologia (legno con vetro semplice ed oscuranti in legno) e del loro stato di degrado.

Non è presente alcun tipo di impianto (idrico-fognante, elettrico, termico).

Ad oggi l'immobile si presenta sostanzialmente in uno stato completo di degrado e trascuratezza per cui necessita di sostanziali interventi.

1. Presenta un quadro fessurativo diffuso, soprattutto al primo piano dovuto in parte a cedimenti in fondazione ed in parte ad assestamenti della struttura nel tempo.
2. Gli intonaci sono deteriorati a causa dell'umidità e della totale assenza di manutenzione nel tempo.



3. Non sono presenti serramenti.
4. Non sono presenti pavimentazioni e rivestimenti.
5. Non è presente alcun tipo di impianto (idrico-fognante, termico, elettrico).
6. Si rende necessario il completamento di alcune opere murarie

L'immobile è da considerarsi quindi allo stato rustico con l'aggravante della necessaria esecuzione di sostanziali rinforzi strutturali e del completamento di alcune opere murarie per rendere la struttura funzionale agli standard attuali (tali da ricavare i servizi primari quali ad esempio quelli igienici).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra: vani principali	491,85	x	100 %	=	491,85
Piano Terra: vani accessori comunicanti (androni)	56,84	x	50 %	=	28,42
Piano Primo: vani principali	511,69	x	100 %	=	511,69
Piano Primo: balconi / terrazzi fino a 25 mq comunicanti	22,81	x	30 %	=	6,84
Copertura: vani accessori non comunicanti	22,03	x	25 %	=	5,51
Copertura: balconi / terrazzi fino a 25 mq comunicanti	2,19	x	30 %	=	0,66
Copertura: balconi / terrazzi oltre 25 mq comunicanti	514,37	x	10 %	=	51,44
Totale:	1.621,78				1.096,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124729533>

Descrizione: Palazzo Gentilizio Barocco

Indirizzo: via San Vito, Lequile (LE)

Superfici principali e secondarie: 700



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 540.000,00 pari a 771,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 496.800,00 pari a 709,71 Euro/mq

Distanza: 33,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124729533/>

Descrizione: Palazzo d'Epoca di fine '800

Indirizzo: Piazza San Pietro, Casarano (LE)

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 925,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 340.400,00 pari a 851,00 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/31907203/>

Descrizione: Dimora Storica su due livelli

Indirizzo: Centro Storico di Galatina

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 888.000,00 pari a 807,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 816.960,00 pari a 742,69 Euro/mq

Distanza: 18,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1. Data l'esiguità dello stock immobiliare relativo al segmento di mercato "palazzo storico" e l'ampiezza del territorio di indagine, la ricerca di transazioni recenti di questi beni risulta molto complessa. Di più agevole reperibilità sono invece le offerte di vendita, riguardanti in particolare immobili della stessa tipologia da ristrutturare.

2. Il palazzo in esame data la sua consistenza, superficie ed epoca di realizzazione non consente un facile reperimento sul mercato di immobili della simile tipologia nello stesso comune o territori limitrofi: pertanto si è proceduto ad individuare la stessa tipologia di immobili in vendita in uno spettro più ampio comprendente i territori di Galatina e Lequile escludendo volutamente territori come Gallipoli e Lecce con andamenti mercato decisamente differenti.

3. Sono stati individuati tre immobili della stessa tipologia da utilizzare come comparabili. Trattasi di immobili storici, in stato manutentivo mediocre/scadente o comunque bisognevoli di interventi significativi di ristrutturazione così come l'oggetto della stima.

4. Le offerte di vendita dei comparabili entreranno nel procedimento previa una decurtazione del 8%



del valore di vendita in considerazione dei margini di trattativa, informazioni poco dettagliate ecc...

5. Al fine di trasformare i comparabili nel subject si è quindi proceduto all'aggiustamento dei prezzi dei primi mediante applicazione di specifici coefficienti tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- Stato manutentivo (attribuendo un punteggio da 1 a 10)
- Comodità di accesso all'immobile (attribuendo un punteggio da 1 a 10)
- Tipologia Architettonica (attribuendo un punteggio da 1 a 10)
- Ubicazione nel contesto urbanistico (attribuendo un punteggio da 1 a 10)
- Pertinenze (attribuendo un punteggio da 1 a 10)
- Consistenza (superficie commerciale) (attribuendo un punteggio da 1 a 10)

6. Sono stati poi valorizzati gli indici mercantili espressi in percentuale rispetto al valore dell'immobile.

7. E' stata quindi prodotta la tabella dei prezzi marginali in cui utilizzando i coefficienti comparativi e gli indici mercantili, sono state valorizzate le caratteristiche di ciascun immobile comparabile (prezzi marginali).

8. Nella tabella di valutazione i prezzi marginali sono stati detratti o aggiunti agli immobili comparabili per allinearli a quello in esame. Anche il prezzo unitario è stato adeguato valorizzando la superficie in eccesso o in difetto di ciascun immobile comparabile rispetto al subject considerando il prezzo al mq minimo dei comparabili già decurtato del 8% di cui al precedente punto 4.

9. Si è quindi ottenuto il valore medio dell'immobile con una divergenza inferiore al 5%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	496.800,00	340.400,00	816.960,00
Consistenza	1.096,40	700,00	400,00	1.100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	771,43	925,00	807,27
Stato manutentivo	2,00	3,00	5,00	4,00
Accesso all'immobile	5,00	4,00	7,00	4,00
Tipologia Architettonica	8,00	6,00	4,00	5,00
Ubicazione nel contesto urbanistico	6,00	6,00	7,00	4,00
Pertinenze	3,00	3,00	3,00	4,00
Consistenza ovvero superficie commerciale	6,00	4,00	2,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	414,00	283,67	680,80



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	709,71	709,71	709,71
Stato manutentivo	12 %	59.616,00	40.848,00	98.035,20
Accesso all'immobile	5 %	24.840,00	17.020,00	40.848,00
Tipologia Architettonica	5 %	24.840,00	17.020,00	40.848,00
Ubicazione nel contesto urbanistico	5 %	24.840,00	17.020,00	40.848,00
Pertinenze	4 %	19.872,00	13.616,00	32.678,40
Consistenza ovvero superficie commerciale	6 %	29.808,00	20.424,00	49.017,60

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	496.800,00	340.400,00	816.960,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	281.330,74	494.245,03	-2.554,97
Stato manutentivo	-59.616,00	-122.544,00	-196.070,40
Accesso all'immobile	24.840,00	-34.040,00	40.848,00
Tipologia Architettonica	49.680,00	68.080,00	122.544,00
Ubicazione nel contesto urbanistico	0,00	-17.020,00	81.696,00
Pertinenze	0,00	0,00	-32.678,40
Consistenza ovvero superficie commerciale	59.616,00	81.696,00	0,00
Prezzo corretto	852.650,74	810.817,03	830.744,23

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **831.404,00**

Divergenza: 4,91% < **5%**

In considerazione:

- a) Dell'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato.
- b) Delle spese necessarie per la pratica di sanatoria con richiesta dei vari pareri agli organi competenti (soprintendenza) per un importo pari ad € 15.000,00 e per la pratica catastale per un importo pari ad € 4.000,00.
- c) Dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.
- d) Dell'assenza di spese condominiali.
- e) Dell'impossibilità di ottenere tempi di pagamento della somma stabilita in tempi più ampi rispetto ad una regolare trattativa commerciale.
- f) Dell'assenza di specifica documentazione dell'immobile se non quella già prodotta in atti.



- g) Che la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 8bis del DPR 633/72.
- h) Che sussiste la possibilità di richiedere agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Si propone una riduzione per l'immediatezza nella vendita pari al 15%.

Si segnala che essendo il bene sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 22/01/2004 n. 42: nello specifico è stato dichiarato bene di interesse culturale con DM del 10/09/1974 e DM del 29/01/1975 ai sensi della ex legge 1° giugno 1939, n. 1089 con successiva validità ai sensi dell'art. 128 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42. Per quanto, in caso di vendita, vige l'obbligo di presentare, entro 30 gg, una denuncia alla soprintendenza del luogo ove si trova il bene in quanto la legge prevede il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, Provincia o Comune territorialmente competente da esercitarsi entro 60 gg.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.096,40 x 758,30 = **831.400,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 831.400,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 831.400,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Per applicare correttamente il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle comuni caratteristiche dell'oggetto di stima (subject). Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima.

In pratica potremmo affermare che il MCA consiste in queste fasi principali:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti od offerte di vendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (inquadramento satellitare, planimetrie, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi MCA. Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.



Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it; idealista.it

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
1	immobile assimilabile a rustico	1.096,40	0,00	831.400,12	831.400,12
				831.400,12 €	831.400,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In considerazione della tipologia di immobile, delle distribuzioni interne, del suo valore storico/artistico, delle opere ad oggi effettuate, non si ritiene opportuno procedere ad una divisione del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 812.400,12**

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: **€. 121.860,02**
 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: **€. 0,10**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 690.540,00**



data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Marzo

