



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. ANTONIO BARBETTA

CUSTODE:

AVV. BARBARA FAIT

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. CRISTIANO SCARDINO

CF:SCRCST80C06D862X

con studio in CAVALLINO (LE) Via Lizzanello, 76

telefono: 3477116507

email: cris_scardino@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MELISSANO via Vincenzo Bellini 10, della superficie commerciale di **147,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 2110 sub. 1. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, cucinino, due bagni, due camere da letto e giardino. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 10, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.135,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.714,75
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2025, registrata il 01/03/2025 ai nn. 4897/481, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 15.402,51.

IPOTECA GIUDIZIALE del 01/03/2024, pubblico ufficiale rogante Tribunale di Lecce, numero di repertorio 395/2024, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 12/02/2025 al numero di particolare 481 e di generale 4897, a favore della [REDACTED] con sede in Parabita (LE), numero di codice fiscale [REDACTED] Ipoteca iscritta per un totale di €30.000,00 e per un capitale di €15.402,51; contr [REDACTED] L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 ai nn. 4278/2025 di repertorio, registrata il 30/07/2025 ai nn. 23152/28164, a favore di [REDACTED] - [REDACTED], contro [REDACTED] nato in [REDACTED] i [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/07/2025, numero di repertorio 4278/2025, trascritto in data 30/07/2025 al numero di particolare 23152 e di generale 28164, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contr [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € 19.116,56; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 26/10/1993), trascritto il 16/11/1993 ai nn. 26167/31813.

Atto di donazione del 26/10/1993, – trascritto il 16/11/1993 al numero di particolare 26167 e di generale 31813, per Notaio Cascione Giorgio, a favore de ██████████

██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di nuda proprietà; contro ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ e coniuge ██████████ nata a ██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio per se e dopo di se in favore del proprio coniuge.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di riunione diritti per causa di morte usufruttuario (dal 05/07/2011), con atto stipulato il 05/07/2011.

In virtù di riunione diritti per causa di morte usufruttuario del 05/07/2011, – consolidamento di usufrutto con voltura n° 25282.1/2023, pratica n. LE 0157693 in atti dal 02/10/2023 a favore coniuge

██████████ nato ██████████ il ██████████; contro del ██████████ trascritto il 18/02/1980.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di riunione diritti per causa di morte usufruttuario (dal 09/01/2023), con atto stipulato il 09/01/2023.

In virtù di riunione diritti per causa di morte usufruttuario del 09/01/2023, – consolidamento di usufrutto con voltura n° 25297.1/2023, pratica n. LE 0157840 in atti dal 03/10/2023 a favore del ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████; contro il padre ██████████ nato a ██████████ il ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **87**, intestata a ██████████ rilasciata il 25/10/1973 con il n. 87 di protocollo.

Licenza Edilizia n. 87 del 25/10/1973

Licenza di Costruzione N. **37**, intestata a ██████████, rilasciata il 09/04/1975.

Licenza Edilizia n. 37 del 09/04/1975

Concessione di Costruzione N. **38**, intestata a ██████████ per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 17/03/1979.

Concessione Edilizia n. 38, prot. 161 pratica n. 39, del 17/03/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELISSANO via Vincenzo Bellini 10, della superficie commerciale di **147,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su un solo livello fuori terra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 2110 sub. 1. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, cucinino, due bagni, due camere da letto e giardino. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 10, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

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 Gallipoli (LE)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	132,00	x	100 %	=	132,00



Verande	25,00	x	30 %	=	7,50
Verande	15,00	x	10 %	=	1,50
Giardino	69,00	x	10 %	=	6,90
Totale:	241,00				147,90

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2025

Fonte di informazione: PROPERTY SALENTO

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Tagliamento, 57

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 795,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 755,25 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/12/2025
 Fonte di informazione: Porta d'Oro Immobiliare Racale
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Ferruccio Caputo, 33
 Superfici principali e secondarie: 130
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 584,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: L'AZZURRA IMMOBILIARE Melissano
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via A. Manzoni
 Superfici principali e secondarie: 186
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 806,45 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 135.000,00 pari a 725,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ridotto di una piccola quota il valore medio di stima in quanto vi sono delle porzioni di solaio da risanare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,90	x	650,00	=	96.135,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.135,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.135,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e



reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	147,90	0,00	96.135,00	96.135,00
				96.135,00 €	96.135,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.135,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.420,25**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.714,75**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B
appartamento a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10, della superficie commerciale di **137,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, al piano primo, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 2 graffato sub. 4. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, un bagno, due camere da letto e balconi. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 144 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.082,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.420,13
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2023 ai nn. 4734/5923 di repertorio, registrata il 14/09/2023, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] il [REDACTED].

Importo ipoteca: €153.311,78.

Importo capitale: € 76655,89.

IPOTECA GIUDIZIALE del 14/09/2023, pubblico ufficiale rogante Agenzia delle Entrate Riscossione, numero di repertorio 4734/5923, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 14/09/2023 al numero di particolare 3002 e di generale 34004, a favore dell' [REDACTED] con sede in [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED] Ipoteca iscritta per un totale di €153.311,78 e per un capitale di €76.655,89; contro in [REDACTED] il [REDACTED]. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 ai nn. 4278/2025 di repertorio, registrata il 30/07/2025 ai nn. 23152/28164, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/07/2025, numero di repertorio 4278/2025, trascritto in data 30/07/2025 al numero di particolare 23152 e di generale 28164, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] numero di codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro [REDACTED] in [REDACTED] per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € 19.116,56; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 ai nn. 26167/31813 di repertorio.
In virtù di atto di donazione del 26/10/1993, – trascritto il 16/11/1993 al numero di particolare 26167 e di generale 31813, per Notaio Cascione Giorgio, a favore de ██████████
██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà; contro ██████████
██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 38, intestata a ██████████, per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 17/03/1979.

Concessione Edilizia n. 38, prot. 161 pratica n. 39, del 17/03/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un cucinino nel vano ripostiglio e lo spostamento della porta di collegamento dal disimpegno al vano cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per opere già realizzate

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia per opere già realizzate : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un cucinino nel vano ripostiglio e lo spostamento della porta di collegamento dal disimpegno al vano cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:



- aggiornamento planimetria catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 10, della superficie commerciale di **137,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato a destinazione residenziale, al piano primo, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 2 graffato sub. 4. L'unità risulta composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, un bagno, due camere da letto e balconi. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno; gli impianti risultano obsoleti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 144 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI, piano: 1, intestato a [REDACTED]

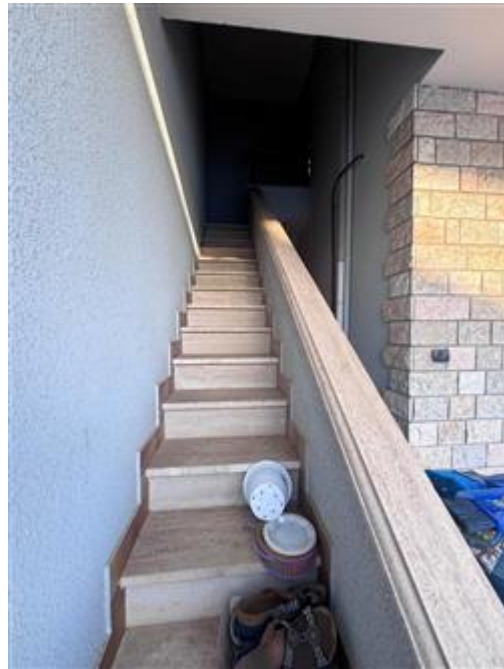
Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

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 Gallipoli (LE)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.







SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00



Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	177,00				137,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: PROPERTY SALENTO

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Tagliamento, 57

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 795,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 755,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Porta d'Oro Immobiliare Racale

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Ferruccio Caputo, 33

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 584,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: L'AZZURRA IMMOBILIARE Melissano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via A. Manzoni

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 806,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 725,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ridotto di una piccola quota il valore medio di stima in quanto vi sono delle porzioni di solaio da risanare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,90	x	675,00	=	93.082,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 93.082,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 93.082,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	137,90	0,00	93.082,50	93.082,50
				93.082,50 €	93.082,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.082,50**

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: **€. 13.662,38**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.420,13**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C box doppio a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 12, della superficie commerciale di **45,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato destinato a locale autorimessa, che si sviluppa su un solo livello entroterra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 3. L'unità risulta composta da: garage e tre piccoli vani ripostiglio. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 151 mq, rendita 153,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 12, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.445,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.328,25
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2023 ai nn. 4734/5923 di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] il [REDACTED].

Importo ipoteca: €153.311,78.

Importo capitale: € 76655,89.

IPOTECA GIUDIZIALE del 14/09/2023, pubblico ufficiale rogante [REDACTED] numero di repertorio 4734/5923, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 14/09/2023 al numero di particolare 3002 e di generale 34004, a favore dell [REDACTED] con sede in [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED]. Ipoteca iscritta per un totale di € 153'311,78 e per un capitale di € 76.655,89; contro [REDACTED] [REDACTED]. L'ipoteca grava per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, sugli immobili sopra descritti.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2025 ai nn. 4278/2025 di repertorio, registrata il 30/07/2025 ai nn. 23152/28164, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/07/2025, numero di repertorio 4278/2025, trascritto in data 30/07/2025 al numero di particolare 23152 e di generale 28164, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED], per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà. Il pignoramento grava sugli immobili sopra descritti ed è trascritto per il recupero della somma complessiva di € 19'116,56; oltre ad interessi e spese sino al soddisfo.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 ai nn. 26167/31813 di repertorio.
In virtù di atto di donazione del 26/10/1993, – trascritto il 16/11/1993 al numero di particolare 26167 e di generale 31813, per Notaio Cascione Giorgio, a favore ██████████
██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà; contro il ██████████
██████████ per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **87**, intestata a ██████████ rilasciata il 25/10/1973.
Licenza Edilizia n. 87 del 25/10/1973

Licenza di Costruzione N. **37**, intestata a ██████████ rilasciata il 09/04/1975.
Licenza Edilizia n. 37 del 09/04/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un bagno all'interno di un vano ripostiglio e la chiusura del collegamento tra un piccolo vano ripostiglio ed il garage con conseguente realizzazione di una nuova porta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per opere già realizzate

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia per opere già realizzate : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la realizzazione di un bagno all'interno di un vano ripostiglio e la chiusura del collegamento tra un piccolo vano ripostiglio ed il garage con conseguente realizzazione di una nuova porta



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 12

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a MELISSANO VIA VINCENZO BELLINI 12, della superficie commerciale di **45,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato destinato a locale autorimessa, che si sviluppa su un solo livello entroterra, identificato catastalmente al foglio 11 p.lla 22110 sub. 3. L'unità risulta composta da: garage e tre piccoli vani ripostiglio. All'atto del sopralluogo, l'immobile si è presentato in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2110 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 151 mq, rendita 153,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 12, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di valutazione confina a Nord con p.lla 2111, ad Est con via Paolo Veronese, a Sud con via Vincenzo Bellini, ad Ovest con p.lla 2078.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

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 Gallipoli (LE)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.







SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	151,00	x	30 %	=	45,30



Totale:	151,00	45,30
----------------	---------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: PROPERTY SALENTO

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Tagliamento, 57

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 795,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 755,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Porta d'Oro Immobiliare Racale

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Ferruccio Caputo, 33



Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 584,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: L'AZZURRA IMMOBILIARE Melissano

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via A. Manzoni

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 806,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 725,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è ridotto di una piccola quota il valore medio di stima in quanto vi sono delle porzioni di solaio da risanare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,30	x	650,00	=	29.445,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 29.445,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 29.445,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete. Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, agenzie: Lecce e provincia, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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
C	box doppio	45,30	0,00	29.445,00	29.445,00
				29.445,00 €	29.445,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.445,00**

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: **€. 4.116,75**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.328,25**

data 13/01/2026

il tecnico incaricato
DOTT. ING. CRISTIANO SCARDINO

