



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. 179/2025 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

Dott. Luciano LEZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

TECNICO INCARICATO:

ing. EMANUELE QUARTA

CF:QRTMNL71L31E506H
con studio in LECCE (LE) viale xx settembre, 4
telefono: 3477264656
email: equarta@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE – ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Civile abitazione** sita in SURBO (LE) VIA B. CROCE n.21 piano 1, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Civile abitazione (tipologia appartamento) posta al primo piano di un complesso edilizio composto da tre piani fuori terra.
 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5 (E), ha un'altezza interna di m 2,98. Identificazione catastale:

foglio 14 particella 721 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 285,34 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE n. 21 Piano 1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/09/2007 Pratica n. LE0370697 in atti dal 18/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28210.1/2007).

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 4, muro perimetrale con affaccio su via B. Croce, muro perimetrale, sub. 6.

L'intero edificio sviluppa su 3 piani fuori terra. Immobile costruito, presumibilmente, tra il 1955 e il 1960 (data presentazione planimetria catastale 11/06/1960).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.398,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 50.758,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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 concessione a garanzia di mutuo fondiario atto N. [redacted] del 23 giugno 2008 repertorio n. 85711/22300 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 25 giugno 2008 al numero generale 26359 e al numero particolare 4587 a favore [redacted] domicilio ipotecario eletto in Novara Via Negrone N.12, a carico [redacted] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 14 Particella 721 Subalterno 5 immobile sito nel comune di Surbo (LE).

Importo ipoteca: € 88.000.

Importo capitale: € 176.000.

Durata ipoteca: 30 anni

Debitore non datore di ipoteca [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Lecce del 30 giugno 2025 repertorio n. 3174 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 31 luglio 2025 al numero generale 28370 e al numero particolare 23304 a favore di [redacted]

[redacted] domicilio ipotecario [redacted]

[redacted] li piena proprietà [redacted]

Subalt. [redacted] immobile sito nel comune di [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile NCEU Foglio 14 Particella 721 Subalterno 5, oggetto di relazione, in base alla nota di



variazione modifica identificativo del 18.09.2007 pratica n. le0370697 in atti dal 18.09.2007 variazione per modifica identificativo (n. 28210.1/2007), risulta generato dalla soppressione dell'immobile NCEU Foglio 14 Particella 287 Subalterno 5.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] in forza Atto del [REDACTED] Sede [REDACTED] Modello Unico n. 17 [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/18 di piena proprietà
- [REDACTED] diritti [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] diritti
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Surbo non ha fornito pratiche edilizie relative all'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Programma di Fabbricazione PdF, con Regolamento Edilizio Comunale REC vigente, approvato con delibera di C.C. n. 79 del 06.07.1972 e D.P.G.R. n. 1023/1973 e integrazioni, l'immobile ricade in zona



B:

Art. 64 Prescrizioni per la zona "B" residenziale -
Ristrutturazione

Nella zona B, indicata nella planimetria dell'annesso programma di fabbricazione, l'attività costruttiva potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie.

In tali zone, le costruzioni ex-novo, le ricostruzioni e le sovraelevazioni, seguenti a parziali o totali demolizioni, devono essere tali che l'edificio risultante dall'intervento edilizio operato, rispetti le seguenti norme:

- 1)- Iff. - Indice di fabbricabilità fondiario: 5 mc/mq.
- 2)- H - Altezza massima: essa non deve superare l'altezza dei edifici preesistenti e circostanti entro un raggio di 80 metri; tale norma non si applica se trattasi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche. L'altezza massima consentita non potrà comunque essere superiore a m.10,50.
- 3)- Rc - Rapporto di copertura: 70%
- 4)- Dc - Distanza di confini: Qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso, ed in nessun caso minore di m.5
- 5)- Df - Distacco fra fabbricati: Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco fra fabbricati è dato dalla somma dell'altezza dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5.

$$Df = (H + H/1) \times 0,5$$

tale distanza non deve essere comunque inferiore a metri
10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.





da comunque osservato il 6° comma dell'art. 17 della legge 16-8-1964, n. 465. In alternativa si potranno redigere studi particolareggiati ai sensi delle circoscrizioni dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. n. 344 del 4-5-1942.



* L'ubicazione delle nuove edilizie potrà essere subordinata alla presentazione realtazionale ed approvazione di un piano quadro. Questo è uno studio particolareggiato di parti più o meno estese del territorio urbano, ma con dimensioni urbanisticamente valide; contiene le individuazioni delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione e di direttive per l'edilizia residenziale. Inoltre il piano quadro

6)- Spazi interni: Valgono le norme generali del presente regolamento.

7)- Parcheggi: Debbono essere previsti in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di perinenza della costruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **risulta realizzato, in assenza di titoli edilizi, un nuovo volume dalla copertura di un terrazzino a livello.**

Tale difformità **non è regolarizzabile.**

Occorre procedere alla demolizione della parte difforme.

Costi: € 3.230,00 (secondo E.P. Regione Puglia – ed. Luglio 2025, incluso spese tecniche 15%)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità

- nella planimetria castale non risulta il vano ricavato dalla copertura del terrazzino; la demolizione del terrazzino abusivo, tuttavia, comporterà la conformità catastale;
- risulta una variazione interna: è stato demolito un tramezzo a ricavare una zona living;

Costi di regolarizzazione:

DOCFA € 50,00
Spese tecniche: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nell'elaborato planimetrico l'immobile è posto in corrispondenza del subalterno 6.

BENI in SURBO (LE) VIA B. CROCE n.21 piano 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione sita in SURBO (LE) VIA B. CROCE n.21 piano 1, della superficie commerciale di **123 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] posta al primo piano di un complesso edilizio composto da tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5 (E), ha un'altezza interna di m 2,98.

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 721 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 285,34 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE n. 21 Piano 1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/09/2007 Pratica n. LE0370697 in atti dal 18/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28210.1/2007).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semi-centrale in un'area residenziale; i più importanti centri limitrofi sono LECCE (km 9,9 centro città). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono adeguati al livello di urbanizzazione. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Civile abitazione (tipologia appartamento) posta al secondo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra. Dal civico 21 di via B Croce si accede al cortile comune e, attraverso una scala scoperta, al piano dell'abitazione.

L'appartamento (vedi planimetria in allegato 1) è costituito da: ingresso, n. 3 vani, presumibilmente utilizzati come zona living (vano n.1) e n. 2 stanze da letto (vani 2,3), bagno (vano 4) , n. 2 ripostigli, cucina (vano n. 5), cucinino (vano n.6).

SERVIZI: finestrato, presenti wc, bidet, lavabo, doccia in ceramica di qualità civile; pareti rivestite con piastrelle fino ad h = m 1,86, pavimento in ceramica;

IMPIANTI: presenti impianto elettrico, idrico - fognante, conformi alla normativa vigente al momento della realizzazione;

L'appartamento non è dotato di allacciamento alla rete cittadina del gas metano; inoltre tutte le utenze, alla data dell'accesso, risultano disattivate.

PAVIMENTI: vari (marmette, ceramica);

SERRAMENTI: in alluminio;

PORTE INTERNE: in legno tamburate

PORTONCINO DI INGRESSO: in legno protetto da porta a due ante in alluminio laccato;

PARETI E SOFFITTI: pittura di colore chiaro:

CONSISTENZA:

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commercial e
superficie coperta	122,00	x	100 %	=	122,00
Balcone coperto	3,50	x	35 %	=	1,22
Totale:	125,50				123,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia del Territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OSSERVATORIO OMI

Descrizione: ABITAZIONI ECONOMICHE

Indirizzo: Centrale/CENTRO: PIAZZA UNITA` EUROPEA, RIONE TRIPOLI, SCUOLE ELEMENTARI, VILLETTA

Prezzo €/mq (VALORE MEDIO): 472,50

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Borsino Immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Indirizzo: Centrale/CENTRO: PIAZZA UNITA` EUROPEA, RIONE TRIPOLI, SCUOLE ELEMENTARI, VILLETTA

Prezzo €/mq (VALORE MEDIO): 506,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $123,00 \times (472,50 + 506,00) / 2 =$ **€ 60.178,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.178,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.178,00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare OMI, BORSINO IMMOBILIARE

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	123,00	0,00	€ 60.178,00	€ 60.178,00
				€ 60.178,00	€ 60.178,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.780,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.398,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 5.639,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.758,00**

data 07/04/2026

il tecnico incaricato
ing. EMANUELE QUARTA

