

# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## SEZIONE COMMERCIALE

**R.G. 10/2021 (già 1789/2019)**

NELLA PROCEDURA DA SOVRAINDEBITAMENTO

  
LIQUIDATORE :

Dott.ssa Sabrina Valentino

GIUDICE:

Dott Italo Mirko De Pasquale

## CONSULENZA ESTIMATIVA

Del 28/10/2025

TECNICO INCARICATO:

**Ing. LUIGI CISOTTA**

CF: CST LGU 66R28 A350Q  
con studio in LECCE (LE) VIA CIOLELLA 8/A  
telefono: 0832 343810  
fax: 0832 343810  
email: luigicisotta@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - CONSULENZA ESTIMATIVA

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Civile Abitazione a Nardò frazione Santa Maria al Bagno (Le)** Via Ausonia al civico 3 della superficie commerciale di circa 58 mq per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di civile abitazione facente parte di un complesso di 12 unità immobiliari appartenenti ad un unico corpo di fabbrica, composto da piano piano terra e piano primo. E' costituita da n. 2 vani principali e servizi oltre giardino retrostante.. Di forma pressoché regolare. Costituisce pertinenza all'abitazione uno spazio comune condominiale antistante l'alloggio.

Identificazione catastale:

**Abitazione principale:** Comune di Nardò (LE) Foglio 128 particella 500 sub 28, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 3.5, Superficie Catastale totale 49 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 244,03 Euro. Indirizzo catastale: Via Ausonia snc. Piano T, [REDACTED] nato a [REDACTED] a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Sud con il cortile condominiale che affaccia su via Ausonia Nord con le particelle 260 e 261 stesso foglio Est con particella 966 617 stesso foglio



Fronte Via Ausonia



Fronte Via Ausonia



Cortile condominiale



Soggiorno/angolo cottura



Particolare angolo cottura



Camera da letto



Servizi



Servizi



Esterno posteriore



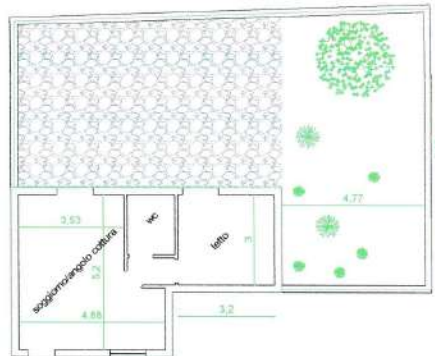
Esterno posteriore



Esterno posteriore



Esterno posteriore



---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | 43,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | 15,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 91.640,00          |
| Data della valutazione:                                                            | 28/10/2025           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] in forza di un regolare contratto di affitto che allo stato non è in grado di esibire e regolarmente registrato secondo quanto dichiarato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.2.1. Iscrizioni:

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: TRASCRIZIONE del 09/12/2022 - Registro Particolare 36817 Registro Generale 47168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10/2021 del 30/07/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

TRASCRIZIONE del 12/01/2022 - Registro Particolare 720 Registro Generale 852  
Pubblico ufficiale ROSSANO LUCA Repertorio 1601/1175 del 29/12/2021  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI:

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Situazione degli intestati dal 23/05/2008

1. [REDACTED] faele nato a [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al [REDACTED]  
2. S. [REDACTED] nata a [REDACTED] A [REDACTED] il [REDACTED] S. [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/09/2006

1. [REDACTED] e nato [REDACTED] il [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
2. [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/07/2006

1. [REDACTED] e [REDACTED] (1) Proprieta' 1000/1000 fino al [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

##### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile oggetto del presente procedimento è stato realizzato con il PERMESSO DI COSTRUIRE N.53 DEL 27.01.2006 Pratica edilizia n.714/05

E' stata presentata successiva Variante in corso d'opera con PERMESSO DI COSTRUIRE N.487 DEL 14.09.2007 Pratica edilizia n.461/07

E' stata presentata successiva Variante in corso d'opera con PERMESSO DI COSTRUIRE N.72 DEL 22.02.2008 Pratica edilizia n.503/06

L'appartamento appare perfettamente conforme

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Si rileva una leggera difformità catastale. Nella planimetria è indicato un muro che divide il soggiorno in due parti e la presenza di un locale dispensa che allo stato non esiste. La difformità è di leggera entità e può essere facilmente regolarizzata.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile allo stato è conforme allo strumento urbanistico

## **ABITAZIONE A NARDÒ FRAZIONE SANTA MARIA AL BAGNO (LE) VIA AUSONIA AL CIVICO 3 CIVILE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A**

Trattasi di civile abitazione sita in Nardò (LE), frazione Santa Maria al Bagno, Via Ausonia n. 3, della superficie commerciale di circa 58 mq, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare è parte di un complesso edilizio costituito da n. 12 unità immobiliari, appartenenti a un unico corpo di fabbrica sviluppato su piano terra e piano primo.

L'accesso al complesso avviene direttamente da Via Ausonia mediante un ampio spazio condominiale, dal quale si dipartono i percorsi di accesso alle singole unità. Due scale laterali servono le unità poste al piano primo, mentre gli alloggi ubicati al piano terra risultano direttamente accessibili.

L'unità oggetto della presente relazione peritale è ubicata al piano terra, identificata come ultima unità sulla destra del blocco frontale. L'accesso avviene tramite portoncino blindato, che immette direttamente nel soggiorno con angolo cottura.

Il vano principale, pur non presentando una geometria perfettamente regolare, risulta funzionalmente ben distribuito: nella porzione prossima all'ingresso si sviluppa la zona soggiorno/pranzo, mentre nella parte opposta lo spazio si restringe configurando un angolo cottura adeguatamente sfruttabile.

Il soggiorno risulta correttamente aerato e illuminato naturalmente grazie alla presenza di una finestra con affaccio sul cortile condominiale e di una porta-finestra sul lato opposto, che consente l'accesso al giardino retrostante di pertinenza esclusiva.

Dal vano soggiorno, mediante porta interna, si accede a un disimpegno che distribuisce il vano bagno e la camera da letto. Il bagno è di dimensioni generose ed è dotato di finestra per l'aerazione naturale. La camera da letto è provvista di porta-finestra con affaccio diretto sul giardino retrostante.

Tutti i locali risultano correttamente aerati e illuminati naturalmente, con spazi adeguati alla destinazione d'uso e una distribuzione interna funzionale.

Le finiture interne sono di buona qualità; gli infissi esterni risultano ben realizzati e in buono stato di conservazione. La pavimentazione interna è in ceramica monocottura, posata regolarmente. Gli impianti risultano realizzati sottotraccia.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento tradizionale; il comfort termico è garantito da unità di climatizzazione elettrica.

Il giardino retrostante, di esclusiva pertinenza, presenta una superficie ampia e risulta parzialmente pavimentato e parzialmente destinato a verde. Lo stesso costituisce elemento di particolare pregio per l'unità immobiliare. All'interno del giardino è presente una struttura frangisole, la cui realizzazione risulta non conforme e che dovrà pertanto essere rimossa.

L'immobile non risulta allacciato alla rete fognaria comunale; lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante fossa Imhoff opportunamente dimensionata.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Identificazione catastale:

**Abitazione principale:** Comune di Nardò (LE) Foglio 128 particella 500 sub 28, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 3.5, Superficie Catastale totale 49 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 244,03 Euro. Indirizzo catastale: Via Ausonia snc. Piano T, intestato a nato

Coerenze: Confina a Sud con il cortile condominiale che affaccia su via Ausonia Nord con le particelle 260 e 261 stesso foglio Est con particella 966 617 stesso foglio

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una nota località balneare del Comune di Nardò, in posizione rialzata e a circa 1.5 km dal mare. La zona è tranquilla e facilmente accessibile. Sono presenti nelle immediate vicinanze abitazioni di tipo residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. I principali servizi sono comunque lontani.

#### 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 |
|-------------------|-------------|--------|-------------|
| Civile abitazione | 43,00       | 100%   | 43,00       |
| Giardino          | 98,00       | 15%    | 15,00       |
| <b>Totale</b>     |             |        | 58,00       |

#### Caratteristiche descrittive:

|                                           |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Caratteristiche strutturali:</i>       |                                                                                                                          |
| <i>Strutture verticali:</i>               | <i>materiale: struttura intelaiata, condizioni: ottime.</i>                                                              |
| <i>Solai:</i>                             | <i>tipologia: solaio a travetti e pignatte in ottime condizioni.</i>                                                     |
| <i>Componenti edilizie e costruttive:</i> |                                                                                                                          |
| <i>Porta ingresso:</i>                    | <i>tipologia: blindata anta singola, materiale: metallica con finitura legno, apertura: manuale, condizioni: ottime.</i> |
| <i>Infissi esterni:</i>                   | <i>tipologia: finestre, materiale: legno taglio termico, condizioni: ottime persiane , condizioni: buone</i>             |
| <i>Infissi interni:</i>                   | <i>tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone</i>                                              |
| <i>Pareti esterne:</i>                    | <i>materiale: intonaco comune. Condizioni: ottime</i>                                                                    |
| <i>Pavim. Esterna:</i>                    | <i>pavimentazione materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni buone..</i>                                       |
| <i>Pavim. Interna:</i>                    | <i>materiale: ceramica monocottura: buone.</i>                                                                           |
|                                           |                                                                                                                          |
| <i>Impianti:</i>                          |                                                                                                                          |
| <i>Elettrico:</i>                         | <i>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone</i>                                                        |
| <i>Idrico</i>                             | <i>Tipologia sottotraccia, condizioni buone</i>                                                                          |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 1.580,00 = 91.640,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € . **91.640,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione       | consistenza | cons. accessorio | valore intero    |
|----|-------------------|-------------|------------------|------------------|
| A  | Civile abitazione | 58,00       | 0,00             | <b>91.640,00</b> |

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **91.640,00**

data 28/10/2025

il tecnico incaricato  
LUIGI CISOTTA