



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

208/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CUSTODE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2025

LOTTO I

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVALLINO via Alessandro Manzoni 19, della superficie commerciale di 116,39 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Abitazione a piano terra sita alla via Manzoni n.19 in Cavallino (LE), nella zona est di espansione al confine con il Comune di Lizzanello, distante circa km.1 dal centro storico del paese. Dal civico 19 su via Manzoni, tramite una veranda, si accede all'abitazione di superficie utile complessiva di circa mq.82, composta internamente da ingresso, soggiorno-pranzo, due vani letto, veranda, cucina e bagno.

L'unità comprende inoltre il lastrico solare di copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale ad nord-ovest ed un'area esterna retrostante, in parte pavimentata e in parte a verde, su cui risultano realizzati un volume adibito a lavanderia in aderenza all'abitazione in corrispondenza del bagno e una tettoia con struttura metallica per ricovero attrezzi.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità non regolarizzabili e per le quali si prevede la rimozione di quanto realizzato nonché il ripristino dello stato assentito per utilizzo e dimensioni, ed in particolare:

- il suddetto volume esterno all'abitazione ed utilizzato come lavanderia, risulta autorizzato come tettoia e quindi privo della muratura perimetrale. Tale difformità incide sui requisiti igienico-sanitari del bagno, che, a seguito della chiusura della tettoia, risulta privo della necessaria aerazione;
- il ripostiglio risulta utilizzato come secondo vano letto, ma il lucernario esistente non soddisfa i necessari rapporti aero-illuminanti;
- la tettoia con struttura metallica ad uso deposito attrezzi non risulta autorizzata.

Per le suddette modifiche rispetto al Permesso di Costruire n.259 del 25/01/2008, si prevede il ripristino di quanto assentito.

Con solai piani di altezza variabile, l'abitazione è dotata di stufa a legna per il riscaldamento e di scaldino per la produzione di acs, alimentato con bombole esterne, e nel suo complesso presenta alcune rifiniture interne di dettaglio, come la muratura a faccia vista in pietra locale in due ambienti, seppure in un stato conservativo discreto, con alcune problematiche di infiltrazioni (dal pluviale rotto) sul prospetto principale e conseguente mancata manutenzione dello stesso, macchie e muffe all'intradosso dei solai in maniera diffusa sull'intera abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,95 e m.2,86. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 68 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 147,71 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.21, piano: T, intestato a [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED], proprietà 1/2

Coerenze: il lotto (Foglio 8 particella 68) di cui è parte l'unità immobiliare confina a sud-ovest con via Manzoni, a nord-ovest con altra proprietà (part.128), a nord-est con altra

proprietà (N.C.T. Lizzanello F.19 part.999), a sud-est con altra proprietà (part.130).
Atto del 25/10/2007 Pubblico ufficiale F. [REDACTED] Sede LECCE (LE) Repertorio n.15452 -
Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.29716.1/2007 Reparto PI di LECCE in
atti dal 05/11/2007. Superficie Catastale Totale: 117 mq. Totale escluse aree scoperte: 105 mq.
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del
27/02/2009 in atti dal 27/02/2009 Decreto Regionale n.1091 del 21/12/2006 (n.15.1/2009).
Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione del 12/05/1986 in atti
dal 20/12/1997 Ampliamento (n.7376.1/1986). Con tale variazione veniva presentata l'attuale
planimetria catastale, a firma dell'ing. [REDACTED]

[REDACTED]. In precedenza risultano inoltre:
Variazione in atti dal 13/10/1988 (n. 7376/1986). Impianto meccanografico del 30/06/1987.
L'unità immobiliare del presente Lotto 1, veniva realizzata su suolo di complessive are 2,97,
censito nel N.C.T. al Foglio 8 particella 68, area di enti urbani e promiscui dall'impianto
meccanografico.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel
2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,39 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.810,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.788,80
Data di conclusione della relazione:	19/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.3), l'unità immobiliare del
presente Lotto 1 risulta occupata dal debitore, [REDACTED]

A tal proposito, come da comunicazione del 20/10/2025 prot. n.22743 dell'Ufficio Anagrafe del
Comune di Monteroni di Lecce e comunicazione del 21/10/2025 prot. n.31390 dell'Ufficio Anagrafe
del Comune di Cavallino, si allegano Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di
famiglia con rapporti di parentela riguardanti i debitori esecutati (All.2).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata
documentazione ricevuta in data 24/10/2025 prot. n.249151 (All.1), non risulta registrato alcun
contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di
pignoramento.

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 annotata, stipulata il 25/10/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 15453/7940 di repertorio, registrata il 26/10/2007 a Lecce ai nn. 6067 serie 1T, iscritta il 27/10/2007 a Lecce ai nn. 45288 rep. gen. e 8887 rep. par., a favore di Banca di Roma S.p.a., sede Roma (RM), C.F. 06978161005, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 115.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sul bene oggetto di pignoramento sito in Cavallino (LE) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 8 part.68 cat.A/4. A margine della suddetta iscrizione si riporta annotazione del 15/02/2010 ai nn.5653 rep. gen. e 856 rep. par., con cui a seguito di contratto di mutuo di credito fondiario per Notar C. Franco rep. n.18130/9506 del 28/12/2009, Banca Monte dei Paschi di Siena si surrogava all'originario creditore nell'ipoteca iscritta in data 27/10/2007 con formalità n.8887.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/07/2025 a firma di Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce ai nn. 4028 di repertorio, trascritta il 17/09/2025 a Lecce ai nn. 33573 rep. gen. e 27598 rep. par., a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sul bene oggetto di pignoramento sito in Cavallino (LE) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 8 part.68 cat.A/4.

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:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2007), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 15452/7939 di repertorio, registrato il 26/10/2007 a Lecce ai nn. 6066 serie 1T, trascritto il 27/10/2007 a Lecce ai nn. 45286 rep. gen. e 29716 rep. par.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2007), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 15452/7939 di repertorio, registrato il 26/10/2007 a Lecce ai nn. 6066 serie 1T, trascritto il 27/10/2007 a Lecce ai nn. 45286 rep. gen. e 29716 rep. par.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per [REDACTED] ep. n.15452 e n.7939 di raccolta del 25/10/2007, trascritto a Lecce il 27/10/2007 ai nn.45286/29716, con tale atto, [REDACTED]

[REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva ad [REDACTED] che acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, la casa di civile abitazione sita in Cavallino (LE) alla via Manzoni al piano terra, censita nel N.C.E.U. al Foglio 8 part.68, "composta di ingresso-soggiorno, due vani letto, bagno, ripostiglio e scoperto retrostante di pertinenza esclusiva", compresa "la corrispondente area solare di copertura".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 11/04/1979 fino al 25/10/2007), trascritto il 23/05/1980 a Lecce ai nn. 15443 reg. gen. e 13767 reg. par.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 11/04/1979 fino al 28/08/2006), trascritto il 23/05/1980 a Lecce ai nn. 15443 reg. gen. e 13767 reg. par.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per [REDACTED] rep. n.15452 e n.7939 di raccolta del 25/10/2007, trascritto a Lecce il 27/10/2007 ai nn.45286/29716 la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà del bene oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Foglio 8 part.68) perveniva a [REDACTED] in virtù di atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Lecce rep. n.12/111 da [REDACTED]

La quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà del suddetto immobile perveniva a [REDACTED] giusti titoli anteriori al ventennio.

[REDACTED] per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 28/08/2006 fino al 25/10/2007), registrato il 22/03/2007 a Lecce ai nn. 322/2007, trascritto il 14/08/2008 a Lecce ai nn. 34213 reg. gen. e 23408 reg. par.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per [REDACTED] rep. n.15452 e n.7939 di raccolta del 25/10/2007, trascritto a Lecce il 27/10/2007 ai nn.45286/29716, la quota di 3/4 di piena proprietà del bene oggetto di pignoramento (N.C.E.U. Foglio 8 part.68) perveniva a [REDACTED] in virtù di atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 22/03/2007 rep. n.322/2007, trascritto il 14/08/2008 ai nn.34213/23408 da [REDACTED]. A tal proposito, come da documentazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (Al.2), si segnala atto notarile di accettazione tacita di eredità del [REDACTED] rep. n.15452 e n.7939 di raccolta del 25/10/2007, trascritto a Lecce il 27/10/2007 ai nn.45287/29717, a favore di [REDACTED], per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà dell'immobile censito nel N.C.E.U. Foglio 8 part.68, contro [REDACTED], per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà del suddetto immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. 331, intestata a [REDACTED] lavori di ampliamento casa di civile abitazione, presentata il 30/04/1986 con il n. 3292 di protocollo, rilasciata il 25/11/1994 con il n. 331 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

La suddetta Concessione Edilizia in sanatoria (pratica edilizia n.331/1986), visto il parere del 23/07/1993 del tecnico incaricato dell'istruttoria della pratica di condono, veniva rilasciata per le sopra riportate opere abusive. Nella relazione tecnica a firma [REDACTED], relativa alla pratica di condono corredata di documentazione fotografica attestante la presenza di una scala esterna di comunicazione al lastrico solare di pertinenza, posta sul retro dell'abitazione, viene riportato che "le opere abusive sono state realizzate nell'anno 1961", e che "esse consistono in due piccoli vani e in una veranda con chiusura a vetri, realizzati sul retro dell'abitazione, il tutto per una superficie abusiva residenziale complessiva di mq.19,94". Si precisa inoltre che, a seguito di richiesta rep. n.10983 del 26/09/2007 di rettifica della Concessione Edilizia in sanatoria n.331/86, relativamente alla localizzazione dell'opera condonata sita in via Manzoni e non in via Columbi, come erroneamente riportato nella suddetta Concessione, in data 04/10/2007 con disposto prot. n.11389/07 veniva rettificato quanto richiesto con la corretta localizzazione dell'opera in oggetto, sita in Cavallino alla via Manzoni. Si fa presente infine che in sede di accesso agli atti presso l'U.T. Comunale di Cavallino, è stata rinvenuta, in allegato alla suddetta pratica di condono, la seguente ulteriore documentazione: - nota di trascrizione del 11/12/1949 nn.35066/33523, nascente da atto per [REDACTED] del 29/10/1949, con cui il [REDACTED] ha venduto ai coniugi [REDACTED] "una zona facente parte della tenuta "Pozzo del Foudo" in agro di Cavallino, estesa circa mq.297", all'epoca censita in catasto al Foglio 8 part.19, su cui è stato edificato il bene oggetto di pignoramento; - abitabilità rilasciata in data del 05/10/1951 a [REDACTED], relativa all'originaria consistenza del fabbricato oggetto.

Permesso di Costruire N. 259/2007, intestata a [REDACTED] per lavori di modifiche interne ed esterne, presentata il 03/11/2007 con il n. 14247 di protocollo, rilasciata il 25/01/2008 con il n. 259/2007 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Con il suddetto Permesso di Costruire (pratica edilizia n.259/2007), visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento in data 11/12/2007 verbale n.259, venivano autorizzati i suddetti lavori per modifiche interne ed esterne relativi alla casa di civile abitazione alla via Manzoni n.19, progetto a firma del [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n.563 del 31/03/2005, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.41 - "Zone B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature" delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.259 del 25/01/2008, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: chiusura e apertura di varchi all'interno dell'abitazione; arretramento del muro di ingresso sul prospetto e realizzazione di una piccola veranda; non sono rappresentati il volume adibito a lavanderia, la tettoia con struttura metallica e la scala di collegamento con il lastrico solare di copertura, posti sul retro dell'unità; indicazione di differenti altezze interne rispetto a quanto rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA), sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.70,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Permesso di Costruire n.259 del 25/01/2008, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali

e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) utilizzo della dispensa-ripostiglio come vano letto, con apertura di lucernario; 2) chiusura della veranda sul retro dell'abitazione con realizzazione di muratura su due lati al di sotto della tettoia; 3) differente dimensionamento della suddetta veranda rispetto a quanto autorizzato (superficie di circa mq.8,50 circa anziché mq.5,50, altezza media di circa m.2,36 anziché m.4); 4) realizzazione di tettoia con struttura metallica ad uso deposito attrezzi in aderenza al muro di confine nord-ovest; 5) chiusura e apertura di varchi all'interno dell'abitazione, in particolare tra la veranda e la cucina; 6) differente uso di alcuni vani rispetto a quanto autorizzato, e nello specifico cucina adibita a soggiorno-pranzo, lavanderia adibita a cucina; 7) sul retro dell'abitazione, a ridosso del confine nord-ovest con altra proprietà, è stata riscontrata una scala di collegamento al lastrico solare di copertura, non riportata negli elaborati grafici di cui al Permesso autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento a quanto riportato ai punti 1), 2) e 3), trattasi di difformità non regolarizzabili in quanto in contrasto con i requisiti igienico-sanitari ed il rispetto dei rapporti aero-illuminanti per vani abitabili; si prevede pertanto la rimozione di quanto realizzato nonché il ripristino dello stato assentito per utilizzo e dimensioni, fatta salva la regolarizzazione dell'apertura del lucernario sul solaio della dispensa-ripostiglio. Con riferimento a quanto riportato al punto 4), trattasi di manufatto non autorizzato e pertanto da rimuovere, nelle more di ogni ulteriore considerazione ed utilizzo della volumetria residua del lotto. L'importo per la realizzazione delle opere è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Luglio 2025 ed includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è pervenuti ad un importo complessivo di circa € 8.000,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 2.500,00. Con riferimento ai punti 5) e 6) invece, le difformità sono regolarizzabili con presentazione di pratica C.I.L.A. "tardiva" in sanatoria - in cui inserire le ulteriori sopra riportate opere di rimozione e ripristino e la realizzazione del lucernario - ed il pagamento dei relativi oneri e ammende per un importo pari a € 1.000,00. Infine, con riferimento a quanto indicato al punto 7), la scala di collegamento, seppur non riportata negli elaborati grafici autorizzati, la stessa risulta indicata nella documentazione fotografica allegata alla pratica di condono, per il quale è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in sanatoria. Si ritiene pertanto non costituisca difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione pratica C.I.L.A. "tardiva": € 1.000,00
- diritti di segreteria ed oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria: € 51,65
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 2.500,00
- costi stimati opere di rimozione e ripristino: € 8.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAVALLINO VIA ALESSANDRO MANZONI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVALLINO via Alessandro Manzoni 19, della superficie commerciale di 116,39 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Abitazione a piano terra sita alla via Manzoni n.19 in Cavallino (LE), nella zona est di espansione al confine con il Comune di Lizzanello, distante circa km.1 dal centro storico del paese.

Dal civico 19 su via Manzoni, tramite una veranda, si accede all'abitazione di superficie utile complessiva di circa mq.82, composta internamente da ingresso, soggiorno-pranzo, due vani letto, veranda, cucina e bagno.

L'unità comprende inoltre il lastrico solare di copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale ad nord-ovest ed un'area esterna retrostante, in parte pavimentata e in parte a verde, su cui risultano realizzati un volume adibito a lavanderia in aderenza all'abitazione in corrispondenza del bagno e una tettoia con struttura metallica per ricovero attrezzi.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità non regolarizzabili e per le quali si prevede la rimozione di quanto realizzato nonché il ripristino dello stato assentito per utilizzo e dimensioni, ed in particolare:

- il suddetto volume esterno all'abitazione ed utilizzato come lavanderia, risulta autorizzato come tettoia e quindi privo della muratura perimetrale. Tale difformità incide sui requisiti igienico-sanitari del bagno, che, a seguito della chiusura della tettoia, risulta privo della necessaria aerazione;

- il ripostiglio risulta utilizzato come secondo vano letto, ma il lucernario esistente non soddisfa i necessari rapporti acro-illuminanti;

- la tettoia con struttura metallica ad uso deposito attrezzi non risulta autorizzata.

Per le suddette modifiche rispetto al Permesso di Costruire n.259 del 25/01/2008, si prevede il ripristino di quanto assentito.

Con solai piani di altezza variabile, l'abitazione è dotata di stufa a legna per il riscaldamento e di scaldino per la produzione di acs, alimentato con bombole esterne, e nel suo complesso presenta alcune rifiniture interne di dettaglio, come la muratura a faccia vista in pietra locale in due ambienti, seppure in un stato conservativo discreto, con alcune problematiche di infiltrazioni (dal pluviale rotto) sul prospetto principale e conseguente mancata manutenzione dello stesso, macchie e muffe all'intradosso dei solai in maniera diffusa sull'intera abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.3,95 e m.2,86. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 68 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 147,71 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.21, piano: T, intestato a A ██████████, proprietà 1/2; ██████████, proprietà 1/2

Coerenze: il lotto (Foglio 8 particella 68) di cui è parte l'unità immobiliare confina a sud-ovest con via Manzoni, a nord-ovest con altra proprietà (part.128), a nord-est con altra proprietà (N.C.T. Lizzanello F.19 part.999), a sud-est con altra proprietà (part.130).

Atto del 25/10/2007 Pubblico ufficiale Franco Cesare Sede LECCE (LE) Repertorio n.15452 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.29716.1/2007 Reparto PI di LECCE in atti dal 05/11/2007. Superficie Catastale Totale: 117 mq. Totale escluse aree scoperte: 105 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 27/02/2009 in atti dal 27/02/2009 Decreto Regionale n.1091 del 21/12/2006 (n.15.1/2009). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Variazione del 12/05/1986 in atti

dal 20/12/1997 Ampliamento (n.7376.1/1986). Con tale variazione veniva presentata l'attuale planimetria catastale, a firma dell'ing. [REDACTED] ed in ditta [REDACTED]

[REDACTED]. In precedenza risultano inoltre: Variazione in atti dal 13/10/1988 (n. 7376/1986). Impianto meccanografico del 30/06/1987. L'unità immobiliare del presente Lotto 1, veniva realizzata su suolo di complessive are 2,97, censito nel N.C.T. al Foglio 8 particella 68, area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione a piano terra sita alla via A. Manzoni n.19 in Cavallino (LE), nella zona est di espansione al confine con il Comune di Lizzanello, distante circa km.1 dal centro storico del paese e circa km.7 dal capoluogo di provincia, Lecce.

Il lotto (N.C.E.U. Foglio 8 particella 68) su cui insiste l'unità immobiliare confina a sud-ovest con via Manzoni, a nord-ovest, nord-est e sud-est con altre proprietà (rispettivamente part.128, N.C.T. Lizzanello F.19 part.999, e part.130).

Dal civico 19 su via Manzoni, tramite una veranda di circa mq.3,70, si accede all'abitazione di superficie utile complessiva di circa mq.82 ed altezze interne varie, comprese tra m.3,95 e m.2,86, composta internamente da un ingresso di circa mq.9, un soggiorno-pranzo di circa mq.20, un vano letto di circa mq.20,40 con controsoffitto, una veranda chiusa di circa mq.8,50, che conduce alla cucina di circa mq.8,70, al bagno di circa mq.6,60 e a un ulteriore vano di circa mq.8,90 adibito a letto, seppur privo di adeguata finestratura in quanto dotato unicamente di un lucernario di dimensioni non sufficienti al rispetto dei necessari requisiti aero-illuminanti.

L'unità comprende inoltre il lastrico solare di copertura accessibile da una scala esterna posta lungo la muratura perimetrale a nord-ovest ed un'area esterna retrostante, in parte pavimentata e in parte a verde, su cui risultano realizzati un volume adibito a lavanderia in aderenza all'abitazione in corrispondenza del bagno e, lungo il confine nord-ovest, una tettoia con struttura metallica per ricovero attrezzi.

Dotato di una stufa a legna e di uno scaldino per la produzione di acs, posizionato nel sottoscala sul retro ed alimentato con bombole esterne, nel suo complesso l'immobile presenta alcune rifiniture interne di dettaglio, come la muratura a faccia vista in pietra locale in due ambienti, seppure in uno stato conservativo discreto, con alcune problematiche di infiltrazioni (dal pluviale rotto) sul prospetto principale e conseguente mancata manutenzione dello stesso, macchie e muffe all'intradosso dei solai

in maniera diffusa sull'intera abitazione.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità non regolarizzabili, ovvero:

- il suddetto volume esterno all'abitazione ed utilizzato come lavanderia, risulta autorizzato come tettoia e quindi privo della muratura perimetrale. Tale difformità incide sui requisiti igienico-sanitari del bagno, che, a seguito della chiusura della tettoia, risulta privo della necessaria aerazione;
- il ripostiglio risulta utilizzato come secondo vano letto, ma il lucernario esistente non soddisfa i necessari rapporti aero-illuminanti;
- la tettoia con struttura metallica ad uso deposito attrezzi non risulta autorizzata.

Per le suddette modifiche rispetto al Permesso di Costruire n.259 del 25/01/2008, si prevede il ripristino di quanto assentito.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> portoncino ad anta a battente in alluminio con sopra luce in vetrocamera e apertura a vasistas (porta ingresso abitazione).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ad una o due ante a battente o scorrevoli o a vasistas, realizzati in alluminio e vetrocamera.	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in alluminio (finestra vano letto sul fronte).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta singola a battente o scorrevole esterna (varco verso il bagno), realizzati in legno.	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle, dimensioni cm.48 x 48, cm.48 x 33, cm.33 x 33.	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,23 (bagno).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.33 x 33 (volume esterno adibito a lavanderia).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.33 x 33.	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in "chianche" in pietra locale, dimensioni varie (lastrico solare di copertura).	al di sotto della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

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	
abitazione	91,00	x	100 %	=	91,00
veranda chiusa	9,30	x	80 %	=	7,44
veranda fronte	4,70	x	60 %	=	2,82

volume retro (porzione autorizzata come "veranda retrostante")	5,50	x	60 %	=	3,30
area esterna in parte pavimentata e in parte a verde (superficie di mq.25)	25,00	x	15 %	=	3,75
area esterna in parte pavimentata e in parte a verde (superficie eccedente mq.25)	161,50	x	5 %	=	8,07
Totale:	297,00				116,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CAVALLINO, Fascia/zona: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 760 euro/mq. ad un massimo di 1.000 euro/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 530 euro/mq. ad un massimo di 760 euro/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 850 euro/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello medio della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione, comprensivo delle aree pertinenziali opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.116,39), risulta pari a € 98.931,50, arrotondato a € 98.932,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 98.932,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.932,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.932,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato 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	116,38	0,00	98.932,00	98.932,00
				98.932,00 €	98.932,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 12.121,65

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.810,35

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: € 13.021,55

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: € 73.788,80

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
[REDACTED]