



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

266/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Manuela Lega

CF:LGEMNL75P68F842P

con studio in NARDO' (LE) Via Puglia 6

telefono: 3406717009

email: arch.lega@yahoo.it

PEC: manuela.lega@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 266/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MORCIANO DI LEUCA via Torino 43, frazione Barbarano del Capo, della superficie commerciale di **462,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intera villa a piano rialzato costituita da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo. E' stata realizzata su lotto di terreno inizialmente di 894 mq in Barbarano del Capo frazione di Morciano di Leuca. Nel 1997 la particella ha subito un frazionamento ottenendo due lotti; la particella originaria 390 è diventata di 725 mq e la p.lla 602 di 169 mq., pertanto di pertinenza effettiva dell'immobile restano 725 mq. Nello stato di fatto al terreno circostante sono stati annesse altre particelle, nello specifico le p.lle n. 606 - 641 - 560 - 562 - 610 - 598 (NON OGGETTO DI VENDITA). il giardino oggetto di pignoramento è minore rispetto a quello che si vede nelle foto.

L'immobile risulta così articolato:

- garage e relativo deposito a piano terra (sub 1);
- un'abitazione (sub 2) suddivisa in zona giorno a piano rialzato (a 2.25 mt dal piano stradale), e zona notte a primo piano (a 3.05 mt dal piano stradale, quindi solo 80 cm più in alto rispetto al piano rialzato);
- un garage a piano seminterrato, da cui si accede al deposito al piano interrato (sub 3);
- un vano scala (da piano terra alla terrazza al 2° piano) e giardino circostante (sub 4 BCNC);

La zona giorno sviluppa una superficie calpestabile di circa 126.50 mq mentre la zona notte di 57.06 mq per un totale abitabile di 183.86 mq.

Il deposito al piano terra assentito (in corrispondenza della zona notte) è di 40.95 mq netti, mentre escludendo le tramezzature realizzate diventa di 37.88 mq.

Il porticato a piano terra è di 15.40 mq, la veranda scoperta a piano rialzato è di 26.79 mq, quella davanti all'ingresso principale è di 25.66 mq.

Il garage a piano seminterrato è di mq 173.27 mq.

Sono presenti delle difformità sanabili sia sui prospetti sia interne. Sono stati suddivisi alcuni ambienti senza preventiva autorizzazione edilizia.

L'intero immobile è stato edificato nel Comparto A, lotto n°18 di mq 377, con Concessione Edilizia n° 170 del 1983 e con soluzione definitiva approvata nella cec n° 2 del 18/06/1988.

Ha subito una ristrutturazione autorizzata con P.d.C n. 95/09 del 07/10/2009. L'accatastamento non è stato aggiornato pertanto risale al 14/06/1988. Le modifiche effettuate non sono state riportate in Catasto, la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

L'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione ben illuminato, rifinito nei minimi dettagli sia interni sia esterni, con giardino circostante molto curato.

Al piano rialzato si giunge mediante una rampa di scale che termina su una veranda coperta nella quale sono presenti due accessi, uno allo studiolo (ingresso) e l'altro direttamente al salotto.

L'abitazione a piano rialzato è costituita da un ingresso adibito a piccolo studiolo, salotto da cui si accede alla cucina/soggiorno dove è presente un ampio camino e una grande veranda scoperta, un disimpegno sul retro (a cui si giunge sia dallo studio, sia dalla cucina) e nel quale è presente un vano

cucinotto, un primo WC, il vano scala e l'accesso al piano rialzato dove sono collocate due camere da letto e un secondo WC. Dal vano scala si può raggiungere sia il piano seminterrato, sia il terrazzo.

Al garage si accede mediante una piccola rampa e attraverso la scala interna che porta all'abitazione. Allo stesso livello del garage (leggermente sottoposto rispetto al piano stradale, si trova una taverna bene rifinita, ma non dichiarata come tale, ma come deposito. Pertanto lo stato di fatto va aggiornato sia a livello urbanistico sia catastale. Nella taverna è stato realizzato un wc con antiwc al posto dei vani tecnici. Altra difformità presente è la diversa destinazione d'uso di un vano del deposito a piano terra, in parte è destinato a studio e in parte è stato destinato a camera da letto

Gli immobili sono allacciati alla rete pubblica di luce, acqua e gas, non è allacciato alla rete fognante perchè assente. Esistono due pozzi neri interrati.

E' presente una cisterna per irrigare il giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, TERRA, RIALZATO E PRIMO, ha un'altezza interna di 3,10 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/89

Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

- foglio 3 particella 390 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/04/1989 (n. 1880.1/1988)

Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

- foglio 3 particella 390 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, superficie 193, classe 1, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 49 MORCIANO DI LEUCA, piano: VIA TORINO n. 49 Piano S1 - S2 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/04/1989 (n. 1880.2/1988)

Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

BCNC - partita speciale A. giardino e scala a piano terra comuni ai sub 1- 2 -3 realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

- foglio 3 particella 390 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 193 mq, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 49 , piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/04/1989 (n. 1880.1/1988)

Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	462,17 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:	€. 322.140,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 273.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Nell'immobile risiedono anche la sig.ra Luna Aida e le figlie

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 17920, registro particolare n. 1744 del 03/05/2003 di 300.000,00 è stata cancellata con nota reg generale n. 36323 e reg particolare n. 4307 del 28/08/2009

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. *ti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MORCIANO DI LEUCA identificata al fg 24 plla 495 della superficie di 7 are 18 centiare, trascritto il 12/03/2003 ai nn. 10660 8524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a terreni in castrignano .

ATTO DI VINCOLO E DI ASSERVIMENTO DI AREA PER LO OTTENIMENTO E RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE N.10 DEL 28 GENNAIO 1977 E DELLA LEGGE REGIONE PUGLIA N.56 DEL 31 MAGGIO 1980; EFFETTUATO SINO AL TOTALE ESAURIMENTO DELLA CUBATURA ESPRIMIBILE DA DETTA PROPRIETA' IMMOBILIARE E, PERTANTO, ANCHE PER FUTURE VARIANTI PER AMPLIAMENTI E AGGIUNZIONI E SOPRAELEVAZIONI O ULTERIORI CONCESSIONI, SE POSSIBILI E CONCESSE DAL COMUNE; IL TUTTO IN VIRTU'DI PROGETTO RICONOSCIUTO REGOLARE ED APPROVATO REGOLARMENTE DALLA CEC IL 13.2.2003 CON VERBALE NUMERO 2.

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. 1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2011 a firma di notaio Baldassarre Antonio ai nn. 94904/41656 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 206.834,00.

Importo capitale: 103.417,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato fg 3 plla 390 sub 1 e sub 2 via Torino in Barbarano fraz di Morciano di Leuca

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/11/2024 a LECCE ai nn. Rp 3959 Rg 41688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 18.001,89.

La formalità è riferita solamente a 1/1 dell'unità negoziabile 1; 1/3 dell'unità negoziabile 2.

1) fabbricati in Morciano - fg 3 plla 598 ; terreni in Morciano - fg 3 plla 747, plla 610, plla 562, plla 606, plla 560 2) terreni in Morciano - fg 3 plla 643, plla 384, plla 749

4.2.2. oramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/08/2022 ai nn. rg 31812 rp 25212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili in Barbarano fraz di Morciano di Leuca fg 3 plla 390 sub 1 e sub 2

pignoramento, trascritta il 24/10/2024 a UNEP CORTE D'APPELLO DI LECCE ai nn. Rp 32107 - Rg 38415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FG 3 PLLA 390 SUB 3 e SUB 4.

TRASCRIZIONE DEL PRESENTE PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE A QUELLO GIA' TRASCritto IN DATA 18.08.2022 AI NN. 31812/25212, IN OTTE MPERANZA AL PROVVEDIMENTO RESO DAL TRIBUNALE DI LECCE IN DATA 05.03.20 24, NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. 266/2022.

*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
Ulteriori avvertenze:	

Le utenze di acqua, luce e gas forniscono l'intero immobile. L'impianto di irrigazione è alimentato con cisterna presente nei pressi del porticato a piano terra.

Ci sono due pozzi neri perchè la zona è priva di rete fognante.

Le utenze di AQP ed elettriche sono intestate al debitore; quella relativa al gas è intestata alla ditta del debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno FG 3 PLLA 390 (di 894 mq) donato dal padre sig Ferilli Vito Maria è stato frazionato generando la particella 602

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione terreno (dal 17/03/1984), trascritto il 13/04/1984 a Casarano ai nn. 2321.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SEMINATIVO FG 3 PLLA 590.

Ferilli Vito Maria dona al figlio Ferilli Antonio il seminativo "Longono" in territorio di Barbarano fraz. di Morciano di Leuca in zona C/1 del PdF del comune di Morciano ancora privo di opere di urbanizzazione ed in fase di lottizzazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **170/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione

Permesso di Costruire N. **95/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna con modifica di prospetti, presentata il 18/05/2009 con il n. 2729 di protocollo, rilasciata il 07/10/2009 con il n. 95/09 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 1785 del 25/06/1974, l'immobile ricade in zona C1 comparto A LOTTI 17-18-19. Norme tecniche di attuazione ed indici: EDIFICABILITA' FONDIARIA 1.26mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne e di prospetto al piano rialzato, mentre al piano terra anche difformità riferite al diverso uso, un deposito utilizzato come ufficio e come camera da letto (normativa di riferimento: dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

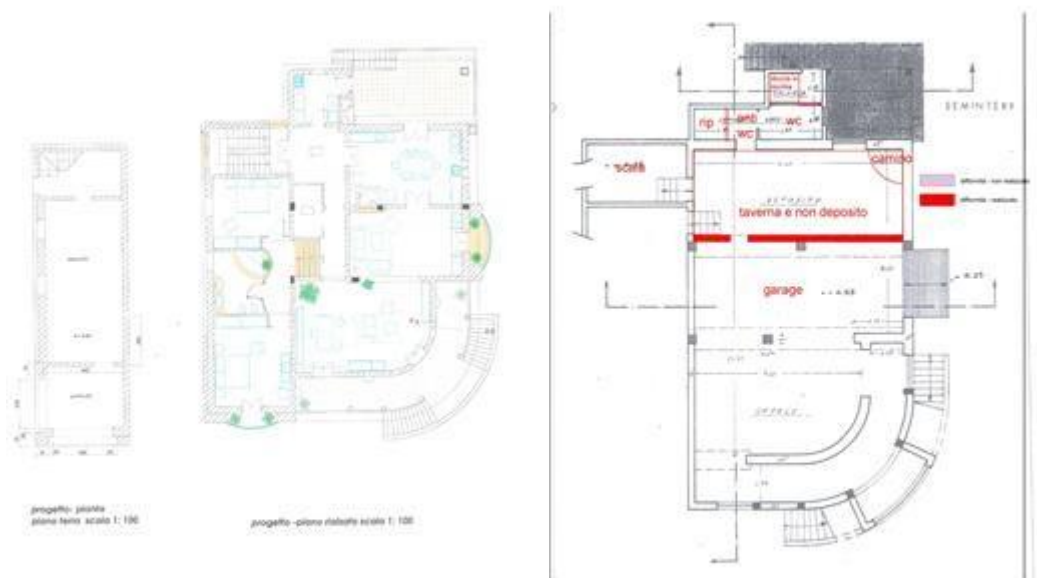
Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria e spese tecniche : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a l'intero immobile.

Il deposito deve essere riportato all'originario uso



PROGETTO ASSENTITO P. TERRA E P. RIALZATO

stato di fatto GARAGE con difformità



prospetti con difformità

PROGETTO ASSENTITO GARAGE



stato di fatto p. rialzato e primo con difformità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli ambienti e d'uso. La planimetria catastale non è stata aggiornata con le modifiche effettuate durante la ristrutturazione del 2009

Le difformità sono regolarizzabili mediante: docfa e mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti : € 2.500,00

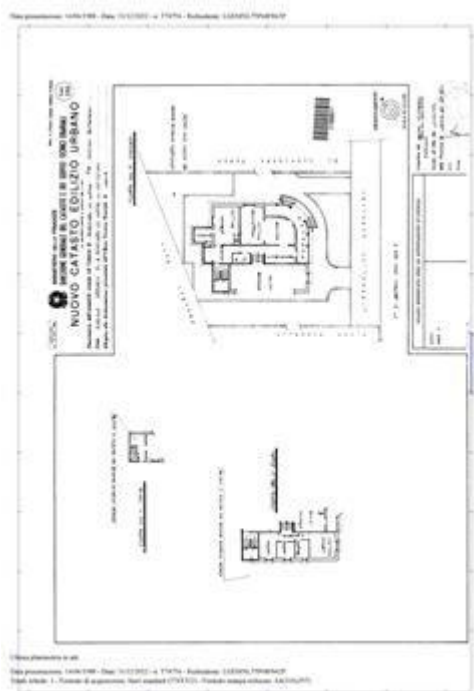
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a l'intero immobile .

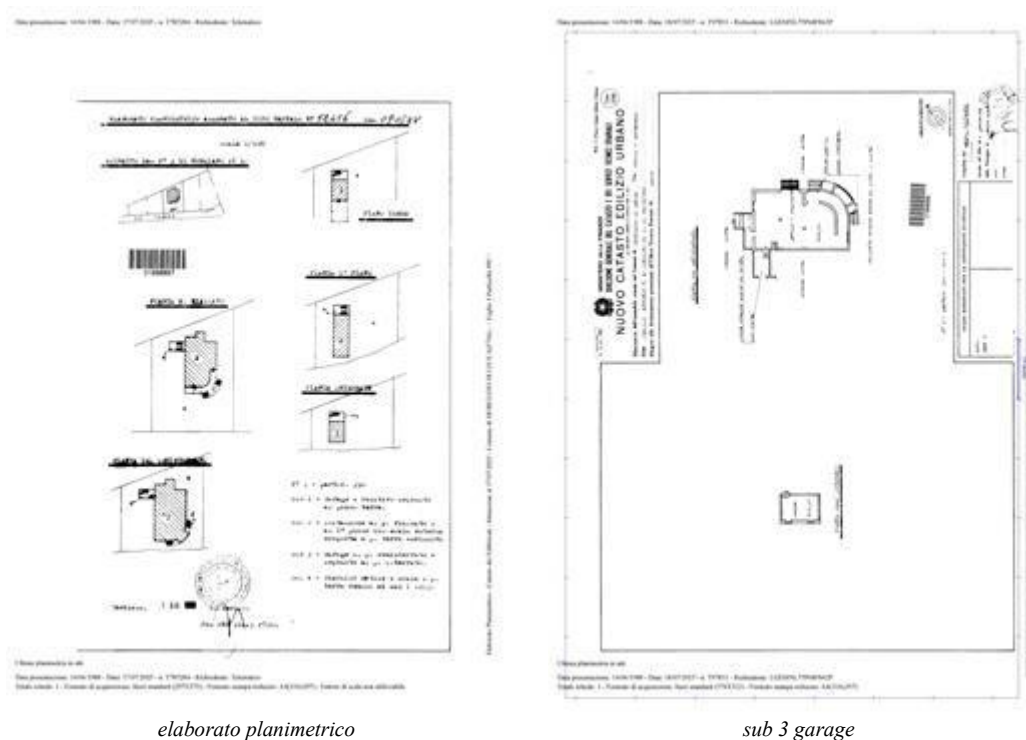
La regolarizzazione catastale andrà effettuata su tutti e 4



sub 1 piano terra



sub 2 piano rialzato e piano primo



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MORCIANO DI LEUCA VIA TORINO 43, FRAZIONE BARBARANO DEL CAPO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MORCIANO DI LEUCA via Torino 43, frazione Barbarano del Capo, della superficie commerciale di **462,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Intera villa a piano rialzato costituita da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo. E' stata realizzata su lotto di terreno inizialmente di 894 mq in Barbarano del Capo frazione di Morciano di Leuca. Nel 1997 la particella ha subito un frazionamento ottenendo due lotti; la particella originaria 390 è diventata di 725 mq e la p.lla 602 di 169 mq., pertanto di pertinenza effettiva dell'immobile restano 725 mq. Nello stato di fatto al terreno circostante sono stati annesse altre particelle, nello specifico le p.lle n. 606 - 641 - 560 - 562 - 610 - 598 (NON OGGETTO DI VENDITA). il giardino oggetto di pignoramento è minore rispetto a quello che si vede nelle foto.

L'immobile risulta così articolato:

- garage e relativo deposito a piano terra (sub 1);
- un'abitazione (sub 2) suddivisa in zona giorno a piano rialzato (a 2.25 mt dal piano stradale), e zona notte a primo piano (a 3.05 mt dal piano stradale, quindi solo 80 cm più in alto rispetto al piano rialzato);

- un garage a piano seminterrato, da cui si accede al deposito al piano interrato (sub 3);
- un vano scala (da piano terra alla terrazza al 2° piano) e giardino circostante (sub 4 BCNC);

La zona giorno sviluppa una superficie calpestabile di circa 126.50 mq mentre la zona notte di 57.06 mq per un totale abitabile di 183.86 mq.

Il deposito al piano terra assentito (in corrispondenza della zona notte) è di 40.95 mq netti, mentre escludendo le tramezzature realizzate diventa di 37.88 mq.

Il porticato a piano terra è di 15.40 mq, la veranda scoperta a piano rialzato è di 26.79 mq, quella davanti all'ingresso principale è di 25.66 mq.

Il garage a piano seminterrato è di mq 173.27 mq.

Sono presenti delle difformità sanabili sia sui prospetti sia interne. Sono stati suddivisi alcuni ambienti senza preventiva autorizzazione edilizia.

L'intero immobile è stato edificato nel Comparto A, lotto n°18 di mq 377, con Concessione Edilizia n° 170 del 1983 e con soluzione definitiva approvata nella cec n° 2 del 18/06/1988.

Ha subito una ristrutturazione autorizzata con P.d.C n. 95/09 del 07/10/2009. L'accatastamento non è stato aggiornato pertanto risale al 14/06/1988. Le modifiche effettuate non sono state riportate in Catasto, la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

L'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione ben illuminato, rifinito nei minimi dettagli sia interni sia esterni, con giardino circostante molto curato.

Al piano rialzato si giunge mediante una rampa di scale che termina su una veranda coperta nella quale sono presenti due accessi, uno allo studiolo (ingresso) e l'altro direttamente al salotto.

L'abitazione a piano rialzato è costituita da un ingresso adibito a piccolo studiolo, salotto da cui si accede alla cucina/soggiorno dove è presente un ampio camino e una grande veranda scoperta, un disimpegno sul retro (a cui si giunge sia dallo studio, sia dalla cucina) e nel quale è presente un vano cucinotto, un primo WC, il vano scala e l'accesso al piano rialzato dove sono collocate due camere da letto e un secondo WC. Dal vano scala si può raggiungere sia il piano seminterrato, sia il terrazzo.

Al garage si accede mediante una piccola rampa e attraverso la scala interna che porta all'abitazione. Allo stesso livello del garage (leggermente sottoposto rispetto al piano stradale, si trova una taverna bene rifinita, ma non dichiarata come tale, ma come deposito. Pertanto lo stato di fatto va aggiornato sia a livello urbanistico sia catastale. Nella taverna è stato realizzato un wc con antiwc al posto dei vani tecnici. Altra difformità presente è la diversa destinazione d'uso di un vano del deposito a piano terra, in parte è destinato a studio e in parte è stato destinato a camera da letto

Gli immobili sono allacciati alla rete pubblica di luce, acqua e gas, non è allacciato alla rete fognante perchè assente. Esistono due pozzi neri interrati.

E' presente una cisterna per irrigare il giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, TERRA, RIALZATO E PRIMO, ha un'altezza interna di 3,10 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/89
Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190
realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983
- foglio 3 particella 390 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/04/1989 (n. 1880.1/1988)
Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno

libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

- foglio 3 particella 390 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, superficie 193, classe 1, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 49 MORCIANO DI LEUCA, piano: VIA TORINO n. 49 Piano S1 - S2 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/04/1989 (n. 1880.2/1988)

Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

BCNC - partita speciale A. giardino e scala a piano terra comuni ai sub 1- 2 -3 realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

- foglio 3 particella 390 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 193 mq, indirizzo catastale: VIA TORINO n. 49 , piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/06/1988 in atti dal 01/04/1989 (n. 1880.1/1988)

Coerenze: Porzione di immobile Interamente isolato, il lotto confina a - EST con terreno libero - OVEST e NORD con altre villette facenti parte del comparto - SUD con strada provinciale 190

realizzazione su lotto libero con C.E. n 170 del 1983

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2009.



prospetto strada



veranda scoperta sul retro



prospetto retro



porticato piano terra



prospetto laterale



particelle costituenti il giardino oltre la 390 di pertinenza (unica oggetto di pignoramento)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Patù, Castrignano del Capo, S.M. di Leuca, Presicce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: aree costiere, marina di San Gregorio, lido marini, il Ciolo, marina di Pescoluse.



S.M. di LEUCA



IL CIOLO



SAN GREGORIO



TORRE VADO



Ortofoto con indicazione lotto



vista dalla cucina a piano rialzato

SERVIZI

negozi al dettaglio

farmacie

campo da calcio

campo da tennis



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 900 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si dispone su tre livelli, il piano seminterrato dove è presente il garage e una taverna, il piano rialzato destinato alla zona giorno dell'abitazione e un piano primo per la zona notte. Al piano interrato è presente un deposito ad uso cantina.

La zona giorno è formata da un vano cucina vivibile e un cucinotto, un wc con box doccia con pannello con getti idromassaggio, più un ingresso/salotto e un piccolo studio. A piano primo posto ad un dislivello di 80 cm vi è la zona notte con due camere da letto e un wc con vasca idromassaggio.

A piano terra in corrispondenza della zona notte è presente un deposito nel quale sono stati realizzati dei tramezzi per adibirlo ad altro uso, infatti è presente un'ulteriore camera da letto, due vani uso ufficio ed un wc.

L'immobile è stato finemente ristrutturato nel 2009 nei minimi dettagli.

L'abitazione è stata pavimentata con lastre di botticino beige e rosso verona, la stessa tipologia di marmo è stata utilizzata per il battiscopa e per rivestire i bagni.

L'arco a sesto ribassato tra i due vani ingresso e salotto è rivestito in pietra leccese.

La taverna in stile rustico, è stata adeguata all'uso realizzando una cucina in muratura, un camino e adeguandola con un ampio servizio igienico con doccia in nicchia al posto dei vani tecnici.

L'intero immobile, ad eccezione del garage, è dotato di impianto di riscaldamento. Nell'abitazione sono presenti un impianto di riscaldamento a pavimento, con caldaia a gas metano collegato alla rete

pubblica e termoarredo in alluminio nei wc, due climatizzatori nelle camere da letto con l'unità esterna sulla terrazza.

Sulla terrazza del vano scala è presente un impianto solare per l'acqua calda di tutto l'immobile.

Gli infissi sono in legno laccato bianco con vetro camera e le persiane sono in legno laccate verdi. L'intero appartamento è ben illuminato e sul retro si affaccia su uno splendido paesaggio rurale tipico del sud salento.

Il portone d'ingresso in legno con specchiature bugnate è stato laccato verde all'esterno e bianco all'interno, mentre quello del vano scala è bianco sia dentro sia fuori.

Il wc a piano rialzato (nella zona giorno) ha un lucernario fisso per l'illuminazione ed è presente un aspiratore per l'aerazione.

L'esterno per la maggior parte bianco richiama le tipiche costruzioni rurali con rivestimenti in carparo, con cornici attorno alle finestre in pietra leccese e con colonne sulla veranda d'ingresso sormontate da capitelli in pietra leccese. Ben rifinito, con aiuole rivestite effetto muretto a secco, in gran parte pavimentato con pietra naturale.

Vi è un videocitofono, un impianto di videosorveglianza e un allarme su tutte le porte e finestre.

Il vano deposito a piano terra è stato pavimentato con un gres porcellanato effetto basolato. Vi sono dei termosifoni in alluminio collegati alla caldaia che alimenta l'impianto a piano rialzato.

La recinzione sul fronte strada è stata realizzata con conci di pietra locale intonacata solo nella parte alta e con cornici in pietra leccese. con un portone carrabile e uno pedonale, entrambi in legno.

Il garage è pavimentato con piastrelle simil cotto "Brunelleschi" grigio/verde.

Porte interne, infissi e persiane in legno. Tra la camera da letto e il primo vano ufficio vi è un grande armadio a muro con porta integrata. questi tramezzi e l'armadiatura vanno rimossi per rendere conforme il deposito all'uso originario.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in legno con apertura manuale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> a due ante battenti realizzato in legno con apertura motorizzata	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta battente realizzati in legno massello. alcune bugnate, altre con specchiature in vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in pietra di corsi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>fognatura:</i> pozzo nero la rete di smaltimento è realizzata in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> metano con alimentazione a rete pubblica. intestato alla ditta di proprietà dell'esecutato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> climatizzatori con alimentazione a elettrica. solo due nelle camere da letto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in rete pubblica, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> rete pubblica, la tensione è di 230 V -	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Monofase



camino in vano cucina abitabile



wc zona notte



deposito a PT - wc non autorizzato



parete attrezzata nel vano deposito



caldaia



ingresso-salotto

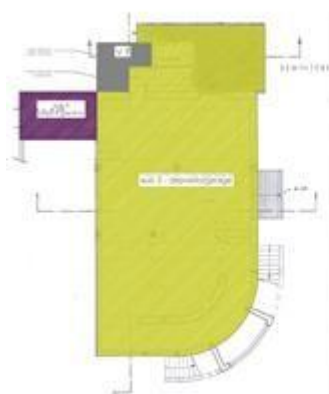
CONSISTENZA:

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

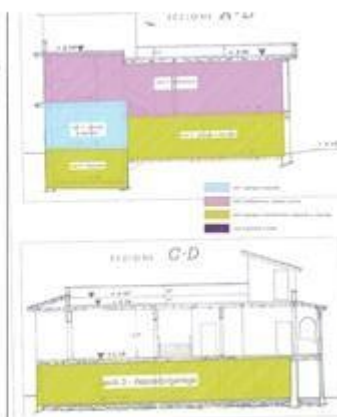
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 2 - appartamento al lordo delle murature	226,68	x	100 %	=	226,68

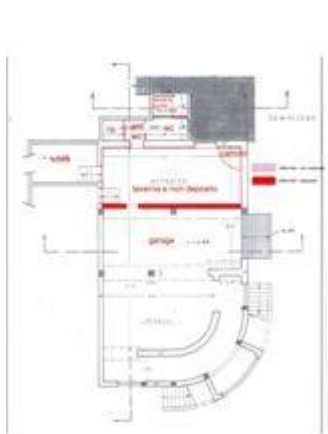
Sub 2 - veranda anteriore coperta di pertinenza dell'appartamento	25,66	x	100 %	=	25,66
Sub 2 - veranda posteriore scoperta di pertinenza dell'appartamento	26,79	x	50 %	=	13,40
Sub 1 - deposito piano terra	40,95	x	50 %	=	20,48
Sub 1 - porticato antistante il deposito	15,40	x	35 %	=	5,39
Sub 4 - scala comune ai tre sub	15,58	x	35 %	=	5,45
Sub 4 -giardino appartenente all'immobile plla 390	413,00	x	15 %	=	61,95
Sub 3 - Garage con taverna e wc	180,31	x	50 %	=	90,16
Sub 3 - deposito (cantina interrata)	37,17	x	35 %	=	13,01
Totale:	981,54				462,17



Pianta con indicazioni zone stimate



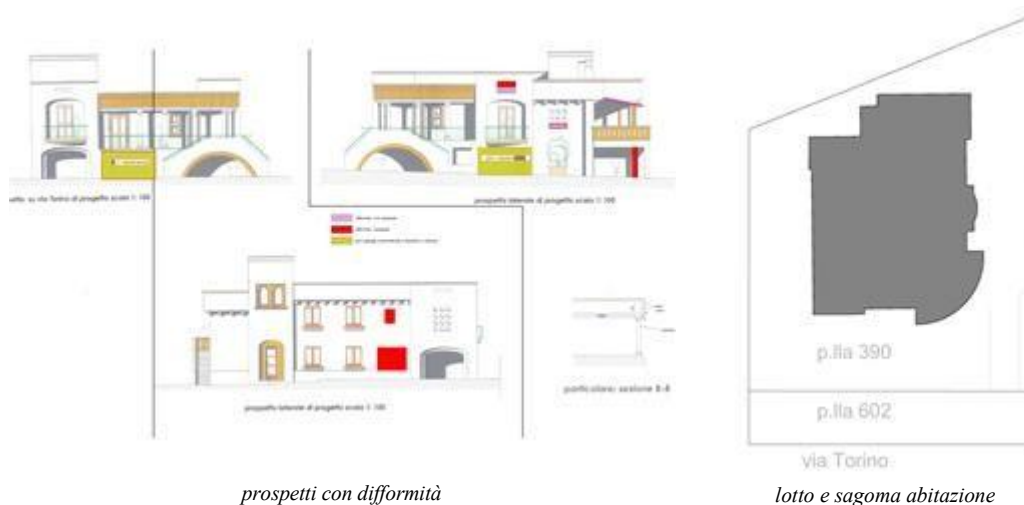
stato di fatto abitazione e deposito



stato di fatto garage



diffornità e rappresentazione dei sub



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: 10/02/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via G Carducci

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 460,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 347

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 334,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (10/02/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 MESI

Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 720,00

Note: I semestre 2022

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di fornire un reale e dettagliato valore di stima al quesito formulato al sottoscritto tecnico incaricato, Il criterio di stima usato si basa sul procedimento sintetico-comparativo, vengono svolte indagini in loco, presso operatori del settore immobiliare, al fine di acquisire i prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Morciano di Leuca, agenzie: Morciano di Leuca, osservatori del mercato immobiliare OMI.

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione/manutenzione, la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

Secondo i parametri dati dall'OMI, riferiti al 1° SEMESTRE 2022 (VILLE E VILLINI)

Stato conservativo "NORMALE"

OMI min =520 €/mq

OMI max =720 €/mq

il valore reale dell'immobile risulterebbe pari a 720,00

Tale valore si ritiene consono per un immobile in uno stato conservativo "NORMALE".

Pertanto considerando che l'immobile è in ottimo stato di conservazione si potrebbe stimare un valore maggiore.

Però tenuto conto dei prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della località per unità simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, avuto riguardo della consistenza del cespite, del relativo stato di manutenzione e conservazione, nonché della presenza e disponibilità di posti auto a uso pubblico nelle immediate adiacenze ed interne al lotto, ma anche che il giardino circostante è solo in parte oggetto di pignoramento, si ritiene congruo il valore massimo e pari a **710,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	462,17	x	710,00	=	328.140,70
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 328.140,70
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 328.140,70
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di fornire un reale e dettagliato valore di stima al quesito formulato al sottoscritto tecnico incaricato, Il criterio di stima usato si basa sul procedimento sintetico-comparativo, vengono svolte indagini in loco, presso operatori del settore immobiliare, al fine di acquisire i prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

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

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	villa singola	462,17	0,00	328.140,70	328.140,70
				328.140,70 €	328.140,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili pignorati sono interamente di proprietà del debitore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 322.140,70**

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: **€. 48.321,11**

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: **€. 819,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 273.000,00**

data 03/09/2025

il tecnico incaricato
Manuela Lega