



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

333/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Antonio Barbeta

CUSTODE:

avv. Barbara Maggio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2026

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ing. Donato Fari

CF:FRADNT60E101780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dftingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 333/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

civile abitazione a LECCE via Casale Cerrate 41, quartiere Università-Borgo Pace, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è destinato a civile abitazione. Esso si compone di un ingresso-soggiorno che comunica direttamente con un disimpegno da cui si accede a un corridoio comune a tre camere da letto, un bagno e un w.c.. Dal disimpegno si può accedere al vano pranzo dotato di un angolo cottura. Di pertinenza dell'immobile vi è uno spazio esterno retrostante da cui è possibile accedere alla centrale termica. L'immobile è altresì dotato di un garage con accesso da via Casale Cerrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 908 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 146 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Casale Cerrate, 41, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ricongiungimento automatico di usufrutto - Bianco Antonio; Voltura n. 4929.1/2025 - Pratica n. LE0071846 in atti dal 10.02.2025
il sub. 1 risulta graffato con il sub. 2 (scoperto di pertinenza).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.675,00
Data di conclusione della relazione:	17/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

All'atto del sopralluogo l'immobile staggito risulta essere occupato senza alcun titolo, oltre dal debitore esecutato, anche dalla signora [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), identificata con [REDACTED], rilasciata dal comune di Lecce e in corso di validità. L'immobile risulta essere la dimora principale del debitore esecutato.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 23/06/2020 a Lecce ai nn. 1748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 25.01.2020, Rep. 235/2020 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lecce .

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 9.294,32

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 21/05/2020 a Lecce ai nn. 9772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Uff. Giud. Enep Corte d'Appello di Lecce del 13.05.2020, Rep. 1861/2020

pignoramento, trascritto il 09/01/2026 a Lecce ai nn. 516, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Uff. Giud. Enep Corte d'Appello di Lecce del 27.11.2025, Rep. 6335/2025

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 31/05/2012), con atto stipulato il 30/05/2012 a firma di notar R. Mancuso ai nn. 28383/15404 di repertorio, trascritto il 31/05/2012 a Lecce ai nn. 14741

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/1987 fino al 31/05/2012), con atto stipulato il 26/03/1987 a firma di notar D. Mancuso, trascritto il 04/04/1987 a Lecce ai nn. 9344

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria (L.47/85) N. 21367/A, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di una civile abitazione, presentata il 15/04/1986 con il n. 21367 di protocollo, rilasciata il 09/05/2000 con il n. 285/2000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una veranda coperta sul retroprospetto. (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato condonato

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per la demolizione della veranda abusiva e relativa pratica edilizia: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Si ritiene opportuno precisare che l'estratto di mappa non è corrispondente con la sagoma della planimetria catastale dell'immobile staggito depositata in atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE VIA CASALE CERRATE 41, QUARTIERE UNIVERSITÀ-BORGO
PACE

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

civile abitazione a LECCE via Casale Cerrate 41, quartiere Università-Borgo Pace, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è destinato a civile abitazione. Esso si compone di un ingresso-soggiorno che comunica direttamente con un disimpegno da cui si accede a un corridoio comune a tre camere da letto, un bagno e un w.c.. Dal disimpegno si può accedere al vano pranzo dotato di un angolo cottura. Di pertinenza dell'immobile vi è uno spazio esterno retrostante da cui è possibile accedere alla centrale termica. L'immobile è altresì dotato di un garage con accesso da via Casale Cerrate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 908 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 146 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: via Casale Cerrate, 41, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ricongiungimento automatico di usufrutto - Bianco Antonio; Voltura n. 4929.1/2025 - Pratica n. LE0071846 in atti dal 10.02.2025
il sub. 1 risulta graffato con il sub. 2 (scoperto di pertinenza).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Reale.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★★★★★

centro commerciale

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★

scuola media superiore

nella media ★★★★★★★★★★

università

buono ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

nella media ★★★★★★★★★★

filobus distante 500 mt
ferrovia distante 1,5 km

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile staggito è destinato a civile abitazione. Esso si compone di un ingresso-soggiorno che comunica direttamente con un disimpegno da cui si accede a un corridoio comune a tre camere da letto, un bagno e un w.c.. Dal disimpegno si può accedere al vano pranzo dotato di un angolo cottura. L'immobile è dotato di uno spazio esterno di pertinenza da cui si può accedere alla centrale termica e di un garage con accesso da via Casale Cerrate. La struttura portante dell'immobile è in muratura con solai piani in latero-cemento. La dotazione tecnologica è quella minimale per una normale conduzione dell'immobile in relazione alla sua destinazione d'uso. Le opere di finitura presenti risultano essere quelle originarie dell'epoca di costruzione. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a un'anta realizzati in legno	nella media	★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a un'anta realizzati in legno e legno con vetro	nella media	★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattoni in cemento con scaglie di marmo	nella media	★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi igienici e angolo cottura realizzato in ceramica	nella media	★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> a un'anta blindato realizzato in legno	nella media	★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: conforme	nella media	★★★★★★★
<i>idrico:</i> autonoma con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione interna non facilmente rilevabile conformità: conforme	nella media	★★★★★★★
<i>fognatura:</i> autonoma la reti di smaltimento è realizzata in tubazione interna non facilmente rilevabile con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	nella media	★★★★★★★
<i>elettrico:</i> autonoma, la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
civile abitazione	146,00	x	100 %	=	146,00
Totale:	146,00				146,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "più attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie

- coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
 - i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
 - le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
 - per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati:
 - in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);
 - in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;
 - in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Tutta la procedura per la determinazione delle superfici espresse da ogni immobile, come sopra rappresentata, è già racchiusa nella superficie catastale indicata nelle visure. Pertanto il rispettivo valore della superficie catastale sarà posto alla base dei calcoli estimativi. Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Lecce (Le); fascia/zona: Semicentrale; tipologia prevalente: residenziale; destinazione: civili abitazioni; valori relativi al secondo semestre anno 2025, variano in un range pari a €/mq 650,00 a 850,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso *de quo* ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: 100%; 0%; 0%; 0%; 0%; 0% e 0%. Lo stimatore ritiene valido, dal punto di vista tecnico-estimativo, adottare, nel caso di specie, un valore unitario di mercato medio, ossia €/mq 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,00 x 750,00 = 109.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

spese per pratica catastale concernente la richiesta di allineamento cartografico e presentazione di nuovo mappale	-1.500,00
--	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Lecce (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Lecce

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	civile abitazione	146,00	0,00	108.000,00	108.000,00
				108.000,00 €	108.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 105.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 15.825,00
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:	€. 89.675,00

data 17/04/2026

il tecnico incaricato
ing. Donato Farì