



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

340/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbetta

CUSTODE:

Avv. Barbara Maggio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Mario Sarno

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 08321511779

fax: 08321511779

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 340/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LECCE via Delle Anime 28, della superficie commerciale di **101,38** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Abitazione a piano rialzato con annesso deposito pertinenziale a piano scantinato ed ulteriore deposito a piano terra (anch'esso oggetto di pignoramento e del corpo B), siti in Lecce in zona San Pio, facenti parte di un più ampio fabbricato con altre unità residenziali (a piano primo e secondo) e commerciali (a piano terra).

Il lotto (Foglio 211 part.506) di cui sono parte le unità pignotate (sub.8 e sub.9) è sito in prossimità dell'incrocio tra via Delle Anime, via Gioacchino Toma e via Gorizia e dista circa m.400 dal centro storico e km.1,1 dalla stazione ferroviaria del capoluogo salentino.

Dal civico 28 di via Delle Anime, tramite area comune esterna e vano scala comune (entrambi privi di un identificativo catastale come bene comune non censibile), si accede all'abitazione composta da una zona giorno (altezza interna di circa m.3,95) con ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, ed una zona notte (altezza interna di circa m.2,89) posta a quota rialzata e comunicante tramite rampa di scale interna posta nell'ingresso, con vano letto e bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.59,70. L'unità si arricchisce inoltre di un terrazzo a livello, accessibile dal vano letto, su cui insiste un piccolo locale caldaia, e di uno scantinato (altezza interna di circa m.2,48) composto da due vani adibiti ad uso abitativo, seppur privi dei requisiti igienico sanitari e non conformi ai regolamenti edilizi vigenti (superficie utile complessiva di circa mq.42,50), e comunicante, tramite rampa di scale interna, con l'adiacente sub.9 (anch'esso oggetto di pignoramento e del corpo B) accatastato come box auto, ma utilizzabile, data l'altezza ridotta, unicamente come deposito.

Dotata di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffa, esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso del solaio del bagno e del vano letto, e verosimilmente dovute a formazione di condensa per ridotta ventilazione e fenomeni infiltrativi provenienti dalle adiacenti altrui proprietà.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo entrambe le unità presentano alcune difformità rispetto al progetto assentito con Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, ed in particolare: assenza di titolo autorizzativo di parte del volume a piano terra (sub.9) ad uso deposito, che deve pertanto ritenersi abusivo; assenza di pratica di frazionamento per i vani a piano terra e di cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) per i vani della zona notte (sub.8); assenza di titolo autorizzativo per il piano scantinato (sub.8); differente altezza del vano soggiorno-pranzo, modifiche interne e di prospetto. Si rimanda al suddetto cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ per l'eventuale indicazione della regolarizzazione delle menzionate difformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di m.3,95 e m.2,89. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 506 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: via Delle Anime n.28, piano: T-S1, intestato a [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni



Coerenze: l'abitazione (sub.8) confina a nord-ovest con area esterna comune e vano scala comune, a nord-est con via Delle Anime, ad ovest, sud-est e nord-est con altre proprietà.
Atto del 12/10/1919 Pubblico ufficiale Not. Miglietta Sede Aradeo (LE) Repertorio n.289932 - UR Sede Lecce (LE) Registrazione n.734 registrato in data 01/02/1999 compravendita voltura n.1700.1/1999 in atti dal 20/12/1999. Superficie Catastale Totale: 96 mq. Totale escluse aree scoperte: 92 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 24/11/2012 Pratica n.LE0435393 in atti dal 24/11/2012 variazione di classamento (n.73292.1/2012). Variazione del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n.13991.1/1997). Con tale pratica venivano soppresse le unità di cui al sub.4 ed al sub.5 e costituita l'attuale unità immobiliare riguardante l'abitazione (F.211 part.506 sub.8) la cui planimetria catastale risulta presentata in data 22/12/1997, in ditta [REDACTED] e a firma ing. Luciano Ostuni. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.8 e sub.9) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.251, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2016, variazione d'ufficio del 15/12/2016 Pratica n.LE0301748 in atti dal 15/12/2016 allineamento mappe - IST. 293676 del 05.12.2016 (n.5122.1/2016); annotazioni di stadio: sostituisce il numero 672 per allineamento mappe - Ist. 293676/2016 - geometria da verificare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1980.

B

deposito a LECCE-via Delle Anime 28, della superficie commerciale di **6,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (abitazione a piano rialzato con deposito pertinenziale a piano scantinato, identificata al sub.8 e di cui al corpo A della presente relazione), di un più ampio edificio per civili abitazioni e locali commerciali su tre piani fuori terra e vani a piano scantinato.

Il lotto (Foglio 211 part.506) di cui sono parte le unità pignorate (sub.8 e sub.9) è sito in prossimità dell'incrocio tra via Delle Anime, via Gioacchino Toma e via Gorizia e dista circa m.400 dal centro storico e km.1,1 dalla stazione ferroviaria del capoluogo salentino.

Dal civico 28 di via Delle Anime, tramite area comune esterna (priva di un identificativo catastale come bene comune non censibile), si accede all'unità immobiliare che, sebbene risulti accatastata come box auto, presenta un'altezza ridotta, pari a circa m.1,90 e deve necessariamente essere considerata, utilizzata e valutata come deposito.

Con solai piani e superficie catastale di circa mq.30, il deposito consta di due vani in successione adibiti ad uso abitativo, seppur privi dei requisiti igienico sanitari e non conformi ai regolamenti edilizi vigenti, ed in particolare: il primo, adibito a lavanderia, comunica con l'adiacente piano scantinato pertinenziale all'abitazione (sub.8); il secondo, posto nella porzione terminale, presenta al proprio interno un bagno privo dei requisiti igienico-sanitari e pertanto da rimuovere.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo entrambe le unità presentano alcune difformità rispetto al progetto assentito con Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, ed in particolare: assenza di titolo autorizzativo di parte del volume a piano terra (sub.9) ad uso deposito, che deve pertanto ritenersi abusivo; assenza di pratica di frazionamento per i vani a piano terra e di cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) per i vani della zona notte (sub.8); assenza di titolo autorizzativo per il piano scantinato (sub.8); differente altezza del vano soggiorno-pranzo (sub.8); modifiche interne e di prospetto. Si rimanda al suddetto cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ per l'eventuale indicazione della regolarizzazione delle menzionate difformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.1,90. **
Identificazione catastale:



- foglio 211 particella 506 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Delle Anime n.28, piano: T, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze: l'unità (sub.9) confina a nord-ovest con area esterna comune, a nord-est con altra unità oggetto di pignoramento (sub.8) ed altre proprietà, ad ovest ed a sud-est con altre proprietà.

Atto del 12/10/1919 Pubblico ufficiale Not. Miglietta Sede Aradeo (LE) Repertorio n.289932 - UR Sede Lecce (LE) Registrazione n.734 registrato in data 01/02/1999 compravendita voltura n.1700.1/1999 in atti dal 20/12/1999. Superficie Catastale Totale: 30 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 10/03/2014 Pratica n.LE0084735 in atti dal 10/03/2014 variazione di classamento (n.38354.1/2014). Variazione del 16/10/2013 Pratica n.LE0262294 in atti dal 16/10/2013 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.59426.1/2013). Con tale pratica veniva soppressa l'unità di cui al sub.6 e costituita l'attuale unità immobiliare (F.211 part.506 sub.9) la cui planimetria catastale risulta presentata in data 16/10/2013, in ditta [REDACTED] ed a firma geom. Davide Valzano. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.8 e sub.9) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.251, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2016, variazione d'ufficio del 15/12/2016 Pratica n.LE0301748 in atti dal 15/12/2016 allineamento mappe - IST. 293676 del 05.12.2016 (n.5122.1/2016); annotazioni di stadio: sostituisce il numero 672 per allineamento mappe - Ist. 293676/2016 - geometria da verificare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.774,00
Data di conclusione della relazione:	15/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.3), le unità immobiliari del presente Lotto 1 risultano occupate dalla debitrice, sig.ra [REDACTED]

A tal proposito, come da comunicazione del 26/01/2026 prot. n.15122 del Settore Servizi Demografici del Comune di Lecce, si allegano Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia con rapporti di parentela ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio riguardanti la debitrice esecutata (All.1).



Con riferimento al Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia con rapporti di parentela, si segnala che il sig. [REDACTED] è deceduto.

Con riferimento all'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si segnala annotazione a margine in cui risulta che:

"con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto la separazione dei beni";

"con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Lecce in data 10/06/2016 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n.179 P.2 S.C anno 2016, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n.214 P.2 S.C anno 2016, [REDACTED]

cui al matrimonio controscritto si sono separati".

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 26/01/2026 prot. n.21129 (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 **giudiziale**, stipulata il 12/03/2014 a firma di Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza ai nn. 1288/1 di repertorio, iscritta il 10/06/2014 a Lecce ai nn. 18700 rep. gen. e 1439 rep. par., a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A., sede Roma (RM), C.F. 05852011005, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 10.693,23.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento.

ipoteca **conc. amministrativa / riscossione**, stipulata il 18/07/2016 a firma di Pubblico ufficiale: Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. ai nn. 2016/3416 di repertorio, iscritta il 21/07/2016 a Lecce ai nn. 22307 rep. gen. e 2869 rep. par., a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A., sede Roma (RM), C.F. 13756881002, contro [REDACTED] derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 154.562,58.

Importo capitale: € 77.281,29.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta



ipoteca sui beni oggetto di pignoramento.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/12/2013 a firma di Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza ai nn. 1885/1 di repertorio, iscritta il 08/01/2020 a Lecce ai nn. 606 rep. gen. e 24 rep. par., a favore di Banca Carime S.P.A., sede Cosenza (CS), C.F. 13336590156, contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 39.828,85.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sui beni oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/12/2025 a firma di Pubblico ufficiale: UNEP c/o Corte D'Appello di Lecce ai nn. 6945 di repertorio, trascritta il 13/01/2026 a Lecce ai nn. 962 rep. gen. e 861 rep. par., a favore di GROGU SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), C.F. 05197150260, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, 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 sui beni oggetto di pignoramento siti in Lecce (LE) e censiti nel N.C.E.U. al Foglio 211, part.506, sub.8 e sub.9.

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:	€ 726,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 845,01
Millesimi condominiali:	160,06

Ulteriori avvertenze:

come riportato nella comunicazione (All.1) del 29/12/2025 ricevuta dalla Dottoressa Monica Zambrini, legale rappresentante della Geco Home S.r.l., Amministratore del Condominio di cui sono parte le unità immobiliari pignorate (abitazione e deposito censiti nel N.C.E.U. F.211 p.506 s.8 e s.9) e con riferimento ai suddetti beni oggetto di stima, risulta che le spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente Relazione tecnica sono pari ad € 845,01 e sono così suddivise:

- quote mag/giu 2025 - saldo: € 23,00;
- quote lug/dic 2025: € 363,00;
- conguaglio 2024: € 202,44;
- pitturazione parti ammalorate Del. Ass. 20/05/2025: € 135,57;
- quote gen/feb 2026: € 121,00.

Nella suddetta comunicazione viene inoltre precisato che devono essere ancora eseguiti i lavori di pitturazione già deliberati il 20/05/2025 e che non sono in corso giudizi contro il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/1999), con atto stipulato il 12/01/1999 a firma di Notaio V. Miglietta ai nn. 289932/32632 di repertorio, registrato il 01/02/1999 a Lecce ai nn. 734, trascritto il 10/02/1999 a Lecce ai nn. 4574 rep. gen. e 3663 rep. par.

Il titolo è riferito solamente a unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 211 part.506 sub.8 cat.A/4 e Foglio 211 part.506 sub.6 cat.C/6, successivamente soppressa e da cui si è originata l'unità di cui al Foglio 211 part.506 sub.9 cat.C/6.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Vincenzo Miglietta rep. n.289932 e n.32632 di raccolta del 12/01/1999, trascritto a Lecce il 10/02/1999 ai nn.4574/3663 (All.2), con tale atto per Notar Vincenzo Miglietta [REDACTED]

[REDACTED] titolari del diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, vendevano [REDACTED]

[REDACTED] regime di separazione dei beni, le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed in particolare: una abitazione "composta di tre vani ed accessori a piano terra e piano interrato" (N.C.E.U. Foglio 211 part.506 sub.8) "con annesso locale garage a piano terra" (N.C.E.U. Foglio 211 part.506 sub.6, successivamente soppresso e da cui è scaturita l'attuale unità di cui al sub.9). A tal proposito si segnala che la planimetria catastale relativa al sub.6 oggetto di compravendita non riportava la consistenza del sub.9 (così come riportata nell'attuale planimetria presentata in data 16/10/2013), bensì l'ingombro del piano scantinato dell'abitazione. Nell'atto di compravendita veniva precisato infine che "quanto sopra viene alienato a corpo, con ogni accessione, comunione e pertinenza nell'attuale stato di fatto, con gli inerenti diritti, azioni e ragioni, con i proporzionali diritti ed impianti di uso comune e particolarmente del cortile che da accesso sia all'abitazione sia al box garage".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 41118, intestata a [REDACTED] per lavori di sopraelevazione di un fabbricato per civili abitazioni, presentata il 26/10/1966 con il n. 41118 di protocollo, rilasciata il 16/10/1967 con il n. 41118 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano primo e secondo del fabbricato con all'interno le due unità oggetto di pignoramento.

Con la suddetta Licenza Edilizia, visto il parere della C.E. del 07/07/1967, venivano autorizzati i suddetti lavori di sopraelevazione di un fabbricato per civili abitazioni, con l'erronea indicazione dell'ubicazione dell'edificio in via Redipuglia anziché in via Delle Anime 28. Con riferimento al presente titolo autorizzativo, in data 26/07/1968 veniva concessa Licenza d'uso con l'esatta indicazione dell'ubicazione in via Delle Anime 28. Inoltre, in data 05/12/1968 veniva rilasciata autorizzazione ad adibire ad uso di abitazione gli appartamenti di nuova costruzione a piano primo e piano secondo del fabbricato di via Redipuglia. Con attestazione del 16/04/1975, a margine della suddetta autorizzazione, veniva rettificata l'ubicazione del fabbricato, sito in via Delle Anime 28 e non, come indicato per errore materiale, alla via Redipuglia s.n.c.

Concessione Edilizia N. 29976/78, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla Licenza Edilizia n.41118 del 16/10/1967, presentata il 11/11/1978 con il n. 29976 di protocollo, rilasciata il



29/05/1979 con il n. 29976/78 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra del fabbricato con all'interno le due unità oggetto di pignoramento.

Con la suddetta Concessione Edilizia, visto il parere della C.E.C del 26/01/1979, venivano autorizzati i lavori riguardanti la variazione dell' "attuale destinazione di due vani dell'appartamento a piano terra sito alla via Delle Anime 28, mediante la trasformazione di due finestre in porte finestre, nonché modificare a porte d'ingressi le rispettive finestre dei due vani sul prospetto", progetto a firma dell'ing. Antonio Ostuni.

Pratica Edilizia N. 22811, intestata a [REDACTED], per lavori di cambio di destinazione d'uso da locali ad uso commerciale a locali per uso artigianale, presentata il 23/06/1988 con il n. 22811 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a piano terra del fabbricato con all'interno le due unità oggetto di pignoramento.

Con riferimento alla suddetta Pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, riguardante il cambio di destinazione d'uso da locali ad uso commerciale a locali per uso artigianale relativamente a parte delle unità a piano terra del fabbricato con all'interno i beni oggetto di pignoramento, progetto a firma del geom. Augusto Rubino, risulta parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 06/12/1988.

C.I.L.A. N. 1456/12, intestata a [REDACTED], per lavori di rimozione parti pericolanti parapetto lastrico solare, presentata il 12/11/2012 con il n. 124856 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **Pratica n.13627**, intestata a [REDACTED], per "opere abusive in difformità dalla Concessione Edilizia n.29976/78 del 29/05/1978", presentata il 31/03/1987 con il n. 8407 di protocollo. **Titolo non ancora rilasciato, agibilità non ancora rilasciata**.

La pratica di condono è riferita solamente al piano terra del fabbricato con all'interno, tra le altre, le unità oggetto di pignoramento.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condono del Comune di Lecce, oltre alle citate autorizzazioni - Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 (variante alla Licenza Edilizia n.41118 del 16/10/1967) e pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988 - è stata rinvenuta la pratica di condono n.13627 del 1985, intestata a [REDACTED] ed avente ad oggetto il piano terra dell'edificio, incluse le due unità oggetto di pignoramento e della presente Relazione tecnica. In particolare, la richiesta di sanatoria riguarda modifiche interne, cambio di destinazione d'uso ed aumento dell'altezza utile di alcuni locali, delle suddette unità nonché la realizzazione abusiva di un garage sul retro del fabbricato (in corrispondenza di parte del deposito di cui al sub.9). Si precisa tuttavia che l'iter istruttorio della suddetta pratica non è stato ancora perfezionato, risultando mancante il pagamento degli importi e quindi il rilascio del relativo titolo e che, per essere completato, necessita, oltre al versamento degli oneri, anche del coinvolgimento e del consenso dei proprietari di tutte le unità interessate dalla domanda di condono, utili per la finalizzazione della procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.3919 del 01/08/1989 e n.6649 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona B12. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona omogenea B12 - Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" tipizzata all'art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione, riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1 Documentazione Lotto 1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 (variante alla Licenza Edilizia n.41118 del 16/10/1967), ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988 e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e le planimetrie riportanti lo stato di fatto riguardanti l'abitazione a piano rialzato ed annesso deposito a piano scantinato (sub.8) ed il deposito a piano terra (sub.9) (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:

CRITICITÀ: BASSA

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), con riferimento al sub.8 (abitazione a piano rialzato ed annesso deposito a piano scantinato), è stata riscontrata la chiusura di una delle finestre della cantina; con riferimento al sub.9 (deposito a piano terra), non sono state riscontrate difformità. Tuttavia, è necessario evidenziare che, pur presentando un'altezza di circa m.1,90, la suddetta unità (sub.9) risulta attualmente accatastata come box auto ma, per tale motivo, deve invece necessariamente essere considerata, utilizzata e valutata come deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par.8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, sarà necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. per ciascuna delle due unità immobiliari, con aggiornamento della planimetria catastale del sub.8 e della categoria catastale (da C/6 a C/2) del sub.9.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione n.2 pratiche D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria catastale del sub.8 e della categoria catastale (da C/6 a C/2) del sub.9: €.140,00
- spese tecniche per la redazione delle pratiche: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui alla Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 (variante alla Licenza Edilizia n.41118 del 16/10/1967) ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988 e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali (All.1) e le planimetrie riportanti lo stato di fatto riguardanti l'abitazione a piano rialzato ed annesso deposito a piano scantinato (sub.8) ed il deposito a piano terra (sub.9) (All.1), sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- a) assenza di titolo autorizzativo per parte del volume del deposito a piano terra (sub.9), che pertanto è da ritenersi abusivo;
- b) assenza di pratica di frazionamento per il piano terra (sub.8);
- c) cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) dei vani della zona notte (sub.8);
- d) assenza di titolo per il piano scantinato (sub.8);
- e) differente altezza del vano soggiorno-pranzo (sub.8);



f) modifiche interne e di prospetto;

g) i depositi a piano scantinato (sub.8) e piano terra (sub.9) sono adibiti ad uso abitativo, sebbene siano privi dei requisiti igienico-sanitari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: con riferimento alle suddette difformità è necessario segnalare che a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condoni del Comune di Lecce, oltre alle citate autorizzazioni - Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 (variante alla Licenza Edilizia n.41118 del 16/10/1967) e pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988 - è stata rinvenuta la pratica di condono n.13627 del 1985, intestata a [REDACTED] ed avente ad oggetto il piano terra dell'edificio, incluse le due unità oggetto di pignoramento e della presente Relazione tecnica. In particolare, la richiesta di sanatoria riguarda modifiche interne, cambio di destinazione d'uso ed aumento dell'altezza utile di alcuni locali delle suddette unità nonché la realizzazione abusiva di un garage sul retro del fabbricato (in corrispondenza di parte del deposito di cui al sub.9). Si precisa tuttavia che l'iter istruttorio della suddetta pratica non è stato ancora perfezionato, risultando mancante il pagamento degli importi e quindi il rilascio del relativo titolo e che, per essere completato, necessita, oltre al versamento degli oneri, anche del coinvolgimento e del consenso dei proprietari di tutte le unità interessate dalla domanda di condono, utili per la finalizzazione della procedura. Inoltre, con riferimento alle difformità riscontrate nell'attuale stato dei luoghi rispetto alla pratica n.13627 del 1985, il perfezionamento dell'iter della suddetta pratica di condono, non risulterebbe in ogni caso esaustivo al fine di una loro regolarizzazione.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che allo stato attuale, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo e sopra elencate, sia preferibile, per quanto probabilmente più oneroso, indicare la seguente modalità:

- con riferimento a quanto riportato al punto a), presentazione di pratica di fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001, con pagamento di oneri, corredata di perizia tecnica giurata che attesti che *"la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità"*, dovendo in difetto procedere con la rimozione di quanto realizzato abusivamente;
- con riferimento a quanto riportato ai restanti punti b), c), d), e) ed f), presentazione di pratica di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/200, per frazionamento, cambio di destinazione d'uso, realizzazione del piano scantinato, differente altezza, modifiche interne e di prospetto, con pagamento di oneri;
- con riferimento a quanto riportato al punto g), trattasi di difformità non regolarizzabile, in quanto i vani non soddisfano i requisiti igienico-sanitari, e per i quali pertanto si prevede l'uso a deposito.

Complessivamente, l'ammontare di oneri, inclusi quelli relativi alla sola fiscalizzazione dell'abuso, spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative ed opere di ripristino, può essere quantificato e stimato in circa € 42.000,00 (oneri soggetti a conguaglio a seguito di istruttoria).

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri, inclusi quelli relativi alla sola fiscalizzazione dell'abuso, spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni amministrative ed opere di ripristino (oneri soggetti a conguaglio a seguito di istruttoria): € 42.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LECCE VIA DELLE ANIME 28



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Delle Anime 28, della superficie commerciale di **101,38** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Abitazione a piano rialzato con annesso deposito pertinenziale a piano scantinato ed ulteriore deposito a piano terra (anch'esso oggetto di pignoramento e del corpo B), sifi in Lecce in zona San Pio, facenti parte di un più ampio fabbricato con altre unità residenziali (a piano primo e secondo) e commerciali (a piano terra).

Il lotto (Foglio 211 part.506) di cui sono parte le unità pignorate (sub.8 e sub.9) è sito in prossimità dell'incrocio tra via Delle Anime, via Gioacchino Toma e via Gorizia e dista circa m.400 dal centro storico e km.1,1 dalla stazione ferroviaria del capoluogo salentino.

Dal civico 28 di via Delle Anime, tramite area comune esterna e vano scala comune (entrambi privi di un identificativo catastale come bene comune non censibile), si accede all'abitazione composta da una zona giorno (altezza interna di circa m.3,95) con ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, ed una zona notte (altezza interna di circa m.2,89) posta a quota rialzata e comunicante tramite rampa di scale interna posta nell'ingresso, con vano letto e bagno, per una superficie utile complessiva di circa mq.59,70. L'unità si arricchisce inoltre di un terrazzo a livello, accessibile dal vano letto, su cui insiste un piccolo locale caldaia, e di uno scantinato (altezza interna di circa m.2,48) composto da due vani adibiti ad uso abitativo, seppur privi dei requisiti igienico sanitari e non conformi ai regolamenti edilizi vigenti (superficie utile complessiva di circa mq.42,50), e comunicante, tramite rampa di scale interna, con l'adiacente sub.9 (anch'esso oggetto di pignoramento e del corpo B) accatastato come box auto, ma utilizzabile, data l'altezza ridotta, unicamente come deposito.

Dotata di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffa, esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso del solaio del bagno e del vano letto, e verosimilmente dovute a formazione di condensa per ridotta ventilazione e fenomeni infiltrativi provenienti dalle adiacenti altrui proprietà.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo entrambe le unità presentano alcune difformità rispetto al progetto assentito con Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, ed in particolare: assenza di titolo autorizzativo di parte del volume a piano terra (sub.9) ad uso deposito, che deve pertanto ritenersi abusivo; assenza di pratica di frazionamento per i vani a piano terra e di cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) per i vani della zona notte (sub.8); assenza di titolo autorizzativo per il piano scantinato (sub.8); differente altezza del vano soggiorno-pranzo, modifiche interne e di prospetto. Si rimanda al suddetto cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ per l'eventuale indicazione della regolarizzazione delle menzionate difformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di m.3,95 e m.2,89. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 506 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 Euro, indirizzo catastale: via Delle Anime n.28, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze: l'abitazione (sub.8) confina a nord-ovest con area esterna comune e vano scala comune, a nord-est con via Delle Anime, ad ovest, sud-est e nord-est con altre proprietà.

Atto del 12/10/1919 Pubblico ufficiale Not. Miglietta Sede Aradeo (LE) Repertorio n.289932 - UR Sede Lecce (LE) Registrazione n.734 registrato in data 01/02/1999 compravendita voltura n.1700.1/1999 in atti dal 20/12/1999. Superficie Catastale Totale: 96 mq. Totale escluse aree scoperte: 92 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 24/11/2012 Pratica n.LE0435393 in atti dal



24/11/2012 variazione di classamento (n.73292.1/2012). Variazione del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n.13991.1/1997). Con tale pratica venivano sopresse le unità di cui al sub.4 ed al sub.5 e costituita l'attuale unità immobiliare riguardante l'abitazione (F.211 part.506 sub.8) la cui planimetria catastale risulta presentata in data 22/12/1997, in ditta coniugi [REDACTED] [REDACTED] ed a firma ing. Luciano Ostuni. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.8 e sub.9) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.251, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2016, variazione d'ufficio del 15/12/2016 Pratica n.LE0301748 in atti dal 15/12/2016 allineamento mappe - IST. 293676 del 05.12.2016 (n.5122.1/2016); annotazioni di stadio: sostituisce il numero 672 per allineamento mappe - Ist. 293676/2016 - geometria da verificare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	al di sotto della 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:

Unità immobiliare oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (deposito a piano terra identificato al sub.9 e di cui al corpo B della presente relazione), di un più ampio edificio per civili abitazioni e locali commerciali, con proprio corpo scala privo di ascensore, su tre piani fuori terra e un piano scantinato, sito in zona semicentrale del Comune di Lecce (LE), nel quartiere San Pio, in prossimità dell'incrocio tra via Delle Anime, via Gioacchino Toma e via Gorizia, e distante circa m.400 da Porta Rudiae (una delle tre porte che danno accesso al centro storico cittadino) e km.1,1 dalla stazione ferroviaria del capoluogo salentino.

Trattasi di abitazione a piano rialzato e deposito pertinenziale a piano scantinato, identificata al sub.8, particella 506 del Foglio 211, con accesso dal civico 28 di via Delle Anime, tramite area comune esterna e vano scala comune (entrambi privi di un identificativo catastale come bene comune non censibile).

Distribuita su due livelli comunicanti tramite rampa di scale interna posta nell'ingresso, l'abitazione è composta da una zona giorno (altezza interna di circa m.3,95) con ingresso di circa mq.11,20, disimpegno di circa mq.3, cucina di circa mq.9, soggiorno-pranzo di circa mq.17,70, ed una zona notte (altezza interna di circa m.2,89) posta a quota rialzata, con vano letto di circa mq.14,90 e bagno di circa mq.3,90, per una superficie utile complessiva di circa mq.59,70. L'unità è inoltre dotata di un terrazzo a livello, accessibile dal vano letto, su cui insiste un piccolo locale caldaia, e di uno scantinato (altezza interna di circa m.2,48) accessibile tramite una scala a chiocciola posta nel disimpegno e composto da due vani adibiti ad uso abitativo, seppur privi dei requisiti igienico sanitari e non conformi ai regolamenti edilizi vigenti, per una superficie utile complessiva di circa mq.42,50 e



ulteriormente comunicante, tramite rampa di scale interna, con l'adiacente sub.9 (anch'esso oggetto di pignoramento e del corpo B) accatastato come box auto ma, data l'altezza ridotta, unicamente utilizzabile e valutabile come deposito.

Dotata di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo ad eccezione di alcune problematiche di muffa, esfoliazione di tinteggiatura e distacco di intonaco riscontrate sulla muratura di confine e all'intradosso del solaio del bagno e del vano letto, e verosimilmente dovute a formazione di condensa per ridotta ventilazione e fenomeni infiltrativi provenienti dalle adiacenti altrui proprietà.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo entrambe le unità presentano alcune difformità rispetto al progetto assentito con Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, ed in particolare: assenza di titolo autorizzativo di parte del volume a piano terra (sub.9) ad uso deposito, che deve pertanto ritenersi abusivo; assenza di pratica di frazionamento per i vani a piano terra e di cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) per i vani della zona notte (sub.8); assenza di titolo autorizzativo per il piano scantinato (sub.8); differente altezza del vano soggiorno-pranzo (sub.8); modifiche interne e di prospetto. Si rimanda al suddetto cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ per l'eventuale indicazione della regolarizzazione delle menzionate difformità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad anta a battente, realizzato in legno (porta ingresso abitazione).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> realizzati in a due o tre ante a battente, realizzati in legno con vetro singolo (infissi cucina e soggiorno-pranzo).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> realizzate in avvolgibili in plastica e grata in ferro (infissi cucina e soggiorno-pranzo).	nel a media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> realizzati in ad anta a battente, realizzati in alluminio con vetrocamera (infissi vano letto e bagno).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> realizzate in avvolgibile in plastica (infisso vano letto).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> realizzate in grata in ferro (infissi vano letto e bagno).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> realizzati in a vasistas, realizzati in legno con vetro singolo (infissi deposito a piano scantinato).	al di sotto della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> realizzate in grate in ferro (infissi deposito a piano scantinato).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta singola e a vasistas, realizzato in alluminio con vetrocamera e grata in ferro (infisso tra ingresso e vano caldaia).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> scorrevole esterno, realizzato in legno (varco tra ingresso e vano letto).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta singola a battente, realizzato in legno (bagno).	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta singola a battente, realizzato in ferro (varco tra sub.9 e sub.8).	al di sotto della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet.	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica simil cotto, dimensioni cm.27,50 x 27.50	nella media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆



4

(bagno).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.10 x 10, fino ad altezza di circa m.2,36 (bagno).

nella media ★★★★★★★★★★

scale: con rivestimento in piastrelle di ceramica simil cotto e legno (scala tra ingresso e zona notte).

nella media ★★★★★★★★★★

scale: con rivestimento in ferro e legno (scala a chiocciola tra abitazione e piano scantinato).

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.40 x 40 (piano scantinato).

nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in listelli in legno (piano scantinato).

nella media ★★★★★★★★★★

scale: con rivestimento in marmo (piano scantinato, scala di collegamento verso il sub.9).

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.33 x 33 (terrazzo a livello).

nella 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 (piano rialzato)	77,00	x	100 %	=	77,00
vano caldaia	2,00	x	20 %	=	0,40
terrazzo a livello	13,50	x	35 %	=	4,72
deposito (piano scantinato)	55,00	x	35 %	=	19,25
Totale:	147,50				101,38

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 secondo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Semicentrale/SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO, Codice di zona: C11, 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 950 €/mq. ad un massimo di 1.350 €/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 650 €/mq. ad un massimo di 850 €/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 (sub.8), si ritiene valida una valutazione di 1.000 €/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio calcolato tra i valori minimo e medio della tipologia abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale di mq.101,38) risulta pari a € 101.380,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.380,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.380,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.380,00**

BENI IN LECCE VIA DELLE ANIME 28

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a LECCE via Delle Anime 28, della superficie commerciale di **6,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (abitazione a piano rialzato con deposito pertinenziale a piano scantinato, identificata al sub.8 e di cui al corpo A della presente relazione), di un più ampio edificio per civili abitazioni e locali commerciali su tre piani fuori terra e vani a piano scantinato.

Il lotto (Foglio 211 part.506) di cui sono parte le unità pignorate (sub.8 e sub.9) è sito in prossimità dell'incrocio tra via Delle Anime, via Gioacchino Toma e via Gorizia e dista circa m.400 dal centro storico e km.1,1 dalla stazione ferroviaria del capoluogo salentino.

Dal civico 28 di via Delle Anime, tramite area comune esterna (priva di un identificativo catastale come bene comune non censibile), si accede all'unità immobiliare che, sebbene risulti accatastata come box auto, presenta un'altezza ridotta, pari a circa m.1,90 e deve necessariamente essere considerata, utilizzata e valutata come deposito.

Con solai piani e superficie catastale di circa mq.30, il deposito consta di due vani in successione adibiti ad uso abitativo, seppur privi dei requisiti igienico sanitari e non conformi ai regolamenti edilizi vigenti, ed in particolare: il primo, adibito a lavanderia, comunica con l'adiacente piano scantinato pertinenziale all'abitazione (sub.8); il secondo, posto nella porzione terminale, presenta al proprio interno un bagno privo dei requisiti igienico-sanitari e pertanto da rimuovere.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo entrambe le unità presentano alcune difformità rispetto al progetto assentito con Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, ed in particolare: assenza di titolo autorizzativo di parte del volume a piano terra (sub.9) ad uso deposito, che deve pertanto ritenersi abusivo; assenza di pratica di frazionamento per i vani a piano terra e di cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) per i vani della zona notte (sub.8); assenza di titolo autorizzativo per il piano scantinato (sub.8); differente altezza del vano soggiorno-pranzo (sub.8); modifiche interne e di prospetto. Si rimanda al suddetto cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ per l'eventuale indicazione della regolarizzazione delle menzionate difformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m.1,90. Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 506 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3,



consistenza 25 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Delle Anime n.28, piano: T, intestato a [REDACTED],

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze: l'unità (sub.9) confina a nord-ovest con area esterna comune, a nord-est con altra unità oggetto di pignoramento (sub.8) ed altre proprietà, ad ovest ed a sud-est con altre proprietà.

Atto del 12/10/1919 Pubblico ufficiale Not. Miglietta Sede Aradeo (LE) Repertorio n.289932 - UR Sede Lecce (LE) Registrazione n.734 registrato in data 01/02/1999 compravendita voltura n.1700.1/1999 in atti dal 20/12/1999. Superficie Catastale Totale: 30 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 10/03/2014 Pratica n.LE0084735 in atti dal 10/03/2014 variazione di classamento (n.38354.1/2014). Variazione del 16/10/2013 Pratica n.LE0262294 in atti dal 16/10/2013 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.59426.1/2013). Con tale pratica veniva soppressa l'unità di cui al sub.6 e costituita l'attuale unità immobiliare (F.211 part.506 sub.9) la cui planimetria catastale risulta presentata in data 16/10/2013, in ditta [REDACTED] ed a firma geom. Davide Valzano. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari (sub.8 e sub.9) del presente Lotto 1, veniva realizzato su lotto di terreno di mq.251, area di enti urbani e promiscui dal 15/12/2016, variazione d'ufficio del 15/12/2016 Pratica n.LE0301748 in atti dal 15/12/2016 allineamento mappe - IST. 293676 del 05.12.2016 (n.5122.1/2016); annotazioni di stadio: sostituisce il numero 672 per allineamento mappe - Ist. 293676/2016 - geometria da verificare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, 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:	alla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	alla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della 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:

Deposito oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (abitazione a piano rialzato con deposito pertinenziale a piano scantinato, identificata al sub.8 e di cui al corpo A della presente relazione), di un più ampio edificio per civili abitazioni e locali commerciali, su tre piani fuori terra e vani a piano scantinato.

Il lotto (Foglio 211 part.506) di cui sono parte le unità pignorate (sub.8 e sub.9) è sito in zona semicentrale del Comune di Lecce (LE), nel quartiere San Pio, in prossimità dell'incrocio tra via delle Anime, via Gioacchino Toma e via Gorizia e distante circa m.400 da Porta Rudiae (una delle tre porte che danno accesso al centro storico cittadino) e km.1,1 dalla stazione ferroviaria del capoluogo salentino.



Dal civico 28 di via Delle Anime, tramite area comune esterna (priva di un identificativo catastale come bene comune non censibile), si accede all'unità immobiliare che, sebbene risulti abcatastata come box auto, presenta un'altezza di circa m.1,90 e pertanto può essere considerata, utilizzata e valutata esclusivamente come deposito.

Alla data del sopralluogo, il deposito si presenta in un buono stato conservativo, con solai piani e murature intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con pannellature/doghe verticali.

Con superficie catastale di circa mq.30, consta di due vani in successione adibiti ad uso abitativo, seppur privi dei requisiti igienico sanitari e non conformi ai regolamenti edilizi vigenti, ed in particolare: il primo, adibito a lavanderia, comunica con l'adiacente piano scantinato pertinenziale all'abitazione (sub.8); il secondo, posto nella porzione terminale, presenta al proprio interno un bagno privo dei requisiti igienico-sanitari e pertanto da rimuovere.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, alla data del sopralluogo entrambe le unità presentano alcune difformità rispetto al progetto assentito con Concessione n.29976/78 del 29/05/1979 ed alla pratica edilizia prot. n.22811 del 23/06/1988, ed in particolare: assenza di titolo autorizzativo di parte del volume a piano terra (sub.9) ad uso deposito, che deve pertanto ritenersi abusivo; assenza di pratica di frazionamento per i vani a piano terra e di cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) per i vani della zona notte (sub.8); assenza di titolo autorizzativo per il piano scantinato (sub.8); differente altezza del vano soggiorno-pranzo (sub.8); modifiche interne e di prospetto. Si rimanda al suddetto cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ per l'eventuale indicazione della regolarizzazione delle menzionate difformità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a due ante a battente, realizzato in ferro (ingresso sub.9). nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: basculante, realizzata in ferro (ingresso sub.9). al di sotto della media ★★★★★★★★★★

infissi interni: ad anta singola a battente, realizzato in ferro (varco tra sub.9 e sub.8). al di sotto della media ★★★★★★★★★★

infissi interni: a soffietto, realizzato in plastica (varco verso il bagno). sotto la media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia di cemento, dimensioni cm.25 x 25. nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (bagno). sotto la media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.1,90 (bagno). nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
deposito (piano terra)	30,00	x	20 %	=	6,00
Totale:	30,00				6,00

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 secondo semestre 2025.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Semicentrale/SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO, Codice di zona: C11, 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 950 €/mq. ad un massimo di 1.350 €/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 650 €/mq. ad un massimo di 850 €/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 (sub.9), si ritiene valida una valutazione di 1.000 €/mq. corrispondente al valore di poco inferiore a quello intermedio calcolato tra i valori minimo e medio della tipologia abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'unità di cui al sub.9, utilizzabile e valutabile - data l'altezza - come deposito e non come box auto (superficie commerciale opportunamente omogeneizzata pari a mq.30,00 x 20% = mq.6), risulta pari a € 6.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.000,00
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00
--	-------------

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 Lecce (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	101,38	0,00	101.380,00	101.380,00
B	deposito	6,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				107.380,00 €	107.380,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 42.940,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.440,00**

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: **€. 9.666,00**

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: **€. 54.774,00**

data 15/04/2026

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Mario Sarno

