



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

321/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PERRONE MARIA GABRIELLA

CUSTODE:

AVV. ESTA' ANGELA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GEOM. SARA FRISULLO

CF:FRSSRA80H53E506S

con studio in LECCE (LE) VIA CALABRIA, 2

telefono: 0832453122

fax: 0832453122

email: studiosarafrisullo@gmail.com

PEC: sara.frisullo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 321/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SURBO VIA MARTIRI D'OTRANTO 30, frazione GIORGILORIO, della superficie commerciale di **86,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un complesso condominiale sito nella frazione di Giorgilorio, nel Comune di Surbo, in una zona residenziale posta al confine con l'agro di Lecce. Il quartiere è caratterizzato da un'ottima dotazione di servizi, con la presenza a breve distanza di farmacia, parrocchia, attività commerciali, supermercati e bar, risultando pertanto ben collegato e servito.

L'abitazione si sviluppa interamente al piano primo e si compone internamente di un ingresso-soggiorno, cottura, due camere da letto, un bagno principale, un secondo servizio igienico e un ripostiglio (adibito a letto), oltre a due balconi. Il livello delle finiture è da considerarsi medio, senza la presenza di materiali di particolare pregio: la pavimentazione è in ceramica in tutti gli ambienti, i rivestimenti dei bagni sono realizzati in ceramica sulle pareti verticali fino a un'altezza di 2,40 metri e le bussole interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno completi di vetrocamera. Per quanto concerne lo stato di conservazione, si rilevano diffusi fenomeni di umidità e condensa che interessano i solai e le murature perimetrali delle camere da letto, dei bagni e del ripostiglio, riconducibili a una non adeguata coibentazione delle strutture.

Completa la consistenza del bene un posto auto scoperto di proprietà esclusiva dell'esecutato, facente parte della presente procedura e situato al piano terra all'interno dello scoperto retrostante il condominio.

Sotto il profilo impiantistico, l'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e fognante installati sottotraccia e conformi alle normative. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da una caldaia posizionata sul balcone con accesso dal soggiorno e distribuito mediante radiatori in ghisa; l'unità è inoltre dotata di un impianto di condizionamento con un elemento di tipo split posizionato nel locale soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo/terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 584 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI D'OTRANTO n. 30 SURBO, piano: 1
- foglio 22 particella 584 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI D'OTRANTO N. 34, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,60 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:	€. 119.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.779,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Immobile occupato dal debitore, dai figli minorenni del debitore e dalla compagna del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. ANNOTAZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 5522 Registro Generale 41654
Pubblico ufficiale MANCUSO ROCCO Repertorio 15667 del 04/10/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.
Nota disponibile in formato elettronico.
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3316 del 2004
2. TRASCRIZIONE del 23/11/2005 - Registro Particolare 31804 Registro Generale 45637
Pubblico ufficiale MANCUSO ROCCO Repertorio 15942/7749 del 21/11/2005
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1.??????? Trascrizione n. 19322 del 10/07/2007
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/07/2007 - Registro Particolare 19322 Registro Generale 29439
Pubblico ufficiale MANCUSO ROCCO Repertorio 19192/9876 del 09/07/2007
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 31804 del 2005
4. TRASCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 21097 Registro Generale 32312
Pubblico ufficiale FIORENTINO MARIA ELENA Repertorio 3645/2002 del 25/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico



5. ISCRIZIONE del 27/07/2007 - Registro Particolare 6729 Registro Generale 32313 Pubblico ufficiale FIORENTINO MARIA ELENA Repertorio 3646/2003 del 25/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. ANNOTAZIONE del 13/09/2007 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 38879 Pubblico ufficiale FIORENTINO MARIA ELENA Repertorio 3635/1994 del 13/07/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3316 del 2004

7. TRASCRIZIONE del 13/11/2024 - Registro Particolare 34236 Registro Generale 41000 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI LECCE Repertorio 5320 del 10/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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: **€. 504,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 11.406,89**

Millesimi condominiali: **44,66**

Ulteriori avvertenze:

Si comunica che le spese condominiali ordinarie attualmente sono di € 42,00. mensili, escluso



le quote acqua.

Le quote acqua vengono calcolate ogni volta che Acquedotto pugliese invia la fattura (attualmente ogni tre mesi). Le fatture di acqua vengono ripartite in base ai consumi personali rilevati dalle letture dei contatori di sottrazione presenti in ogni appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/07/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI SOGGETTE A IVA CON AGEVOLAZIONE DI CUI ALLA L. 549/95 (dal 21/11/2005 fino al 25/07/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è dotato del certificato di agibilità n.04/2006 del 31.01.2006

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI COSTRUIRE N. 42/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI CIVILI ABITAZIONI IN VIA MARTIRI D'OTRANTO IN LOCALITA' GIORGILORIO, presentata il 25/02/2005, rilasciata il 02/09/2003 con il n. 03053 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 42/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI CIVILI ABITAZIONI IN SURBO - GIORGILORIO ALLA VIA MARTIRI D'OTRANTO COMPLESSO "MARISTELLA" IN VARIANTE PER PICCOLE MODIFICHE INTERNE, presentata il 06/04/2005, rilasciata il 06/06/2005 con il n. 04492 di protocollo, agibilità del 31/01/2006 con il n. 04 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n. 79 del 06.07.1972, l'immobile ricade in zona Zona C1" con destinazione a scopi Residenziali e di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Particolareggiato "Zona C1" con destinazione a scopi Residenziali e di espansione soggette alle seguenti prescrizioni:

I.f.F. = 3,00 mc/mq R.C. = 50% dell'area;

Dc - Distacco confini = pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore in nessun caso a mi. 5,00

Df -Distanza fabbricati = mi. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Ds - Distacco strade = mi. 3,00; norme tecniche di attuazione, del Piano Particolareggiato vigente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SURBO VIA MARTIRI D'OTRANTO 30, FRAZIONE GIORGILORIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SURBO VIA MARTIRI D'OTRANTO 30, frazione GIORGILORIO, della superficie commerciale di **86,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un complesso condominiale sito nella frazione di Giorgilorio, nel Comune di Surbo, in una zona residenziale posta al confine con l'agro di Lecce. Il quartiere è caratterizzato da un'ottima dotazione di servizi, con la presenza a breve distanza di farmacia, parrocchia, attività commerciali, supermercati e bar, risultando pertanto ben collegato e servito.

L'abitazione si sviluppa interamente al piano primo e si compone internamente di un ingresso-soggiorno, cottura, due camere da letto, un bagno principale, un secondo servizio igienico e un ripostiglio (adibito a letto), oltre a due balconi. Il livello delle finiture è da considerarsi medio, senza la presenza di materiali di particolare pregio: la pavimentazione è in ceramica in tutti gli ambienti, i rivestimenti dei bagni sono realizzati in ceramica sulle pareti verticali fino a un'altezza di 2,40 metri e le bussole interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno completi di vetrocamera. Per quanto concerne lo stato di conservazione, si rilevano diffusi fenomeni di umidità e condensa che interessano i solai e le murature perimetrali delle camere da letto, dei bagni e del ripostiglio, riconducibili a una non adeguata coibentazione delle strutture.

Completa la consistenza del bene un posto auto scoperto di proprietà esclusiva dell'esecutato, facente parte della presente procedura e situato al piano terra all'interno dello scoperto retrostante il condominio.

Sotto il profilo impiantistico, l'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e fognante installati sottotraccia e conformi alle normative. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da una caldaia posizionata sul balcone con accesso dal soggiorno e distribuito mediante radiatori in ghisa; l'unità è inoltre dotata di un



impianto di condizionamento con un elemento di tipo split posizionato nel locale soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo/terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 584 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI D` OTRANTO n. 30 SURBO, piano: 1
- foglio 22 particella 584 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI D'OTRANTO N. 34, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.



Prospetto principale



Prospetto laterale



Posto auto a piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LECCE, SURBO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



infissi interni: a battente realizzati in legno al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in telai in c.a. e conci mediocri 
portanti con coibentazione in assente, il
rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sotto della media 
ceramica

Degli Impianti:

condizionamento: split con alimentazione a al di sotto della media 
elettrico conformità: conforme

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media 
conformità: conforme

fognatura: con recapito in collettore o rete nella media 
comunale conformità: conforme

gas: sottotraccia con alimentazione a metano nella media 
conformità: conforme

idrico: sottotraccia conformità: conforme nella media 

citofonico: video conformità: conforme nella media 

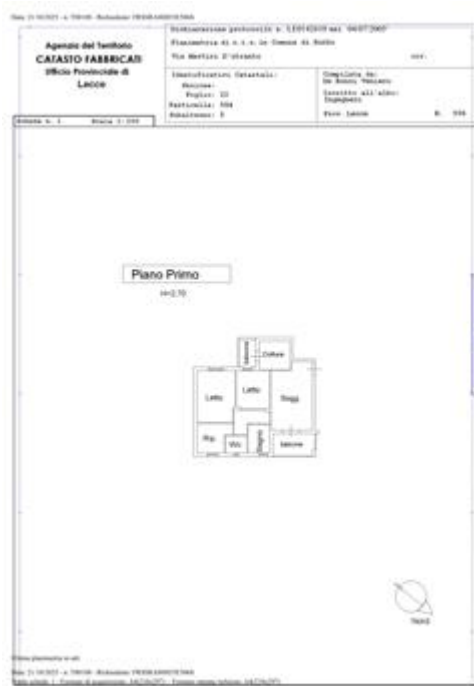
CONSISTENZA:

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
Appartamento	79,40	x	100 %	=	79,40
Balcone anteriore	7,07	x	25 %	=	1,77
Balcone laterale	3,71	x	25 %	=	0,93
Posto auto scoperto	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	105,18				86,60





Subalterno 5 - Appartamento



Subalterno 25 - Box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 770/2014

Descrizione: Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento sito in Surbo (Le) – fraz. Giorgilorio sito in Via Martiri D'Otranto, n.30., 1

Indirizzo: frazione Giorgilorio Via Martiri D'Otranto , 30 Surbo, LE

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 117.770,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025



Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento e posto auto scoperto

Indirizzo: frazione Giorgilorio Via Martiri D'Otranto , 30 Surbo, LE

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.419,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce considerando, delle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 1.400,00/mq per l'abitazione sita in Giorgilorio - Surbo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,60 x 1.400,00 = **121.240,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
LAVORI PER RISANAMENTO	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.740,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce, dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 1.400,00/mq.

Si evidenzia, inoltre, che essendo scaduta l'agevolazione relativa alle assegnazioni di alloggi soggette a IVA con le agevolazioni di cui alla Legge 549/95 (stipulata in data 21.11.2005), non si ritiene necessario richiedere la determinazione del prezzo di massima cessione da parte del Comune competente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di SURBO, agenzie: SURBO,



LECCE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Osservatori del mercato, professionisti, tecnici ed imprese della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,60	0,00	119.740,00	119.740,00
				119.740,00 €	119.740,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.740,00**

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: **€. 17.961,00**

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: **€. 101.779,00**

data 02/03/2026

il tecnico incaricato
GEOM. SARA FRISULLO

