



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE

Esecuzione Forzata

***** DATO OSCURATO *****

contro

***** DATO OSCURATO *****

e ***** DATO OSCURATO *****

N. Gen. Rep. **63/2025**

Giudice dott.ssa Maria Gabriella Perrone

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: ing. Antonio Licci
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1722
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. LCCNTN58B21E506C- P.Iva 03412410759*

*con studio in Lecce (LE) Piazzale Rudiae, 24
telefono: 0832 354130
cellulare: 338 9672428
email: ing.antoniolicci@studiolicci.it*



PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione risale sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- Il C.T.U. ha acquisito i certificati di stato civile degli esecutati, non depositati dal creditore procedente.
- Il C.T.U. ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui è stato celebrato.
- Segue Relazione di stima con i contenuti e gli allegati richiesti ed infine le risposte ai quesiti restanti.

**Beni in Presicce-Acquarica (LE), Loc. Presicce, Via Solferino n. 6
Lotto Unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita in Presicce-Acquarica (LE), loc. Presicce, Via Solferino n. 6.

L'attuale composizione dell'immobile integra anche l'ex autorimessa, accessorio di cui al punto A.1, con destinazione d'uso variata in soggiorno. L'abitazione, indipendente e con esposizione su tre vie, Solferino, Gramsci e Garibaldi, è composta da due ingressi (il primo diretto da Via Solferino, il secondo attraverso il giardino), soggiorno, cucina/pranzo con caminetto, tre ampie camere da letto, tre bagni, corridoio/disimpegno, ripostiglio su soppalco nel soggiorno accessibile con scala metallica, vano scala di accesso al piano seminterrato, giardino con ingresso pedonale e carraio e, a seguito dell'integrazione ex autorimessa di cui al punto A.1, vano scala di accesso al piano terrazza; altezze interne variabili, per i vani con volte a stella da m 3,60 (cucina) a m 4,80 (camera), per altri vani da m 2,40 a m 2,60. Completa l'abitazione una cantina con wc posta al piano seminterrato di altezza interna m 2,20.

All'atto del sopralluogo in data 10.02.2026, l'immobile, benché occupato, risultava interessato da lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica non ancora ultimati.

Posta al piano terra e piano seminterrato sviluppa attualmente una superficie lorda complessiva di circa **756 mq.**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***; ciascuno per la quota di ½, in regime di comunione dei beni, foglio 4 mappale 118, sub 1, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6, posto ai piani S1-T, superficie catastale totale 190 m², totale escluse aree scoperte 170 m² - rendita Euro 182,83.

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2023 Pratica n. LE0134470 in atti dal 25/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134470.1/2023)

Coerenze: confina a Nord-Est con Via Gramsci, a Sud-Est con particelle 119 e 120 del foglio 4, a Sud-Ovest con Via G. Garibaldi, a Nord-Ovest con Via Solferino. La cantina confina a Nord-Est con terrapieno, a Sud-Est con particella 120 del foglio 4, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con terrapieno (cfr. ALL. 7 e ALL. 12).

- A.1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ex autorimessa sita in Presicce-Acquarica (LE), loc. Presicce, Via Solferino n. 4.

Composta in origine da un unico vano e scala di accesso al piano terrazza; altezza interna m 4,75; attualmente, a seguito dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica non ancora ultimati, l'immobile costituisce parte integrante dell'abitazione di cui al punto A, con destinazione d'uso variata in soggiorno con soppalco.



Identificata al catasto fabbricati: intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni, foglio 4 mappale 118, sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 35 m², posto al piano T – rendita Euro 26,86.

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2023 Pratica n. LE0134472 in atti dal 25/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134472.1/2023)

Coerenze: confina a Nord-Est e Sud-Est con subalterno 1, a Sud-Ovest con giardino subalterno 1, a Nord-Ovest con Via Solferino (cfr. ALL. 8).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori: **322 m²**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 209.300,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 177.905,00**

Data della valutazione: **26.02.2026**

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai coniugi proprietari debitori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, costituisce la loro abitazione principale ed è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a loro dimora abituale. Inoltre, nel corso del sopralluogo, il proprietario debitore ha riferito al C.T.U. che l'immobile de quo è occupato anche dalla figlia *** DATO OSCURATO *** insieme al nucleo familiare della stessa; tale occupazione sarebbe provvisoria, fino a completamento ristrutturazione abitazione della figlia.

Da ispezione su istanza C.T.U. del 11.01.2026 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Casarano, non risultano in data 14.01.2026 contratti registrati di locazione e/o comodato per gli immobili de quo (cfr. ALL. 24).

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: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, iscritta a Lecce il 21.10.2020 ai nn. 30000 Reg. Generale e 3036 Reg. Particolare.

Importo ipoteca: Euro 395.338,00

Importo capitale: Euro 197.669,00

Mutuo della durata di anni trenta, in virtù di atto per notaio Alessandra De Blasi in data 15.10.2020.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, a firma di Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte d'Appello di Lecce in data 06.02.2025 al n. 695/2025 di repertorio, trascritto a Lecce in data 12.03.2025 ai nn. 8691 Reg. Generale e 7123 Reg. Particolare.

Da ispezione del C.T.U. in data 12.01.2026, non risultano pubblicate altre iscrizioni, trascrizioni e annotazioni relative agli immobili del lotto dal 12.03.2025 (cfr. ALL. 23).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice dott.ssa Maria Gabriella Perrone
Perito: ing. Antonio Licci



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- L'altezza del vano sottostante il soppalco in soggiorno misura 2,39 m, non conforme al progetto assentito in cui è indicata un'altezza di 2,56 m;
- L'altezza di colmo della cantina misura 2,20 m, in difformità dal progetto approvato in cui è indicata un'altezza di 2,50 m (in riduzione).

Le difformità riguardano modifiche interne e risultano sanabili presentando una CILA Tardiva con i costi seguenti:

Diritti di segreteria: € 50,00

Sanzione per mancata CILA in corso d'opera: € 333,00

Oneri tecnico: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.383,00.

- Nel piano cantina, all'interno del volume di un sottoscala preesistente, è stato realizzato un w.c. non previsto nel progetto assentito; il volume del vano abusivo rientra nella cubatura massima disponibile per il lotto de quo ed è conforme alle norme urbanistiche per superficie minima, larghezza minima, areazione, ma non per altezza che misura 1,90 m, per cui, salvo deroghe del comune, il vano non è sanabile con Permesso di costruire in sanatoria, ma deve essere demolito con ripristino dello stato dei luoghi.

Costi demolizione vano e impianti: €1.000,00.

Oneri totali: € 1.000,00.

- A fine lavori, dopo presentazione della pratica di variazione catastale, occorre la Segnalazione certificata di agibilità (SCA). Costi:

Diritti di segreteria: € 50,00

Spese tecniche: €1.500,00

Oneri totali: €1.550,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Rispetto all'accatastamento in atti, i due subalterni oggetto di stima, corrispondenti ad abitazione ed autorimessa, sono stati fusi in un'unica unità immobiliare.

- Le planimetrie in atti non rappresentano le modifiche apportate agli immobili con gli interventi successivi alla Segnalazione Certificata di Agibilità del 13-01-2020.

Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione per fusione con ristrutturazione con pratica DOCFA. Costi:

Oneri catastali: €70,00

Spese tecniche: €1.000,00

Oneri totali: €1.070,00

Oneri totali complessivi: €5.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari**

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, ciascuno per la quota di ½, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma di Alessandra De Blasi notaio in Ugento (LE) in data 15/10/2020 ai nn. 13940 di repertorio e 10487 di raccolta, registrato a Lecce in data 20/10/2020 al n. 19285/1T, trascritto a Lecce in data 21/10/2020 ai nn. 29999 Reg. Generale e 23248 Reg. Particolare. (cfr. ALL. 21).



6.2 Precedenti proprietari

*** DATO OSCURATO *** in data anteriore al ventennio, in nuda proprietà, con atto di donazione a firma di Francesco Pedaci notaio in Ruffano (LE) in data 26/02/1961 ai nn. 6591 di repertorio e 200 di raccolta, registrato a Casarano in data 18/03/1961 al n. 1422, trascritto a Lecce in data 25/03/1961 ai nn. 16432 Reg. Generale e 15470 Reg. Particolare; successivo consolidamento dell'usufrutto per decesso del donante *** DATO OSCURATO *** in data 28/11/1971 (cfr. ALL. 22).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche Edilizie

P.E. anno 1960: l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, in forza di Autorizzazione rilasciata dal Comune di Presicce in data 05/04/1960, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di una casa di abitazione composta da 3 vani, cucina, bagno e cantina (cfr. ALL. 14).

Autorizzazione ad abitare rilasciata in data 05/05/1962 (cfr. ALL. 16).

P.E. 104-1974: Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Presicce in data 13/09/1974, protocollo n. 4048, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per "Ampliamento della abitazione" consistente nella costruzione di una cucina, bagno e pensilina retrostante (cfr. ALL. 15).

SCA prot. 569 del 13/01/2020: Segnalazione certificata per l'agibilità con allegate Dichiarazioni di conformità impianti elettrico, termico, idrico, fognante e Attestato di prestazione energetica (cfr. ALL. 17, 17b, 17c, 17d).

P.E. 93-2020: Permesso di costruire n. 8/2021 del 29.01.2021 per lavori di "Progetto di Ristrutturazione ed efficientamento energetico di una civile abitazione sita in loc. Presicce in via Gramsci angolo via Solferino - VIA GRAMSCI 161 - Presicce-Acquarica, N.C.E.U.: Fog. 4 particella 118 sub. 1, Fog. 4 particella 118 sub. 2" (cfr. ALL. 18).

Il SUE del Comune di Presicce-Acquarica non ha fornito al C.T.U. la documentazione allegata al Permesso di costruire n. 8/2021 del 29.01.2021; tuttavia, dalla data di presentazione domanda del Permesso di costruire, 30.12.2020, coincidente con la data protocollo degli elaborati grafici allegati alla CILA Superbonus del 15.07.2022, prot. n. 12299/2022 del 19.07.2022, si può dedurre che gli elaborati grafici allegati a quest'ultima pratica fossero allegati, salvo altri, anche alla prima pratica.

P.E.: CILA Superbonus (CILAS) del 15.07.2022, prot. n. 12299/2022 del 19.07.2022 per "Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente con impianto di riscaldamento e di raffrescamento a pompa di calore, abbinato all'installazione di impianto fotovoltaico, sostituzione degli infissi, installazione solare termico per la produzione di ACS, installazione building automation, installazione colonnina di ricarica". "L'intervento riguarda l'immobile sito in via Solferino n. 6, loc. Presicce, censito al catasto Fabbricati foglio n. 4 map. 118 sub. 1, avente destinazione d'uso Residenziale" (cfr. ALL. 19).

P.E. 11-2025: Permesso di costruire n. 14 del 06.05.2025, prot. n. 8168/2025 del 06.05.2025 per lavori di "Variante e completamento dei lavori ed efficientamento energetico di un'abitazione autorizzata con PDC n.8/2021 del 29/01/2021" in via Solferino 6, N.C.E.U.: Foglio 4 particella 118 sub. 1, N.C.T.: Foglio 4 particella 118 (cfr. ALL. 20).

Segnalazione certificata di agibilità aggiornata per interventi edilizi successivi al 2020 non presentata.



7.2 Situazione Urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera Giunta Regionale n. 8470 del 10.03.1997; l'immobile ricade in zona B/1 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- a) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (I.F.) per i nuovi edifici I.F. = 5.00 mc/mq.
- b) Rapporto di copertura (R.C.) = 65% della superficie fondiaria (S.F.) del lotto;
- c) Altezza massima degli edifici (H) = m. 11.50 nel rapporto H/L = 1.50 dove L deve intendersi la larghezza stradale;
- d) Distanza tra fabbricati (D) = minimo m. 10.00
- e) Distacco dai confini - maggiore o uguale a m. 5.00 salvo nel caso dell'edificazione sul confine ed in aderenza ad edifici preesistenti.

L'altezza massima stabilita al comma precedente può essere utilizzata solo nei casi in cui il piano terra dell'edificio da costruire sia destinato ad attività non residenziale fra quelle consentite nella zona. Nei casi di sostituzione attraverso, interventi di demolizione-ricostruzione o ampliamenti, l'altezza massima (H) non potrà superare m. 8.50.

Sopraelevazioni:

- a) Rapporto di copertura (R.C.). È consentita la sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente non superando R.C. = 70% della superficie fondiaria (S.F.) del lotto.
- b) Altezza massima degli edifici (H) = m. 9.00

- c) Distanze e distacchi

- Gli edifici contigui ubicati sullo stesso confine, dovranno essere sopraelevati in aderenza o comunione relativamente alle sole pareti in aderenza o comunione a piano terra.

In caso di sopraelevazione con ampliamento del piano terra, si applicherà la seguente disciplina:

- Rapporto di copertura (R.C.) - Sc/Sf dove Sc è la superficie coperta costituita dalla superficie coperta dell'edificio esistente più la superficie coperta dell'ampliamento.

- È consentita la sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente con ampliamento del piano terra non superando il 70% della superficie fondiaria (S.F.) del lotto.

- Altezza ampliamento (H) non superiore all'altezza del piano terra esistente.

- Distanza tra fabbricati (D) = minimo m. 10.00

- Per la sopraelevazione valgono le norme dei commi precedenti relativi alla sola sopraelevazione.

- L'edificazione dovrà avvenire in linea con i fabbricati preesistenti e con tipologie conformi a quelle del fronte stradale relativo all'isolato in cui è inserito l'edificio. La soluzione architettonica del prospetto della parte sopraelevata dovrà essere analoga per materiali, proporzionamenti, caratteri stilistici, coloriture al prospetto preesistente di cui il nuovo prospetto deve essere considerato il naturale completamento.

Descrizione **civile abitazione** di cui al punto **A**
con integrazione **ex accessorio** di cui al punto **A.1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione sita in Presicce-Acquarica (LE), loc. Presicce, Via Solferino n. 6.

L'attuale composizione dell'immobile integra anche l'ex autorimessa, accessorio di cui al punto A.1, con destinazione d'uso variata in soggiorno. L'abitazione, indipendente e con esposizione su tre vie, Solferino, Gramsci e Garibaldi, è composta da due ingressi (il primo diretto da Via Solferino, il secondo attraverso il giardino), soggiorno, cucina/pranzo con caminetto, tre ampie camere da letto, tre bagni, corridoio/disimpegno, ripostiglio su soppalco nel soggiorno accessibile con scala metallica, vano scala di accesso al piano seminterrato, giardino con ingresso pedonale e carraio e, a seguito dell'integrazione ex autorimessa di cui al punto A.1, vano scala di accesso al piano terrazza; altezze interne variabili, per i vani con volte a stella da m 3,60 (cucina) a m 4,80 (camera), per altri vani da m 2.40 a m 2,60. Completa l'abitazione una cantina con wc posta al piano seminterrato di altezza interna m 2,20.

All'atto del sopralluogo in data 10.02.2026, l'immobile, benché occupato, risultava interessato da lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica non ancora ultimati.

Posta al piano terra e piano seminterrato sviluppa attualmente una superficie lorda complessiva di circa 756 mq.

L'edificio è stato costruito nel 1960 e ristrutturato negli anni 1974, 2021, 2022, 2025.



Caratteristiche zona

Semicentrale residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Attrazioni Storiche e Culturali:

Palazzo Ducale e borgo, palazzi gentilizi, Torre fortificata e masseria di Celsorizzo, frantoi ipogei, Chiesa di Sant'Andrea Apostolo, Cappella Arditì, Chiesa di Santa Maria degli Angeli, Chiesa Madonna di Loreto, Museo della Civiltà Contadina.

Servizi della zona

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Biblioteca (buono), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente), campo da calcio (buono), campo da tennis (sufficiente), musei (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziali; i principali centri limitrofi sono Tricase e Ugento.

Attrazioni Paesaggistiche e Naturali:

tipica campagna salentina caratterizzata da muretti a secco, uliveti secolari e “case turrette”; vicinanza al Mare Ionio e alle sue rinomate spiagge, tra cui Torre Pali, Torre Mozza e Lido Marini, note per sabbia dorata e acque cristalline.

Collegamenti pubblici

Stazione Ferrovie del Sud Est in centro, Strada Statale 274 Salentina Meridionale adiacente al centro abitato, fermate autobus STP Lecce e Ferrovie del Sud Est su vie principali, Porto di Gallipoli a 25 km, Porto di Santa Maria di Leuca a 15 km.

Caratteristiche descrittive immobile

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura e miste c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: volte a stella, materiale: carparo, condizioni: ottime; riferito a: camere da letto, cucina/pranzo, soggiorno, ingresso, bagno padronale (cfr. Foto. 7, 10, 12, 14).

Solai:

tipologia: volta a botte, materiale: carparo, condizioni: ottime; riferito a: corridoio/disimpegno piano terra (cfr. Foto. 5).

Solai:

tipologia: volta a botte, materiale: carparo, condizioni: buone; riferito a: cantina piano seminterrato (cfr. Foto. 19).

Solai:

solaio con travi in acciaio, estradosso pannelli legno, intradosso pannelli cartongesso, condizioni: buone; riferito a: soppalco soggiorno (cfr. Foto. 7).

Copertura:

tipologia: a terrazzo, condizioni: buone, ristrutturata.

Scala:

tipologia: a rampa singola, materiale: muratura, condizioni: buone; riferito a: scala accesso piano cantina.

Scala:

tipologia: a rampa singola, materiale: muratura, condizioni: stato rustico;

riferito a: scala accesso piano copertura.

Scala:

tipologia: a due rampe, materiale: ferro, condizioni: buone; riferito a: scala accesso soppalco in soggiorno.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente/vasistas, materiale: pvc con vetrocamera, condizioni: recente installazione; fregi esterni in carparo; riferito a: finestre su Via Solferino e Via Gramsci.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta scorrevole, materiale: pvc con vetrocamera, condizioni: recente installazione; riferito a: portefinestre su giardino.

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente, materiale: pvc, condizioni: recente installazione; fregi esterni in carparo; riferito a: ingresso da Via Solferino.

Portone di ingresso

tipologia: ante a battente e semifissa, materiale: pvc, condizioni: recente installazione; riferito a: ingresso da giardino.



<i>Cancelli ingresso</i>	tipologia: da installare; riferito a: ingressi carraio e pedonale in giardino da Via Solferino.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti, da completare; riferito a: camere da letto e bagno padronale.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a soffietto, materiale: pvc, condizioni: buone; riferito a: bagni disimpegno e soggiorno al piano terra.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello e vetro, condizioni: buone; riferito a: porta accesso scala piano cantina.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra leccese, coibentato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di tufo, rivestimento: intonaco civile e lastre carparo per altezza 50 cm circa, condizioni: tracce di umidità da risalita, necessaria manutenzione; riferito a: pareti su Via Solferino e Via Gramsci.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di tufo e coronamento in carparo, rivestimento: intonaco civile, condizioni: tracce di umidità da risalita, necessaria manutenzione; colonne in conci di carparo per installazione cancelli carraio e pedonale (cfr. Foto. 4); riferito a: muri recinzione giardino.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone; riferito a: parziale pavimentazione giardino.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime; riferito a: piano terra.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone; riferito a: cantina.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti; riferito a: parziale pavimentazione piano cantina.
<i>Pareti Interne:</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: buone; riferito a: vani piano terra.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone; riferito a: camere da letto.
<i>Plafoni:</i>	materiale: carparo a vista, condizioni: ottime; riferito a: soggiorno, cucina/pranzo e corridoio/disimpegno.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: intonaco civile e piastrelle di ceramica smaltata, condizioni: buone; riferito a: bagni piano terra e wc piano cantina (cfr. Foto. 16, 17, 18, 21).
<i>Rivestimento:</i>	materiale: pareti intonaco civile, gradini piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone; riferito a: scala accesso piano cantina.
<i>Impianti:</i>	
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: probabilmente tubi in polipropilene, conformità: dichiarazione di conformità impianto Dic. 2019 (cfr. ALL. 17c), dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato. Note: il C.T.U. ha acquisito copie di bollette a campione relative all'utenza di acquedotto; tutte le bollette acquisite sono intestate a *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALL. 28).
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: probabilmente tubi in pvc, recapito: rete comunale, conformità: dichiarazione di conformità impianto Dic. 2019 (cfr. ALL. 17c), dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato.



- Elettrico:** tipologia: con tubazioni sottotraccia, a vista in cantina, tensione: 230 V, conformità: dichiarazione di conformità impianto Dic. 2019 (cfr. ALL. 17b), dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato.
Note: il C.T.U. ha acquisito copie di bollette a campione relative all'utenza di energia elettrica; tutte le bollette acquisite sono intestate a *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALL. 28).
- Termico:** tipologia: autonomo in pompa di calore, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilconvettori, condizioni: nuova installazione, conformità: dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato.
- Condizionamento:** tipologia: autonomo in pompa di calore, alimentazione: elettrico, diffusori: ventilconvettori, condizioni: nuova installazione; conformità: dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato.
- Energia rinnovabile:** tipologia: impianto fotovoltaico, potenza: scheda tecnica non fornita, potenza presunta 6 kW con gli attuali moduli standard, condizioni: nuova installazione (cfr. Foto. 24); conformità: dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato.
- Energia rinnovabile:** tipologia: impianto solare termico a circolazione naturale, caratteristiche: scheda tecnica non fornita, due collettori, capacità presunta del bollitore 200-300 litri, adatto a nuclei familiari di 4-6 persone, condizioni: nuova installazione (cfr. Foto. 25); conformità: dichiarazione di conformità impianto installato con gli ultimi lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, non ancora rilasciato.
- L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) aggiornato agli interventi edilizi successivi al 2020.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie edificabile lorda (SEL)

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani principali e accessori a servizio diretto	Sup. reale lorda	234,00	1,00	234,00
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti (cantina)	Sup. reale lorda	77,00	0,50	38,50
Terrazza comunicante 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazza comunicante oltre 25 mq	Sup. reale lorda	190,00	0,10	19,00
Giardino (< 234,00 mq)	Sup. reale lorda	230,00	0,10	23,00
	Sup. reale lorda	756,00		322,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato. Tale valore è stato determinato per il bene in esame col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie e tenendo presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame.

Il posizionamento ottimale dell'immobile oggetto di stima, sia nel territorio per la breve distanza da rinomati centri turistici estivi, che in ambito urbano per l'esposizione su tre vie, il suo stato di manutenzione, la valorizzazione delle tipiche volte a stella salentine, l'efficientamento energetico dell'involucro e l'adozione di impianti a fonti energetiche rinnovabili, l'ampia area esterna di pertinenza con accesso carraio, la comoda divisibilità, il numero e la distribuzione dei servizi, tutte caratteristiche emerse nel corso del sopralluogo peritale, oltre farne un immobile di pregio, lo rendono vocato anche all'ospitalità in chiave turistica.

I valori risultanti dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di appartenenza del bene in esame, nel 1° Semestre 2025, sono i seguenti:

- tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato per superficie lorda (€/mq) min 415 - max 580.

Per la tipologia abitazioni civili il giudizio OMI sullo stato dell'unità immobiliare è riferito allo stato conservativo normale della stessa che corrisponde, come spiegato nelle note delle interrogazioni, a quello più frequente di zona; il bene in esame ha stato conservativo migliore rispetto alla media di mercato degli immobili residenziali compravenduti della zona, immobili che necessitano di ristrutturazione per vetustà, come confermato dalle agenzie immobiliari di Presicce-Acquarica consultate. Tali agenzie suggeriscono valori di mercato ben più alti per immobili nelle condizioni simili a quello in oggetto, valori che possono raggiungere e superare i 900 €/mq. Pertanto, si adotta un valore unitario pari a 650 €/mq, prudentemente inferiore alla media tra il valore massimo OMI e il valore suggerito dalle agenzie immobiliari locali per il bene de quo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Lecce - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio tecnico Comune di Presicce-Acquarica, Agenzie immobiliari in Presicce-Acquarica, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate OMI, Pubblicazioni di settore.

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore commerciale è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Vani principali e accessori a servizio diretto	234,00	€ 650,00	€ 152.100,000
Vani accessori a servizio indiretto comunicanti (cantina)	38,50	€ 650,00	€ 25.025,000
Terrazza comunicante 25 mq	7,50	€ 650,00	€ 4.875,000
Terrazza comunicante oltre 25 mq	19,00	€ 650,00	€ 12.350,000
Giardino (< 234,00 mq)	23,00	€ 650,00	€ 14.950,000
	322,00		€ 209.300,000

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	322	€ 209.300,00	€ 209.300,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 31.395,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 182.905,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 177.905,00**RISPOSTE AI RESTANTI QUESITI DEL GIUDICE**

- La vendita è soggetta ad imposta di registro.
- Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.
- Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.
- I beni in comproprietà pignorati sono comodamente divisibili.

Lecce, lì 26.02.2026

il perito
ing. Antonio Licci

