TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2026

PROCEDURA PROMOSSADA:
BANCA MEDIOLANUM s.p.a.

DEBITORI:
[redacted]

GIUDICE:
Giudice Dr. De PASQUALE Italo Mirko

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2026

TECNICO INCARICATO:
Arch. Ferdinando Saurio
CF: SRAFDN71P18E506Y
con studio in LECCE (LE) VIA S. GRANDE 17
telefono: 3281868609
email: arch.saurio@gmail.com
PEC: ferdinando.saurio@archiworldpec.it

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[redacted] La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale, catastalmente classificato come **abitazione tipo villino A/7**, occupa l'intero primo piano ed è sito in San Donato di Lecce, alla Via Lezzi n. 19. L'immobile ha una superficie commerciale di 209,02 mq ed è di proprietà, per la quota 1/1, della sig.ra [redacted].

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026 è costituito da un appartamento facente parte di un villino suddiviso in due distinte unità abitative, una delle quali intestata alla sig.ra [redacted]. L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato. L'immobile coincide con l'appartamento che occupa **l'intero Primo Piano**, avente destinazione residenziale, ed identificato dal sottoscritto come **"Lotto 01"**.

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'appartamento pignorato, è inserito in un contesto urbanistico-edilizio caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari di uno, due o tre piani e si trova in zona periferica del Comune di San Donato di Lecce.

L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato. Il "Lotto 01" corrisponde all'unità immobiliare ubicata al piano primo ed è classificato catastalmente in categoria A/7 (**"abitazioni di tipo villini"**).

Tale categoria catastale identifica unità immobiliari inserite in edifici, anche plurifamiliari, caratterizzati da tipologie costruttive, dotazioni tecnologiche e finiture proprie dell'edilizia residenziale civile o economica, generalmente corredate da aree scoperte pertinenziali destinate a giardino, a servizio totale o parziale delle unità che compongono il fabbricato.

L'appartamento ad uso abitativo che occupa l'intero primo piano costituisce l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica, all'interno del quale è presente il vano ascensore. Quest'ultimo è attualmente privo dell'impianto elevatore (ascensore).

Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, nella parte antistante, un'area destinata a verde. Tramite ingresso pedonale comune, si accede all'area a verde suddetta e agli spazi di pertinenza comuni del fabbricato.

L'accesso al lotto avviene da Via Lezzi, al civico n. 19, che è caratterizzato dalla presenza di un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dalla porzione comune dell'area scoperta antistante il fabbricato si accede al vano scala comune che, unitamente al vano ascensore, ha la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, comprendendo sia i piani fuori terra sia il piano seminterrato.

L'unico livello dell'edificio non accessibile risulta essere il lastrico solare di copertura del secondo piano, in quanto sprovvisto di qualsiasi sistema di collegamento verticale che ne consenta il raggiungimento.

Il vano scala comune, dotato di rampe e pianerottoli, si presenta allo stato attuale rustico-grezzo e consente di raggiungere il primo piano, sul quale è ubicato un unico appartamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificato dal sottoscritto come "Lotto 01".

L'appartamento oggetto dell'esecuzione occupa l'intero piano primo del fabbricato e viene identificato come "LOTTO 01". Si compone dei seguenti vani: "ingresso-soggiorno", "cucina-pranzo", "disimpegno", "bagno 01", "letto 01", "vano 01", "letto 02" e "bagno 02" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il "LOTTO 01" comprende inoltre: un "terrazzo 01" che si sviluppa ad angolo sul prospetto principale e sul prospetto laterale sinistro rispetto all'accesso al lotto; nonché un "terrazzo 02" posto sul lato destro dell'appartamento. All'interno del "terrazzo 02" risulta incorporato un balcone, le cui tracce originarie sono desumibili dalla planimetria catastale. Sebbene tale balcone non sia attualmente distinguibile poiché non esistono separazioni fisiche rispetto al restante terrazzo lo stesso deve ritenersi ricompreso e identificabile quale parte integrante dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Il sottoscritto CTU, in sede di sopralluogo, ha riscontrato la presenza di una difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi. In particolare, a seguito degli interventi edilizi realizzati sull'unità immobiliare sita al piano terra (Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16) per la

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

realizzazione di un box auto, si è venuto a creare a livello del piano primo la formazione di una superficie scoperta identificata "terrazzo 02". A seguito delle verifiche effettuate è emerso che il "terrazzo 02", pur risultando fisicamente accessibile dall'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non costituisce pertinenza dell'appartamento posto al piano primo. Pertanto, il "terrazzo 02" deve ritenersi non di proprietà della sig.ra [redacted] e non deve quindi essere considerato oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Si evidenzia altresì che i vani denominati "cucina-pranzo", "bagno 01" e "vano 01" hanno accesso diretto al suddetto "terrazzo 02", la cui proprietà non risulta chiaramente definita, non essendo stati rinvenuti atti o altra documentazione idonea ad accertarne l'appartenenza.
In particolare, non risultano atti o documenti idonei ad attestare la proprietà del predetto terrazzo in capo alla sig.ra [redacted]
Si sottolinea inoltre che il terrazzo identificato dal sottoscritto nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come "terrazzo 02" viene definito, nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16, come "copertura non praticabile". Pertanto, gli accessi diretti ad esso dai vani sopra riportati ("cucina-pranzo", "bagno 01" e "vano 01") devono ritenersi non conformi rispetto a quanto assentito nel predetto titolo edilizio.
Il sottoscritto CTU evidenzia che, a seguito delle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce, ha potuto acquisire, documentare ed allegare n. 7 Pratiche Edilizie riguardanti il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87,
- Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89,
- Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato),
- Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07,
- Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08,
- Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16,
- Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.

Dall'esame della documentazione acquisita è emerso che la Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 deve ritenersi il titolo edilizio sulla base del quale è stata realizzata l'attuale configurazione dell'intero fabbricato, comprensiva anche del piano primo oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Si evidenzia altresì che molte delle lavorazioni previste dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 risultano, allo stato attuale, non ancora ultimate, con particolare riferimento al vano scala comune e al piano secondo del fabbricato.
Alla luce di quanto sopra, risulta opportuno confrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto risulta dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16.
L'immobile "LOTTO 01", oggetto di valutazione, consiste nell'unico appartamento posto al piano primo del fabbricato, avente un'altezza netta interna pari a 2,93m.
Identificazione catastale – Comune di San Donato di Lecce (LE):

- foglio 5, particella 471, Sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A7, classe 1, consistenza 7vani, superficie catastale totale 192mq (escluse aree scoperte 181mq), rendita catastale 361,52€; indirizzo catastale: via Lezzi n. 19/A, piano primo; di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [redacted] C.F.: [redacted]

  Dati derivanti da: Variazione del 11/09/2019 – Pratica n. LE0107663 in atti dal 11/09/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n, 26461.1/2019).

Coerenze: l'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il piano primo identificato come "Lotto 01", oggetto della presente esecuzione: sul fronte principale ha l'affaccio rivolto verso la strada comunale via Lezzi, mentre sui restanti lati confina con fabbricati di altre proprietà.
L'intero appartamento sito al piano primo, identificato come "LOTTO 01", nonché l'intero fabbricato di cui lo stesso fa parte, è stato edificato nella prima decade degli anni '80 e dall'accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87 - da considerare la prima;
- Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89;
- Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato);
- Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07;
- Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08;
- Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16;
- Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

Si precisa che tali pratiche edilizie costituiscono gli unici atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce relativamente all'intero fabbricato e all'appartamento al piano primo identificato come "LOTTO 01", oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 66/26 (vedi Allegato n. 09 – Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce).
In merito alle Pratiche Edilizie suddette, si ritiene necessario evidenziare come la Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 sia il principale riferimento al quale guardare ai fini della verifica della corrispondenza che deve intercorrere tra l'aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi dell'immobile "Lotto 01" oggetto dell'Esecuzione Imm. 66/26 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie approvate e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**209,02 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 119.712,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 101.700,00**
Data della valutazione:	**05/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il "LOTTO 01" nelle sue parti nei punti precedentemente esposti risulta essere occupato dalla proprietaria la sig.ra [redacted] (debitrice) e dal figlio.

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: ***Nessuna.***

Pignoramenti e sentenze di fallimento:
Trascrizione del 06/03/2026 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE DI LECCE in data 11/02/2026 al numero di Repertorio 460 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 8289.

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfec4c371c3

4.2.2. Altre trascrizioni:
Trascrizione del 02/01/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI LECCE in data 04/12/2023 al numero di Repertorio 5744 - Registro Particolare 2 Registro Generale 5.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16499 Registro Generale 21163.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16500 Registro Generale 21164.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:
La sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 residente a San Donato di Lecce (LE). Risulta dal 14/05/2003 in forza di atto di DIVISIONE EREDITARIA a firma del Notaio Dott. DAL VERME SERGIO al n. 16199 di Repertorio e n. 5633 di Raccolta, registrato a Lecce in data 28/05/2003 al n. 21164.

PRECEDENTI PROPRIETARI:
[redacted] (C.F.: [redacted]) nata a San [redacted] Nuda proprietà 1/1 dal 14/05/2015 al 10/09/2015 e [redacted] (C.F.: [redacted]) nata a [redacted] (LE) il [redacted] Usufrutto 1/1 dal 14/05/2003 al 10/09/2015.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRATICHE EDILIZIE:**

Il Lotto 01 – unico appartamento posto al piano primo (**A/7**) è stato realizzato nella prima decade degli anni '80 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

- **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade in zona C – Zona di Espansione - Comune di San Donato di Lecce.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** DIFFORMITÀ
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

BENE IN SAN DONATO DI LECCE VIA LEZZI N. 19/A

LOTTO 01 – RESIDENZIALE/ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale, catastalmente classificato come **abitazione tipo villino A/7**, occupa l'intero primo piano ed è sito in San Donato di Lecce, alla Via Lezzi n. 19. L'immobile ha una superficie commerciale di 209,02 mq ed è di proprietà, per la quota 1/1, della sig.ra [redacted]
L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026 è costituito da un appartamento facente parte di un villino suddiviso in due distinte unità abitative, una delle quali intestata alla sig.ra [redacted] L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato. L'immobile coincide con l'appartamento che occupa **l'intero Primo Piano**, avente destinazione residenziale, ed identificato dal sottoscritto come **"Lotto 01"**.
Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'appartamento pignorato, è inserito in un contesto urbanistico-edilizio caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari di uno, due o tre piani e si trova in zona periferica del Comune di San Donato di Lecce.
L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato. Il "Lotto 01" corrisponde all'unità immobiliare ubicata al piano primo ed è classificato catastalmente in categoria A/7 (**"abitazioni di tipo villini"**).
Tale categoria catastale identifica unità immobiliari inserite in edifici, anche plurifamiliari, caratterizzati da tipologie costruttive, dotazioni tecnologiche e finiture proprie dell'edilizia residenziale civile o economica, generalmente corredate da aree scoperte pertinenziali destinate a giardino, a servizio totale o parziale delle unità che compongono il fabbricato.
L'appartamento ad uso abitativo che occupa l'intero primo piano costituisce l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica (indipendente - non interno al fabbricato), all'interno del quale è presente il vano ascensore ma che attualmente è privo dell'impianto elevatore (ascensore).
Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, nella parte antistante, un'area destinata a verde. Tramite ingresso pedonale comune, si accede all'area a verde suddetta e agli spazi di pertinenza comuni del fabbricato.
Il muro di cinta che delimita il lotto sul quale insiste "l'appartamento" sito al primo piano, oggetto dell'esecuzione, ha il fronte prospiciente Via Lezzi ed è caratterizzato da un muretto basso in calcestruzzo intonacato in pessime condizioni manutentive, sormontato da una recinzione metallica costituita da elementi verticali in ferro di colore chiaro anch'essi in pessimo stato di conservazione, poiché presentano diffusi fenomeni di ossidazione e ruggine. Sia le strutture murarie sia le inferriate metalliche versano in un generale stato di abbandono, riconducibile a prolungata carenza di manutenzione.
L'accesso al lotto avviene da Via Lezzi, al civico n. 19, che è caratterizzato dalla presenza di un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
In particolare, uno degli accessi carrabili consente l'ingresso, al piano terra, a un vano destinato ad autorimessa, mentre l'altro permette l'accesso al piano seminterrato. Entrambi gli accessi risultano asserviti all'unità immobiliare ubicata al piano terra e, pertanto, non rientrano tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva.
Dalla porzione comune dell'area scoperta antistante il fabbricato si accede al vano scala comune che, unitamente al vano ascensore, ha la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, comprendendo sia i piani fuori terra sia il piano seminterrato.
L'unico livello dell'edificio non accessibile risulta essere il lastrico solare di copertura del secondo piano, in quanto sprovvisto di qualsiasi sistema di collegamento verticale che ne consenta il raggiungimento.
Il vano scala comune, dotato di rampe e pianerottoli, si presenta allo stato attuale rustico-grezzo e consente di raggiungere il primo piano, sul quale è ubicato un unico appartamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificato dal sottoscritto come "Lotto 01".
Nell'appartamento oggetto dell'esecuzione, che occupa l'intero piano primo e che viene identificato come "LOTTO 01", sono presenti i seguenti vani: un "ingresso-soggiorno" di 39,85mq netti, una "cucina-pranzo" di 27,40mq netti, un "disimpegno" di 7,75mq netti, un "bagno 01" di 12,10mq netti,

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

un "letto 01" di 20,15mq netti, un "letto 02" di 21,80mq netti, un "vano 01" di 12,85mq netti e un "bagno 02" di 8,50mq netti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Il "LOTTO 01" comprende un "terrazzo 01" ad angolo, sviluppato sia sul prospetto principale sia sul prospetto laterale sinistro rispetto all'accesso al lotto, avente superficie di 56,15mq netti. E' presente altresì un "terrazzo 02" di 51,70mq netti posto sul lato destro rispetto all'accesso al lotto (questo "terrazzo 02" non oggetto dell'esecuzione).
Nel "Terrazzo 02", risulta inglobata la superficie di un "balcone" di circa 5,10 mq netti che risulta rappresentato nella planimetria catastale. Tale superficie, pur non essendo fisicamente delimitata rispetto al terrazzo stesso, deve ritenersi ricompresa e identificabile quale parte integrante dell'immobile oggetto di esecuzione.
Il sottoscritto CTU, in sede di sopralluogo, ha riscontrato la presenza di una difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi. In particolare, a seguito degli interventi edilizi realizzati sull'unità immobiliare sita al piano terra (Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16) per la realizzazione di un box auto, si è venuto a creare a livello del piano primo la formazione di una superficie scoperta identificata "terrazzo 02". A seguito delle verifiche effettuate è emerso che il "terrazzo 02", pur risultando fisicamente accessibile dall'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, non costituisce pertinenza dell'appartamento posto al piano primo. Pertanto, il "terrazzo 02" deve ritenersi non di proprietà della sig.ra [redacted] e non deve quindi essere considerato oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Si evidenzia altresì che i vani denominati "cucina-pranzo", "bagno 01" e "vano 01" hanno accesso diretto al suddetto "terrazzo 02", la cui proprietà non risulta chiaramente definita, non essendo stati rinvenuti atti o altra documentazione idonea ad accertarne l'appartenenza.
In particolare, non risultano atti o documenti idonei ad attestare la proprietà del predetto terrazzo in capo alla sig.ra [redacted]
Si sottolinea inoltre che il terrazzo identificato dal sottoscritto nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come "terrazzo 02" viene definito, nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16, come "copertura non praticabile". Pertanto, gli accessi diretti ad esso dai vani sopra riportati ("cucina-pranzo", "bagno 01" e "vano 01") devono ritenersi non conformi rispetto a quanto assentito nel predetto titolo edilizio.
Si evidenzia, per maggior chiarezza, che nella planimetria catastale non vi è traccia del predetto "terrazzo 02". Sotto il profilo urbanistico, con riferimento al Permesso di Costruire n. 59/16, la reale difformità consiste nel fatto che, nella pratica edilizia, il terrazzo risulta qualificato come non praticabile, mentre nello stato attuale dei luoghi viene di fatto fruito e utilizzato dalla sig.ra [redacted]. Si precisa, inoltre, che gli infissi prospicienti tale area non avrebbero dovuto consentirne l'accesso diretto; circostanza che, nello stato reale dei luoghi, non trova riscontro.
Si osserva altresì che il suddetto "terrazzo 02" risulta direttamente collegato a quello che, secondo la planimetria catastale, avrebbe dovuto configurarsi come un piccolo balcone, sul quale si aprono le porte-finestre dei vani denominati "bagno 01" e "vano 01".
Dall'esame della documentazione acquisita è emerso che la Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 deve ritenersi il titolo edilizio sulla base del quale è stata realizzata l'attuale configurazione dell'intero fabbricato, comprensiva anche del piano primo oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Si evidenzia altresì che molte delle lavorazioni previste dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 risultano, allo stato attuale, non ancora ultimate, con particolare riferimento al vano scala comune e al piano secondo del fabbricato.
Alla luce di quanto sopra, risulta opportuno confrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto risulta dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16.
Con riferimento alla Pratica Edilizia n. 30/17 – CILA, cronologicamente la più recente tra quelle reperite e collegata alla precedente Pratica Edilizia n. 34/08 – Permesso di Costruire n. 50/08, la stessa prevedeva l'esecuzione di interventi di "manutenzione straordinaria delle facciate esterne (ripristino intonaci e ferro ammalorato), adeguamento idrico, fognante, di riscaldamento ed elettrico – Rifacimento della pavimentazione interna ed esterna, installazione del solare termico." Tale pratica risulta riferita ad interventi di carattere prevalentemente superficiale ed impiantistico, peraltro solo parzialmente concretizzati nello stato attuale dei luoghi.
L'appartamento identificato come "Lotto 01", comprendente l'intero piano primo, è di proprietà della sig.ra [redacted] (debitrice) ed è oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 66/26.
L'immobile risulta non conforme sia con riferimento alla planimetria catastale, nella quale non è presente il "terrazzo 02", che risulta invece presente nello stato attuale dei luoghi; sia con riferimento

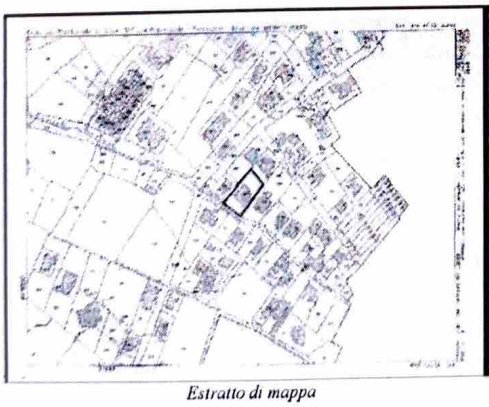
Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

alla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16, dalla quale emerge che l'area del "terrazzo 02" era stata progettualmente qualificata come superficie non praticabile. Tuttavia, in sede di sopralluogo, il "terrazzo 02" risulta accessibile e concretamente utilizzato in difformità rispetto a quanto previsto nel titolo edilizio.
Le predette difformità emergono dal confronto tra la planimetria catastale, la Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 ed il rilievo eseguito dal sottoscritto CTU (vedasi Allegato 11).
L'immobile "LOTTO 01", oggetto di valutazione, consiste nell'unico appartamento posto al piano primo del fabbricato, avente un'altezza netta interna pari a 2,93m.
Identificazione catastale – Comune di San Donato di Lecce (LE):

- foglio 5, particella 471, Sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A7, classe 1, consistenza 7vani, superficie catastale totale 192mq (escluse aree scoperte 181mq), rendita catastale 361,52€; indirizzo catastale: via Lezzi n. 19/A, piano primo; di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [redacted]

  Dati derivanti da: Variazione del 11/09/2019 – Pratica n. LE0107663 in atti dal 11/09/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n, 26461.1/2019).

Coerenze: l'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il piano primo identificato come "Lotto 01", oggetto della presente esecuzione: sul fronte principale ha l'affaccio rivolto verso la strada comunale via Lezzi, mentre sui restanti lati confina con fabbricati di altre proprietà.
Per maggiore chiarezza, si precisa che l'ingresso pedonale all'intero lotto nel quale è ubicato l'appartamento al piano primo "Lotto 01" è identificato dal numero civico 19.
L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato, nello specifico l'intero piano primo, è l'appartamento-residenza di proprietà della debitrice la sig.ra [redacted] ed è l'oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026.
L'intero fabbricato è stato realizzato nella prima decade degli anni '80 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA (ved. Allegato 11).



Estratto di mappa



Zona in cui si trova il Fabbricato/Abitazione P. Primo oggetto dell'esecuzione immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intero fabbricato è ubicato in una zona periferica, in un'area costituita prevalentemente da fabbricati unifamiliari ad uno, due o tre piani. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	sufficiente
farmacie	sufficiente
scuola secondaria superiore	sufficiente
supermercati	sufficiente

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

COLLEGAMENTI	
Autobus – mezzi pubblici	non presente
Stazione ferroviaria distante 1km	presente
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	sufficiente
esposizione:	sufficiente
luminosità:	discreta
panoramicità:	sufficiente
impianti tecnici:	sufficienti
stato di manutenzione generale:	insufficiente
servizi:	sufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026, è un appartamento che occupa l'intero piano primo del fabbricato ed ha finalità **residenziale – abitazione di tipo civile A/7,** attualmente è utilizzato come residenza/abitazione dalla proprietaria, per la quota di 1/1 della sig.ra [redacted] (debitrice).
L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026 è costituito da un appartamento facente parte di un villino suddiviso in due distinte unità abitative, una delle quali intestata alla sig.ra [redacted]. L'immobile è composto da n. 3 piani fuori terra e da un piano seminterrato. L'immobile coincide con l'appartamento che occupa **l'intero Primo Piano**, avente destinazione residenziale, ed identificato dal sottoscritto come **"Lotto 01"**.
Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'appartamento pignorato, è inserito in un contesto urbanistico-edilizio caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari di uno, due o tre piani e si trova in zona periferica del Comune di San Donato di Lecce.
L'intero fabbricato nel quale è presente il "Lotto 01", oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta catastalmente ubicato in San Donato di Lecce, alla via Lezzi n. 19/A. Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso, tuttavia, che il cancello pedonale di accesso all'intero lotto nel quale insiste il fabbricato nella sua interezza risulta contraddistinto, nella realtà, dai numeri civici 19 e 19/B (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica). Tale circostanza attiene esclusivamente alla numerazione civica rilevata sul posto e non incide sull'identificazione catastale dell'immobile.
Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, nella parte antistante, un'area destinata a verde. Tramite ingresso pedonale comune, si accede all'area a verde suddetta e agli spazi di pertinenza comuni del fabbricato.
Il muro di cinta che delimita il lotto sul quale insiste "l'appartamento" sito al primo piano, oggetto dell'esecuzione, ha il fronte prospiciente Via Lezzi ed è caratterizzato da un muretto basso in calcestruzzo intonacato in pessime condizioni manutentive, sormontato da una recinzione metallica costituita da elementi verticali in ferro di colore chiaro anch'essi in pessimo stato di conservazione, poiché presentano diffusi fenomeni di ossidazione e ruggine. Sia le strutture murarie sia le inferriate metalliche versano in un generale stato di abbandono, riconducibile a prolungata carenza di manutenzione.
L'accesso al lotto avviene da Via Lezzi, al civico n. 19, che è caratterizzato dalla presenza di un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
In particolare, uno degli accessi carrabili consente l'ingresso (al piano terra) a un vano destinato ad autorimessa, mentre l'altro permette l'accesso al piano seminterrato. Entrambi risultano a servizio dell'unità immobiliare ubicata al piano terra e, pertanto, estranei alla presente procedura esecutiva.
Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica (indipendente - non interno al fabbricato), all'interno del quale è presente il vano ascensore ma che attualmente è privo dell'impianto elevatore (ascensore).
Dalla porzione comune dell'area scoperta antistante il fabbricato si accede al vano scala comune che, unitamente al vano ascensore, ha la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, comprendendo sia i piani fuori terra sia il piano seminterrato.
Il vano scala comune, avente accesso indipendente, è costituito da rampe, pianerottoli e del solo vano ascensore, il tutto realizzato in cemento armato lasciato allo stato rustico, privo di rivestimenti, intonaci,

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

tinteggiature e impianto di illuminazione. La balaustra di protezione è realizzata in mattoni forati di cemento lasciata allo stato rustico.
Nel complesso il vano scala si presenta in pessime condizioni manutentive, dovute sia alla mancata ultimazione delle opere di finitura sia alla inadeguata esecuzione e al mancato completamento di alcune sue parti.
Tali condizioni risultano riscontrabili lungo tutto lo sviluppo verticale di collegamento tra i vari piani del fabbricato. Si precisa che il vano scala, in quanto parte comune, non costituisce oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 66/26. Tuttavia risulta necessario evidenziare che le condizioni manutentive sopra descritte incidono negativamente sulle condizioni di accessibilità e collegamento ai vari piani del fabbricato, compreso il piano primo nel quale è ubicato il "Lotto 01".
Dal vano scala comune, attraverso il pianerottolo di sbarco al piano primo, si accede a due terrazzi denominati "terrazzo 01" e "terrazzo 02". Dei due terrazzi, soltanto il "terrazzo 01" costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento ubicato al piano primo. Tale "terrazzo 01" si sviluppa ad angolo lungo il fronte principale e quello laterale sinistro, rispetto all'accesso al lotto, ed ha una superficie netta pari a 56,15mq. Il "terrazzo 02", invece, non può essere considerato né pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano primo né parte comune fruibile.
Infatti, non risulta riportato nella planimetria catastale relativa al piano primo mentre nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 è presente ma viene identificato come "terrazzo non praticabile".
Alla luce di quanto detto, la presenza della porta-finestra del vano "cucina-pranzo", che consente l'accesso diretto a tale "terrazzo 02" nonché l'utilizzo dello stesso da parte della sig.ra [redacted], configura una situazione difforme rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi e nella documentazione catastale.
Inoltre, si evidenzia che la realizzazione del suddetto "terrazzo 02" risulta direttamente collegata a quello che, secondo la planimetria catastale, avrebbe dovuto configurarsi come un piccolo balcone sul quale si affacciano le porte -finestre dei vani denominati "bagno 01" e "vano 01". Allo stato dei luoghi tale balcone non risulta oggi distinguibile quale elemento autonomo, risultando di fatto inglobato e incorporato nel predetto "terrazzo 02", senza alcuna separazione fisica, così da costituire un'unica superficie continua.
Si precisa altresì che gli infissi prospicienti tale "terrazzo 02" non dovrebbero consentire l'accesso allo stesso, in quanto urbanisticamente definito come "non praticabile", circostanza che non trova riscontro nello stato reale dei luoghi. Il "terrazzo 02" trae origine da interventi edilizi realizzati al piano terra (di altra proprietà) con Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16, relativi alla realizzazione di un box auto. Si specifica inoltre che il "terrazzo 02" non è di proprietà della sig.ra [redacted] e non rientra nell'oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. Infatti, non risultano atti o documenti attestanti la titolarità del predetto terrazzo in capo alla sig.ra [redacted], in ogni caso, sotto il profilo urbanistico tale superficie risulta definita come area non praticabile pertanto non fruibile.
Nel "Terrazzo 02" risulta inglobata la superficie del "balcone", presente nella planimetria catastale. Tale superficie, pur non essendo fisicamente delimitata rispetto al terrazzo stesso, deve ritenersi ricompresa e identificabile quale parte integrante dell'immobile oggetto di esecuzione. Il balcone presenta le stesse finiture e condizioni mediocri in cui verte il "terrazzo 02" nel quale è inglobato. In tale balcone si aprono le porte finestre dei vani "bagno 01" e "vano 01".
Il "terrazzo 01", di esclusiva pertinenza dell'appartamento posto al piano primo e, come già precedentemente descritto, sviluppato ad angolo, si presenta con pavimentazione in piastrelle ceramiche effetto pietra in condizioni manutentive insufficienti. Non risulta presente il battiscopa perimetrale. Il parapetto è realizzato in blocchi di cemento; il lato interno appare in parte lasciato allo stato rustico ed in parte grossolanamente intonacato. Le superfici presentano diffuse macchie di umidità, aloni e colature dovute al dilavamento delle acque meteoriche, particolarmente evidenti negli angoli e nelle porzioni inferiori del parapetto. La sommità del parapetto, rifinita con copertina (livellini) di colore rosso mattone realizzati presumibilmente in terracotta, evidenzia fenomeni di deposito superficiale, alterazioni cromatiche e presenza di muschi e licheni, riconducibili alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici e a una carente manutenzione. All'interno del parapetto sono inoltre presenti elementi decorativi costituiti da vasi in pietra. Nel complesso, il terrazzo evidenzia uno stato di manutenzione inadeguato, riconducibile alla mancata ultimazione delle opere di finitura e alla presenza di lavorazioni eseguite in modo parziale o provvisorio. Le condizioni manutentive risultano complessivamente mediocri. Il terrazzo risulta parzialmente coperto dall'aggetto della copertura sovrastante ed è direttamente accessibile mediante porte e porta-finestra dei vani "ingresso-soggiorno" e "letto 01" dell'unica unità abitativa del piano primo. Si rileva altresì la presenza, sulla pavimentazione, di ferri di armatura emergenti, con conseguenti criticità sia sotto il profilo estetico che della sicurezza (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

Nel complesso, il "terrazzo 01", di proprietà della sig.ra [redacted] e non comprensivo del pianerottolo di sbarco comune del vano scala comune, si presenta in condizioni manutentive mediocri. (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Dal "Terrazzo 01" si accede all'unico appartamento posto al piano primo mediante una porta d'ingresso robusta dall'aspetto signorile, presumibilmente realizzata in PVC con finitura effetto legno in tonalità noce medio. La porta è caratterizzata da tre bugne rettangolari pantografate e da un maniglione verticale in metallo satinato. Il vano murario in cui è collocata la porta risulta contornato da imbotti rivestiti in lastre di travertino venato nei toni del grigio/tortora. Le condizioni manutentive complessive risultano discrete: la superficie effetto legno appare ben conservata, priva di rigonfiamenti, deformazioni o fenomeni di degrado evidenti; inoltre la colorazione si presenta sostanzialmente uniforme.
Da tale porta si accede all'unico appartamento "Lotto 01" che costituisce il piano primo ed è oggetto dell'esecuzione ed al suo interno sono presenti i seguenti vani: un "ingresso-soggiorno" di 39,85mq netti, una "cucina-pranzo" di 27,40mq netti, un "disimpegno" di 7,75mq netti, un "bagno 01" di 12,10mq netti, un "letto 01" di 20,15mq netti, un "letto 02" di 21,80mq netti, un "vano 01" di 12,85mq netti e un "bagno 02" di 8,50mq netti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Il "LOTTO 01" comprende un "terrazzo 01" ad angolo, sviluppato sia sul prospetto principale sia sul prospetto laterale sinistro rispetto all'accesso al lotto, avente superficie di 56,15mq netti. E' presente altresì un "terrazzo 02" di 51,70mq netti posto sul lato destro rispetto all'accesso al lotto (questo "terrazzo 02" non oggetto dell'esecuzione).
Nel "Terrazzo 02", risulta inglobata la superficie di un "balcone" di circa 5,10 mq netti che risulta rappresentato nella planimetria catastale. Tale superficie, pur non essendo fisicamente delimitata rispetto al terrazzo stesso, deve ritenersi ricompresa e identificabile quale parte integrante dell'immobile oggetto di esecuzione.
Il sottoscritto CTU evidenzia che, a seguito delle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce, ha potuto acquisire, documentare ed allegare n. 7 Pratiche Edilizie riguardanti il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.
La Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 deve ritenersi il titolo edilizio sulla base del quale è stata realizzata l'attuale configurazione dell'intero fabbricato, comprensiva anche del piano primo oggetto della presente esecuzione immobiliare.
Si evidenzia, altresì, come molte delle lavorazioni previste dalla suddetta pratica edilizia risultino, allo stato attuale, non ancora ultimate, con particolare riferimento al vano scala comune e al piano secondo del fabbricato.
Si sottolinea che lo stato attuale dei luoghi deve far riferimento e deve essere confrontato con ciò che risulta dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16.
L'appartamento "Lotto 01", comprendente l'intero piano primo, è di proprietà della sig.ra [redacted] (debitrice) ed è oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 66/26.
L'unica difformità rilevata, sia sotto il profilo catastale sia urbanistico, riguarda il "terrazzo 02", già ampiamente descritto in precedenza. Tale difformità potrebbe essere risolta mediante l'interdizione all'uso e alla fruizione del terrazzo stesso.
L'intero fabbricato nel quale è presente il "LOTTO 01" oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 66/26 si presenta costruttivamente con le seguenti caratteristiche: le strutture portanti, travi e pilastri sono in cemento armato; il solaio in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi); le pareti esterne (perimetrali) sono realizzate in muratura composta da un paramento esterno in mattoni forati di laterizio e da un paramento interno in blocchi di tufo, probabilmente separati da un'intercapedine vuota oppure riempita con materiale isolante; il paramento esterno risulta esclusivamente intonacato (con ampie porzioni a rustico) e non rifinito con pittura. Nello specifico la finitura esterna descritta in precedenza corrisponde anche per il piano primo oggetto dell'esecuzione solo su tre lati (frontale e laterali) risultano intonacati ma non rifinito con pittura, mentre il quarto quello retrostante presenta i mattoni forati a vista (allo stato rustico). Sia i prospetti intonacati che i parapetti (le porzioni intonacate) presentano aree di scurimento dovute a fenomeni di umidità e deposito di sporco causati dagli agenti atmosferici.
Di seguito verrà descritto l'appartamento che costituisce l'intero piano primo identificato come "LOTTO 01".
La porta d'ingresso è stata ampiamente descritta in precedenza. Per quanto riguarda le bussole interne (porte dei vani), tutti gli ambienti ne risultano sprovvisti: nei vani in cui sono previste porte a battente sono presenti soltanto le opere morte, mentre nei vani in cui sono previste porte scorrevoli a scomparsa

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

risultano installati solo i relativi telai in alluminio. Anche i bagni sono privi di porte. Nel "bagno 01", in sostituzione della porta, è presente una tenda fissata in maniera rudimentale.
Gli infissi esterni risultano presumibilmente realizzati in pvc di fascia medio-alta, con finitura effetto legno nella tonalità noce medio e vetrocamera trasparente; sono dotati di apertura ad anta battente e a ribalta.
Gli stessi risultano installati su muratura con imbotti coordinati effetto legno, ad eccezione della finestra del vano "cucina-pranzo". I serramenti sono corredati da scuri in pvc con finitura effetto legno coordinata e da zanzariere. Nel complesso, gli elementi si presentano in discreto stato di conservazione, sia sotto il profilo manutentivo sia sotto quello estetico (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica).
La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, di tonalità assimilabile all'essenza olmo/castagno chiaro, in formato rettangolare con posa sfalsata. I battiscopa risultano coordinati alla pavimentazione per tonalità e finitura; si rilevano alcune piccole porzioni mancanti in corrispondenza dei varchi ove sono previste le future installazioni delle porte. La pavimentazione e i battiscopa si presentano complessivamente in discrete condizioni di conservazione (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
I muri e le tramezzature interne risultano regolarmente intonacati e tinteggiati di colore bianco. In alcuni vani sono presenti tracce di condensa a soffitto, nonché evidenti fenomeni di umidità in corrispondenza degli infissi. Inoltre, in diversi ambienti, localmente lungo le giunzioni tra pareti e soffitti (raccordi tra elementi murari verticali e orizzontali), risultano evidenti fenomeni di muffe superficiali riconducibili a umidità e fessurazione lineari.
Nel complesso, le superfici murarie si presentano in sufficiente stato manutentivo, seppur si rilevano diffuse criticità localizzate, riconducibili ai fenomeni sopra descritti, che necessitano di interventi di ripristino e bonifica.
L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento, che al momento del sopralluogo risulta funzionante. Nei soli bagni sono presenti termoarredi. L'intero appartamento è privo di impianto di climatizzazione/condizionatori.
Dalla porta di ingresso all'appartamento si accede al vano "ingresso-soggiorno". I muri interni, così come il soffitto, risultano regolarmente intonacati e tinteggiati di bianco; si rileva tuttavia la presenza localizzata, lungo le giunzioni tra pareti e soffitto (raccordi tra elementi murari verticali e orizzontali) di fenomeni di muffa superficiale riconducibili a umidità e di lievi fessurazioni lineari. Il tutto si presenta in condizioni manutentive ed estetiche insufficienti. L'illuminazione artificiale è garantita da punti luce con lampadine a vista, privi di corpi illuminanti definitivi (lampadari). La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, essenza tipo olmo/castagno chiaro, di formato rettangolare con posa sfalsata. I battiscopa risultano coordinati alla pavimentazione per tonalità e finitura. Si rilevano alcune piccole porzioni mancanti in prossimità dei varchi predisposti per le future installazioni delle porte dei vani "cucina-pranzo" e "disimpegno". Nel complesso, gli elementi descritti si presentano in condizioni manutentive discrete. La porta-finestra risulta presumibilmente realizzata in pvc di fascia medio-alta, con finitura effetto legno nella tonalità noce medio ed è dotata di vetrocamera trasparente, con apertura ad anta battente e ribalta. E' installata su murature con imbotti coordinati effetto legno. L'infisso è inoltre corredato da zanzariera e scuri in pvc con finitura analoga. Il tutto si presenta in condizioni manutentive discrete (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica). L'impianto di riscaldamento risulta installato a pavimento. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è comprensivo di scatole e frutti sprovvisti però delle relative placche di finitura. In prossimità dell'ingresso è presente il quadro elettrico, risulta assente il citofono.
Non sono presenti porte interne a separazione del vano "ingresso-soggiorno" dal vano "cucina-pranzo"; risulta infatti installato il solo telaio in alluminio, intonacato e tinteggiato, predisposto per una futura porta scorrevole a scomparsa. Analogamente, il collegamento con il vano "disimpegno" risulta privo di porta, sono presenti esclusivamente le opere morte in legno grezzo predisposte per la futura installazione della porta.
Al di sopra del varco di separazione tra il vano "ingresso-soggiorno" e il vano "cucina-pranzo", attualmente sprovvisto di porta, si rileva l'uscita di un corrugato relativo all'impianto elettrico incassato sottotraccia, predisposto per la futura installazione di una luce di emergenza. Tale predisposizione risulta a vista e non ancora completata con il relativo corpo illuminante.
Il vano "cucina-pranzo" è abitabile e comprensivo di parete attrezzata/componibile, presumibilmente realizzata in multistrato o truciolato, con struttura e frontali effetto legno, completa di top e schienale in marmo tipo statuario Carrara e dotata di elettrodomestici e di un ampio tavolo da pranzo. L'insieme presenta un'estetica classica rivisitata in chiave moderna e si presenta in condizioni manutentive discrete. Le finiture - quali muri, soffitti, pavimenti, infissi esterni e tinteggiature - risultano analoghe a quelle del vano "ingresso-soggiorno" anche dal punto di vista conservativo. È inoltre presente una luce di

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

emergenza. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e le scatole elettriche sono comprensive di frutti ma prive delle placche di finitura. Il riscaldamento è a pavimento. Si evidenzia che dal vano "cucina-pranzo", mediante una porta-finestra, si accede al "terrazzo 02", attualmente utilizzato dalla debitrice sig.ra [redacted]. Come già ampiamente descritto in precedenza, tale terrazzo risulta utilizzato in modo difforme rispetto a quanto previsto dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16, che urbanisticamente lo qualifica come "non praticabile". Seppure il "terrazzo 02" non è oggetto della procedura esecutiva, si rileva che la pavimentazione del terrazzo è realizzata in piastrelle ceramiche effetto pietra e versa in condizioni insufficienti. Il muro esterno, semplicemente intonacato, presenta nella parte inferiore evidenti fenomeni di umidità. Sul medesimo muro laterale risultano presenti: la predisposizione per pilozza (scarico e adduzione idrica), una cappa cucina in alluminio, dei collettori incassati dei sanitari del "bagno 01" e una caldaia per esterno.
I parapetti risultano realizzati in mattoni forati di cemento lasciati allo stato rustico.
Il "disimpegno" presenta caratteristiche analoghe ai vani descritti in precedenza sia con riferimento alle finiture di muri, soffitti e pavimenti sia per quanto riguarda gli impianti elettrico e di riscaldamento. Nel disimpegno è presente una nicchia rivestita con pannelli in legno grezzo, chiusa da ante in truciolato. Al suo interno è installato il collettore dell'impianto di riscaldamento a pavimento, completo di centralina e regolarmente funzionante. È inoltre presente una luce di emergenza e l'illuminazione artificiale del disimpegno è garantita da un punto luce a soffitto costituito da una semplice lampadina priva di corpo illuminante/lampadario.
Il disimpegno svolge funzione di smistamento verso i vari ambienti dell'unità immobiliare; gli accessi ai singoli vani sono costituiti da semplici varchi privi di porte. Si evidenzia che i varchi di accesso ai locali denominati "ingresso-pranzo", "letto 01", "bagno 01", "letto 02" e "vano 01" risultano dotati esclusivamente delle opere morte predisposte per il futuro montaggio delle porte. Il vano "bagno 02" invece è provvisto di telaio in alluminio, intonacato e tinteggiato, predisposto per l'installazione di una futura porta scorrevole a scomparsa (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica).
Il vano identificato nella planimetria di rilievo come "letto 01" è la camera da letto patronale ed internamente si presenta come gli ambienti già descritti, con i muri e il soffitto intonacati e tinteggiati di bianco in condizioni sufficienti. L'illuminazione artificiale del "letto 01" è garantita da un punto luce con lampadina a vista, privo di lampadario. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, essenza tipo olmo/castagno chiaro, di formato rettangolare con posa sfalsata. I battiscopa risultano coordinati alla pavimentazione per tonalità e finitura. Nel complesso, tali elementi si presentano in condizioni discrete. La porta-finestra risulta presumibilmente realizzata in pvc di fascia medio-alta, con finitura effetto legno nella tonalità noce medio e vetrocamera trasparente, dotata di apertura ad anta battente e ribalta; è installata su murature con imbotti coordinati effetto legno. L'infisso è inoltre corredato da zanzariera e scuri in pvc con finitura analoga. Il tutto si presenta in condizioni discrete (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica). L'impianto di riscaldamento risulta a pavimento. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e comprensivo di scatole e frutti prive delle relative placche di finitura.
Il "bagno 01", nonostante la presenza di un secondo bagno ("bagno 02"), è di fatto l'unico bagno attualmente attivo e fruibile dell'appartamento e risulta essere a servizio sia della zona giorno che della zona notte. Tale ambiente, oltre ad essere completo di sanitari in ceramica, ospita anche una lavatrice e assume pertanto anche la funzione di lavanderia. Le condizioni generali del bagno si presentano nel complesso discrete, sia dal punto di vista estetico sia sotto il profilo manutentivo. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, in continuità con quella presente nel resto dell'appartamento, mentre il rivestimento delle pareti è in piastrelle rettangolari in gres porcellanato nei colori grigio scuro e bianco. Due pareti sono rivestite con lastre di colore grigio scuro e le altre due pareti sono rivestite con lastre di colore bianco, tale alternanza conferisce all'ambiente uno stile moderno e gradevole. Il rivestimento è presente fino ad un'altezza di circa 2,50 m, mentre la restante parte delle pareti non rivestite e il soffitto risultano regolarmente intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il bagno risulta sprovvisto di porta; attualmente il vano di accesso è schermato mediante una tenda fissata in modo rudimentale, con funzione di garantire la riservatezza dell'ambiente. Il "bagno 01" è dotato di lavabo inserito in un mobile sospeso, sormontato da un elemento contenente pensili, specchio e illuminazione integrata. I sanitari, costituiti da bidet e vaso wc con cassetta di scarico incassata tipo Geberit, sono del tipo sospeso. È inoltre presente una doccia con box caratterizzato da telaio in alluminio e pannellature in vetro trasparente, di fattura moderna e in buono stato conservativo. Completano la dotazione un termoarredo in ghisa di colore bianco, in condizioni discrete, e un infisso porta-finestra che garantisce illuminazione ed aerazione naturale all'ambiente. Tale infisso, presumibilmente realizzato in pvc di fascia medio-alta, presenta finitura effetto legno nella tonalità noce medio ed è dotato di vetrocamera con finitura satinata.

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

Si evidenzia come nel "bagno 01" in alcuni punti di intersezione tra muri e soffitto sono presenti delle piccole tracce di condensa.
Dalla porta-finestra del "bagno 01" si accede a quello che nella planimetria catastale risulta identificato come un balcone; tuttavia, sia nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 sia nello stato dei luoghi rilevato, tale balcone risulta inglobato in quello che nella planimetria di rilievo viene identificato come "terrazzo 02", il tutto è stato ampiamente descritto in precedenza.
Il vano identificato come "Letto 02" ha finiture identiche a quelle del vano "Letto 01" già descritto con muri e soffitto intonacati e tinteggiati di bianco. Il soffitto presenta evidenti macchie longitudinali riconducibili a fenomeni di condensa e umidità, presumibilmente in corrispondenza dei travetti del solaio; sono inoltre presenti fenomeni di umidità lungo la giunzione tra parete e soffitto e in corrispondenza di un angolo dell'ambiente è presente una lieve fessurazione localizzata. Il soffitto si presenta in condizioni manutentive mediocri. L'illuminazione artificiale è garantita da un punto luce con lampadina a vista, privo di lampadario. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, essenza tipo olmo/castagno chiaro, di formato rettangolare con posa sfalsata. I battiscopa risultano coordinati alla pavimentazione per tonalità e finitura. Nel complesso, tali elementi si presentano in condizioni discrete. La finestra risulta presumibilmente realizzata in pvc di fascia medio-alta, con finitura effetto legno nella tonalità noce medio e vetrocamera trasparente, dotata di apertura ad ante battenti e ribalta; è installata su murature con imbotti coordinati effetto legno. L'infisso è inoltre corredato da zanzariera e scuri in pvc con finitura analoga. Il tutto si presenta in condizioni discrete (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica). L'impianto di riscaldamento risulta installato a pavimento. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è comprensivo di scatole e frutti prive delle relative placche di finitura.
Il vano identificato come "Vano 01" risulta attualmente utilizzato come ambiente adibito ad ampio ripostiglio/cabina armadio, in quanto al suo interno si rileva la presenza di un accumulo di oggetti vari e di un ampio armadio. Per quanto concerne le finiture e lo stato manutentivo, esso si presenta analogo al vano "letto 02"; anche in questo ambiente risultano evidenti macchie di umidità. Nel "Vano 01", l'infisso esterno è costituito da una porta-finestra a due ante, ad apertura battente e ribalta, avente caratteristiche estetiche e costruttive analoghe a quelle già descritte nei vari ambienti dell'appartamento. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia ed è comprensivo di scatole e frutti privi delle relative placche di finitura; inoltre, dal soffitto fuoriescono alcuni corrugati riconducibili all'impianto elettrico incassato, presumibilmente predisposti per l'alloggiamento di faretti a soffitto. Si ribadisce che tutte le finiture quali muri, soffitto, pavimento, infissi etc risultano identiche a quelle dei vani descritti in precedenza ("ingresso-soggiorno", "cucina-pranzo", "disimpegno", "letto 01" e "letto 02" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Anche con riferimento al "vano 01" dalla porta-finestra si accede a quello che nella planimetria catastale risulta identificato come "balcone" ma che nella realtà e nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 risulta inglobato nel "terrazzo 02", come già largamente descritto in precedenza.
Il "bagno 02", nelle sue attuali condizioni risulta essere inutilizzabile. Nonostante sia completato dal punto di vista impiantistico e di finiture (pavimento, rivestimento, pitture, etc) non è presente il lavabo, risulta presenta la vasca da bagno ma non è installata. Sono stati installati i sanitari sospesi, nello specifico bidet e vaso-wc con cassetta di scarico incassata tipo Geberit. E' presente altresì un termoarredo verticale realizzato in ghisa verniciato di bianco in condizioni discrete. A livello di finiture le condizioni generali del bagno si presentano nel complesso discrete, sia dal punto di vista estetico sia sotto il profilo manutentivo. Il livello delle finiture deve essere considerato di qualità medio/alta. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, in continuità con quella presente nel resto dell'appartamento, mentre il rivestimento delle pareti è in gres porcellanato dallo stile moderno e minimale, caratterizzato da grandi lastre rettangolari effetto pietra in due tonalità a contrasto. Per tre pareti viene utilizzato un gres porcellanato chiaro nei toni del beige, con leggere venature dall'aspetto naturale. A metà altezza corre una fascia decorativa tono su tono con texture ondulata tridimensionale. Per la quarta parete viene adoperato un gres porcellanato di colorazione scura antracite/marrone fumo, sempre effetto pietra naturale, che crea un forte contrasto rendendo il bagno elegante. Il tutto è in condizioni discrete e conferisce all'ambiente uno stile moderno e gradevole. Il rivestimento è presente fino ad un'altezza di circa 2,50 m, mentre la restante parte delle pareti non rivestite e il soffitto risultano regolarmente intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il soffitto presenta gli stessi problemi descritti per il vano "letto 02" cioè la presenza di macchie longitudinali riconducibili a fenomeni di condensa e umidità, presumibilmente in corrispondenza dei travetti del solaio. Il soffitto si presenta in condizioni manutentive mediocri. L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia ed è comprensivo di scatole e frutti privi delle relative placche di finitura. E' presente un infisso finestra che garantisce illuminazione ed aerazione naturale all'ambiente. Tale infisso, presumibilmente realizzato in pvc di fascia medio-alta (come il resto degli infissi di tutti gli ambienti dell'appartamento) è a due ante battenti+ ribalta e presenta finitura effetto

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

legno nella tonalità noce medio ed è dotato di vetrocamera con finitura satinata. Il "bagno 02" è privo di porta; risulta tuttavia presente il controtelaio a scomparsa in alluminio, intonacato e tinteggiato, predisposto per il futuro alloggiamento di una porta scorrevole a scomparsa.

Per una maggior chiarezza di tutto ciò che è stato fin qui descritto si fa riferimento all'Allegato 10 - "Documentazione Fotografica".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: risultano presumibilmente realizzati in PVC di fascia medio-alta, con finitura effetto legno tonalità noce medio e vetrocamera trasparente; nei bagni sono presenti vetri satinati. Gli infissi sono dotati di apertura ad anta battente, sia singola che doppia, anche con sistema di apertura a ribalta. Gli stessi risultano installati su muratura con imbotti coordinati effetto legno ad eccezione della finestra del vano "cucina-pranzo". I serramenti sono inoltre corredati da scuri in pvc con finitura effetto legno coordinata e da zanzariere. Nel complesso, gli elementi si presentano in discreto stato manutentivo ed estetico.

infissi interni: tutti i vani risultano sprovvisti delle porte interne. I varchi porta dei vani "disimpegno", "letto 01", "letto 02", "vano 01" e "bagno 01" sono provvisti delle sole opere morte predisposte per il successivo fissaggio dei telai delle porte ad anta battente. Per i vani "cucina-pranzo" e "bagno 02" risultano invece presenti controtelai a scomparsa in alluminio, intonacati e tinteggiati, predisposti per il futuro alloggiamento di porte scorrevoli a scomparsa.

pareti esterne: realizzate in muratura composta da un paramento esterno in mattoni forati di laterizio e da un paramento interno in blocchi di tufo, probabilmente separati da un'intercapedine vuota oppure riempita con materiale isolante.

rivestimento esterno: l'appartamento, costituente l'intero piano primo, presenta i prospetti fronte ingresso e laterali esclusivamente intonacati, mentre il prospetto retrostante risulta allo stato rustico, con muratura in laterizio forato lasciata a vista.

rivestimento interno: le pareti perimetrali interne, le tramezzature e i soffitti risultano tinteggiati con pittura di colore bianco. In tutti i vani, ad eccezione di "letto 02" e "bagno 02", la tinteggiatura si presenta in condizioni tendenzialmente sufficienti; nei suddetti vani "letto 02" e "bagno 02" le condizioni risultano invece mediocri.
Nel vano "cucina-pranzo", in corrispondenza della zona lavello della parete attrezzata/componibile, lo schienale risulta rivestito con lastre di marmo tipo statuario di Carrara.
Il "bagno 01" presenta le pareti rivestite di piastrelle rettangolari in gres porcellanato nei colori grigio scuro e bianco, le pareti vengono gestite alcune di colore grigio scuro e altre di bianco, aspetto questo che conferisce all'ambiente uno stile moderno e gradevole. Il rivestimento è presente fino ad un'altezza di circa 2,50 m.
Il "Bagno 02" presenta un rivestimento delle pareti in gres porcellanato dallo stile moderno e minimale, caratterizzato da grandi lastre rettangolari effetto pietra in due tonalità a contrasto. La prima tonalità, utilizzata per tre pareti, è un gres porcellanato chiaro nei toni del beige, con leggere venature dall'aspetto naturale. A metà altezza corre una fascia decorativa tono su tono con texture ondulata tridimensionale. La seconda tonalità che interessa solo una parete è sempre in gres porcellanato ma di colorazione scuro antracite/marrone fumo, con effetto pietra naturale, che crea un forte contrasto rendendo il bagno elegante. Il tutto è in condizioni discrete e conferisce all'ambiente uno stile moderno e gradevole. Il rivestimento è presente fino ad un'altezza di circa 2,50 m.

Degli Impianti:

L'appartamento "Lotto 01" è dotato di impianto elettrico realizzato sottotraccia, riscaldamento a pavimento con termoarredi nei bagni, idrico realizzato sottotraccia. L'impianto elettrico in alcuni ambienti per alcuni punti luce risulta completata la predisposizione ma privo del corpo illuminante, le scatole con i frutti sono prive delle placche estetiche.

L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica dell'AQP.

L'impianto fognante è collegato alla rete pubblica.

Il fabbricato è collegato alla rete primaria.

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c3711c3

Condizionamento/climatizzazione:	non presente
telefonico:	nella media
elettrico: sottotraccia a norma.	nella media
citofono	non presente

Delle Strutture:

solai: in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi);	buono

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Terrazzo 01	62,45	0,35	21,85	sufficiente
- Super. Coperta P. Primo	185,35	1	185,35	sufficiente/discreto
- Balcone	6,07	0,30	1,80	mediocre
	253,87		**209,02**	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:-

COMPARATIVO 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del LOTTO 01 (intero appartamento P. Primo) abitazione con annesso n. 1 terrazzo, n. 1 balcone che nella realtà è inglobato in un terrazzo non oggetto dell'esecuzione.

Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per l'immobile indicato dal sottoscritto LOTTO 01 oggetto dell'esecuzione sito in San Donato di Lecce alla via Lezzi n. 19.

In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2025, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2025 riguardanti immobili definiti catastalmente A/7 similari nella zona periferica di San Donato di Lecce (LE).

Il valore di riferimento al II semestre 2025 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 650,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 05/07/2026 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore €/mq 600,00 al di sotto del valore normale medio delle quotazioni delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	209,02	x	600,00€	=	**125.412,00€**

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.412,00**

Valore di mercato calcolato in quota e diritto pari a 1000/1000 al netto degli aggiustamenti di proprietà [redacted] (debitrice): **€. 125.412,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'appartamento al piano primo (immobile Cat. A/7) identificato come LOTTO 01, dell'esecuzione e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato del LOTTO 01 oggetto dell'esecuzione immobiliare 66/26, sito in San Donato di Lecce (LE) alla via Lezzi n. 19.
In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:
1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2025, ultimi dati disponibili.
Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2025 riguardanti immobili similari nella zona periferica di San Donato di Lecce (LE).
Il valore di riferimento al II semestre 2025 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 650,00.
Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 05/07/2026 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore di €/mq 600,00 al di sotto del valore normale medio delle quotazioni delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenza	209,02	0,00	125.412,00 €	125.412,00 €
				125.412,00 €	**125.412,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il concetto di comoda divisibilità dell'immobile deve riguardare diversi aspetti, strutturale, autonomia, libero godimento senza problemi tecnici, economici-funzionali al seguito di tali presupposti trovo l'impossibilità del frazionamento in più beni, pertanto il LOTTO 01 oggetto dell'esecuzione risulta indivisibile.

- Spese tecniche — €. 4.500,00
  Fine lavori - Direzione dei Lavori - Agibilità – circa — €. 1.200,00
  Nuovo accatastamento

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.712,00**

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: **€. 17.956,80**

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558dfea4c371c3

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 55,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 101.700,00**

Data 05/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Ferdinando Saurio



Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MEDIOLANUM s.p.a.

DEBITORI:
[redacted]

GIUDICE:
Giudice Dr. De PASQUALE Italo Mirko

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2026

TECNICO INCARICATO:
Arch. Ferdinando Saurio
CF: SRAFDN71P18E506Y
con studio in LECCE (LE) VIA S. GRANDE 17
telefono: 3281868609
email: arch.saurio@gmail.com
PEC: ferdinando.saurio@archiworldpec.it

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2026

LOTTO 02

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[redacted] La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale, catastalmente classificato come **unità in corso di costruzione F/3**, ubicato nel Comune di San Donato di Lecce, alla Via Lezzi n. 19. L'unità immobiliare occupa integralmente il piano secondo del fabbricato ed ha una superficie commerciale di 155,43 mq ed è di proprietà, per la quota di 1/1, della sig.ra [redacted]

L'immobile (appartamento) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026 fa parte di un villino composto da un piano seminterrato e da n. 3 piani fuori terra. La proprietà del fabbricato appartiene a due distinti proprietari. L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare coincide con l'appartamento che occupa integralmente il **Piano Secondo** e che attualmente risulta in corso di costruzione e una volta ultimato, avrà destinazione residenziale. L'unità immobiliare è identificata dal sottoscritto come **"Lotto 02".**

L'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'appartamento pignorato, è inserito in un contesto urbanistico-edilizio caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari di uno, due o tre piani e si trova in zona periferica nel Comune di San Donato di Lecce.

L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato. Il "Lotto 02" coincide con l'intero piano secondo ed è attualmente classificato catastalmente in categoria F/3 unità in corso di costruzione. Tale classificazione identifica immobili non ancora ultimati e pertanto privi di rendita catastale definitiva.

Una volta completato e regolarmente accatastato, l'immobile sarà presumibilmente censito nella categoria A/7 – "abitazioni in villini", analogamente all'unità abitativa posta al piano primo.

La definizione in categoria A/7 identifica fabbricati, anche suddivisi in più unità immobiliari, caratterizzati da tipologie costruttive, tecnologiche e finiture proprie di edifici di tipo civile o economico dotati, per tutte o per parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.

L'appartamento, che una volta ultimato avrà destinazione abitativa e occuperà integralmente il secondo piano, costituisce l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica, all'interno del quale è presente il vano ascensore, attualmente privo dell'impianto elevatore (ascensore).

Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, sul fonte principale, un'area destinata a verde. Da tale area si accede, tramite un ingresso pedonale comune, agli spazi pertinenziali comuni delle unità abitative del fabbricato, dai quali si raggiunge il vano scala che conduce all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ubicata al piano secondo.

L'accesso al lotto da Via Lezzi avviene nello specifico al numero civico 19 ed è caratterizzato da un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dalla porzione comune del lotto antistante il fabbricato si accede al vano scala comune, avente la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, sia quelli fuori terra sia il piano seminterrato.

L'unico livello non accessibile risulta essere il lastrico solare di copertura del secondo piano, in quanto sprovvisto di qualsiasi sistema di collegamento verticale.

Il vano scala comune, dotato di rampe e pianerottoli, si presenta allo stato rustico-grezzo e consente di raggiungere il secondo piano, interamente occupato da un unico appartamento in fase di completamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificato dal sottoscritto come "Lotto 02".

L'appartamento oggetto dell'esecuzione, identificato come "LOTTO 02" e occupante l'intero piano secondo, allo stato attuale dei luoghi si presenta come un unico ampio ambiente, in quanto non risultano realizzate le tramezzature, gli impianti e le finiture previsti dalla pratica edilizia presentata (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Sono presenti esclusivamente i muri perimetrali, con i relativi varchi sprovvisti di infissi e porta di ingresso, nonché il solaio di copertura. Tale ambiente, nella planimetria di rilievo, è identificato come "vano unico".

Il "LOTTO 02" è dotato di n. 2 terrazzi: il primo, identificato come "terrazzo 01", è posto sul fronte principale; il secondo, identificato come "terrazzo 02", è posto sul fronte retrostante.

Si evidenzia che l'appartamento si presenta internamente allo stato rustico, con murature perimetrali lato interno all'appartamento in mattoni forati di laterizio a vista. Anche il solaio interno risulta privo di finiture. Inoltre, elemento determinante è che l'appartamento è attualmente privo di suddivisioni interne (tramezzature), non risultando pertanto definiti i vani che dovrebbero caratterizzarlo.
Il sottoscritto CTU evidenzia che, a seguito delle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce, ha potuto acquisire, documentare ed allegare n. 7 Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.
La Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 costituisce il titolo abilitativo edilizio di riferimento per l'intero fabbricato, incluso il secondo piano interessato dalla procedura esecutiva immobiliare; tuttavia, per quanto riguarda l'unità immobiliare denominata "Lotto 02", che caratterizza tutto il piano secondo piano, il progetto autorizzato non risulta per la maggior parte attuato. Infatti molte opere interne previste dal progetto approvato tra cui: distribuzione interna dei locali, impianti, finiture e altre lavorazioni previste, risultano non ancora eseguite.
Per tale motivo, allo stato attuale l'appartamento risulta ancora in fase di completamento rispetto alla configurazione finale prevista dal permesso di costruire.
L'immobile si presenta pertanto in uno stato di avanzamento tale da non consentire una verifica puntuale tra lo stato attuale dei luoghi e quanto risulta dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16
L'immobile "LOTTO 02", oggetto di valutazione, consiste nell'unico appartamento posto al piano secondo, avente un'altezza netta interna a rustico pari a 2,90m.
Identificazione catastale – Comune di San Donando di Lecce (LE):

- foglio 5, particella 471, Sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lezzi n. 19/A, piano secondo; di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [redacted] C.F.: [redacted]

  Dati derivanti da: Variazione del 11/09/2019 – Pratica n. LE0107663 in atti dal 11/09/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n, 26461.1/2019).

Coerenze: l'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il piano secondo identificato come "Lotto 02", oggetto della presente esecuzione, confina: sul fronte principale ha l'affaccio rivolto verso la strada comunale via Lezzi, mentre sui restanti lati con fabbricati di altre proprietà.
L'intero appartamento al piano secondo "LOTTO 02", così come l'intero fabbricato, è stato edificato nella prima decade degli anni '80 e dall'accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche:

- Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87 - da considerare la prima;
- Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89;
- Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato);
- Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07;
- Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08;
- Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16;
- Pratica Ed. n. 30/17 – CILA;

Si precisa che tali pratiche edilizie costituiscono gli unici atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce relativamente all'intero fabbricato e all'appartamento al piano secondo identificato come "LOTTO 02", oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 66/26 (vedi Allegato n. 09 – Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato di Lecce).
In merito alle Pratiche Edilizie suddette, si ritiene necessario evidenziare come la Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 sia la pratica di riferimento alla quale guardare per la corrispondenza che deve intercorrere tra l'aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi dell'immobile "Lotto 01" oggetto dell'Esecuzione Imm. 66/26 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie approvate e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 155,43 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.687,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.700,00**

Data della valutazione: **05/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, il "LOTTO 02", per le caratteristiche e nelle condizioni precedentemente descritte, risulta non occupato, in quanto si presenta allo stato rustico, privo della suddivisione interna nei vari vani (tramezzature), nonché degli impianti, delle finiture e delle ulteriori opere di completamento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.3.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.3.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.3.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

4.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.4.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

Pignoramenti e sentenze di fallimento:
Trascrizione del 06/03/2026 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE DI LECCE in data 11/02/2026 al numero di Repertorio 460 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 8289.

4.2.4. Altre trascrizioni:
Trascrizione del 02/01/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a firma del Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI LECCE in data 04/12/2023 al numero di Repertorio 5744 - Registro Particolare 2 Registro Generale 5.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16499 Registro Generale 21163.

Trascrizione del 28/05/2003 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE a firma del Pubblico Ufficiale – DAL VERME SERGIO in data 14/05/2003 al numero di Repertorio 16199 - Registro Particolare 16500 Registro Generale 21164.

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

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 46f5f84ccaa93169

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:
La sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 residente a San Donato di Lecce (LE). Risulta dal 14/05/2003 in forza di atto di DIVISIONE EREDITARIA a firma del Notaio Dott. DAL VERME SERGIO al n. 16199 di Repertorio e n. 5633 di Raccolta, registrato a Lecce in data 28/05/2003 al n. 21164.

PRECEDENTI PROPRIETARI:
[redacted] nata a [redacted] Nuda proprietà 1/1 dal 14/05/2015 al 10/09/2015 e [redacted] Usufrutto 1/1 dal 14/05/2003 al 10/09/2015.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRATICHE EDILIZIE:**

Il Lotto 01 – unico appartamento posto al piano primo (A/7) è stato realizzato nella prima decade degli anni '80 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA.

- **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade in zona C – Zona di Espansione - Comune di San Donato di Lecce.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- **CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ
- **CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ
- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ
- **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e658d6a4e974c9

BENE IN SAN DONATO DI LECCE VIA LEZZI N. 19/A

LOTTO 02 – RESIDENZIALE/ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO B

La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale, catastalmente classificato come **unità in corso di costruzione F/3**, ubicato nel Comune di San Donato di Lecce, alla Via Lezzi n. 19. L'unità immobiliare occupa integralmente il piano secondo del fabbricato ed ha una superficie commerciale di 155,43 mq ed è di proprietà, per la quota di 1/1, della sig.ra [redacted]

L'immobile (appartamento) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026 fa parte di un villino composto da un piano seminterrato e da n. 3 piani fuori terra. La proprietà del fabbricato appartiene a due distinti proprietari. L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare coincide con l'appartamento che occupa integralmente il **Piano Secondo** e che attualmente risulta in corso di costruzione e una volta ultimato, avrà destinazione residenziale. L'unità immobiliare è identificata dal sottoscritto come **"Lotto 02".**

L'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'appartamento pignorato, è inserito in un contesto urbanistico-edilizio caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari di uno, due o tre piani e si trova in zona periferica nel Comune di San Donato di Lecce.

L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato. Il "Lotto 02" coincide con l'intero piano secondo ed è attualmente classificato catastalmente in categoria F/3 unità in corso di costruzione. Tale classificazione identifica immobili non ancora ultimati e pertanto privi di rendita catastale definitiva.

Una volta completato e regolarmente accatastato, l'immobile sarà presumibilmente censito nella categoria A/7 – "abitazioni in villini", analogamente all'unità abitativa posta al piano primo.

La definizione in categoria A/7 identifica fabbricati, anche suddivisi in più unità immobiliari, caratterizzati da tipologie costruttive, tecnologiche e finiture proprie di edifici di tipo civile o economico dotati, per tutte o per parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.

L'appartamento, che una volta ultimato avrà destinazione abitativa e occuperà integralmente il secondo piano, costituisce l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica (indipendente - non interno al fabbricato), all'interno del quale è presente il vano ascensore, attualmente privo dell'impianto elevatore (ascensore).

Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, sul fonte principale, un'area destinata a verde. Da tale area si accede, tramite un ingresso pedonale comune, agli spazi pertinenziali comuni delle unità abitative del fabbricato, dai quali si raggiunge il vano scala comune che conduce all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ubicata al piano secondo.

Il muro di cinta che delimita il lotto nel quale si trova "l'appartamento" posto al secondo piano oggetto dell'esecuzione, ha il fronte prospiciente Via Lezzi ed è caratterizzato da un muretto basso in calcestruzzo intonacato in pessime condizioni manutentive, sormontato da una recinzione metallica costituita da elementi verticali in ferro di colore chiaro anch'essi in pessimo stato di conservazione, con diffusa presenza di fenomeni di ossidazione e ruggine. Sia la muratura sia le inferriate evidenziano un generale stato di abbandono e degrado manutentivo.

L'accesso al lotto da Via Lezzi avviene nello specifico al numero civico 19 ed è caratterizzato da un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In particolare, uno degli accessi carrabili consente l'ingresso (al piano terra) a un vano destinato ad autorimessa, mentre l'altro permette l'accesso al piano seminterrato. Entrambi risultano di pertinenza dell'unità immobiliare ubicata al piano terra e, pertanto, sono estranei alla presente procedura esecutiva.

Dalla porzione comune del lotto antistante il fabbricato si accede al vano scala comune, avente la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, sia quelli fuori terra sia il piano seminterrato.

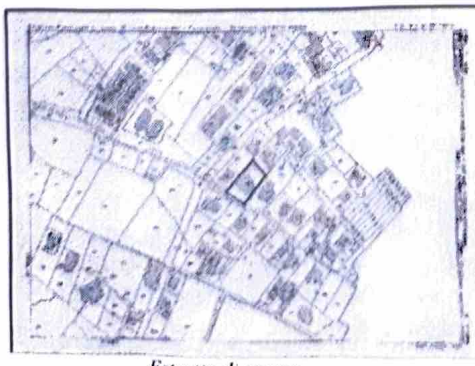
L'unico livello non accessibile risulta essere il lastrico solare di copertura proprio del secondo piano, in quanto sprovvisto di qualsiasi sistema di collegamento verticale.

Il vano scala comune, dotato di rampe e pianerottoli, si presenta allo stato rustico-grezzo e consente di raggiungere il secondo piano, interamente occupato da un unico appartamento in fase di

completamento, oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificato dal sottoscritto come "Lotto 02".
L'appartamento oggetto dell'esecuzione, identificato come "LOTTO 02" è corrispondente all'intero piano secondo, si presenta come un'unica ampia superficie coperta, delimitata sui quattro lati da muratura perimetrale. Al suo interno risultano presenti i vani destinati agli infissi esterni (porta d'ingresso, porte-finestre e finestre) ma non sono presenti gli infissi stessi. Tale superficie nella planimetria dello stato attuale dei luoghi -rilievo redatta del sottoscritto CTU è identificata come "vano unico" e risulta di 114,70mq netti. Si evidenzia, infatti, che internamente non sono state realizzate le tramezzature previste per la suddivisione dell'ampia superficie nei vani indicati e ricavati nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Il "LOTTO 02" comprende un "terrazzo 01" posto sul fronte principale dell'immobile rivolto verso la via comunale (via Lezzi) di 20,60mq netti; comprende inoltre un "terrazzo 02" di 42,85mq netti posto sul fronte retrostante opposto al terrazzo 01.
La Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 deve ritenersi il titolo edilizio di riferimento sulla base del quale dovrà essere configurata, sia per numero sia per distribuzione, la suddivisione interna in vani dell'attuale appartamento posto al piano secondo
Si evidenzia come il "vano unico", allo stato attuale, si presenti internamente incompleto non solo delle tramezzature interne e degli infissi, ma anche con riferimento alla predisposizione degli impianti idrico, elettrico, gas e di riscaldamento, nonché delle porte e di tutte le finiture e lavorazioni necessarie per rendere l'appartamento fruibile e abitabile. Infatti, internamente, l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare si presenta a rustico.
L'immobile "LOTTO 02", oggetto di valutazione, consiste nell'unico appartamento posto al piano secondo, avente un'altezza netta interna a rustico pari a 2,90m.
Identificazione catastale – Comune di San Donando di Lecce (LE):

- foglio 5, particella 471, Sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Lezzi n. 19/A, piano secondo; di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [redacted]
  C.F.: [redacted]
  Dati derivanti da: Variazione del 11/09/2019 – Pratica n. LE0107663 in atti dal 11/09/2019 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n, 26461.1/2019).

Coerenze: l'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato il piano secondo identificato come "Lotto 02", oggetto della presente esecuzione, confina: sul fronte principale ha l'affaccio rivolto verso la strada comunale via Lezzi, mentre sui restanti lati con fabbricati di altre proprietà.
Per maggiore chiarezza, si precisa che l'ingresso pedonale all'intero lotto nel quale è ubicato l'appartamento al piano secondo "Lotto 02" è identificato dal numero civico 19.
L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato, nello specifico l'intero piano secondo è l'appartamento-residenza di proprietà della debitrice la sig.ra [redacted] è l'oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026.
L'intero fabbricato è stato realizzato nella prima decade degli anni '80 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Pratica Ed. n. 25/87 – C.E. 43/87, Pratica Ed. n. 23/88 – C.E. 14/89, Pratica Ed. n. 68/00 (nessun titolo rilasciato), Pratica Ed. n. 32/03 – P. d. C. n. 01/04 e n.34/07, Pratica Ed. n. 34/08 – P. d. C. n. 50/08, Pratica Ed. n. 90/16 – P. d. C. n. 59/16 e Pratica Ed. n. 30/17 – CILA (ved. Allegato 11).



Estratto di mappa



Zona in cui si trova il Fabbricato/Abitazione P. Secondo oggetto dell'esecuzione immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intero fabbricato è ubicato in una zona periferica, in un'area costituita prevalentemente da fabbricati unifamiliari ad uno, due o tre piani. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI	
negozi al dettaglio	sufficiente
farmacie	sufficiente
scuola secondaria superiore	sufficiente
supermercati	sufficiente

COLLEGAMENTI	
Autobus – mezzi pubblici	non presente
Stazione ferroviaria distante 1km	presente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	sufficiente
esposizione:	sufficiente
luminosità:	discreta
panoramicità:	sufficiente
impianti tecnici:	mancanti
stato di manutenzione generale:	internamente a rustico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026, è un appartamento a rustico che costituisce l'intero piano secondo, il quale una volta completato avrà finalità **residenziale – abitazione di tipo civile A/7,** ma che attualmente è classificato catastalmente come **unità in corso di costruzione F/3.** Nello stato in cui si presenta alla data odierna, l'immobile non risulta abitabile né utilizzabile. La proprietaria, per la quota di 1/1 è la sig.ra [redacted] (debitrice).
L'immobile (appartamento) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 66/2026 fa parte di un villino composto da un piano seminterrato e da n. 3 piani fuori terra. La proprietà del fabbricato appartiene a due distinti proprietari. L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare coincide con l'appartamento che occupa integralmente il **Piano Secondo** e che attualmente risulta in corso di costruzione e una volta ultimato, avrà destinazione residenziale. L'unità immobiliare è identificata dal sottoscritto come **"Lotto 02".**
L'intero fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'appartamento pignorato, è inserito in un contesto urbanistico-edilizio caratterizzato prevalentemente da fabbricati unifamiliari di uno, due o tre piani e si trova in zona periferica nel Comune di San Donato di Lecce.
L'intero fabbricato è costituito da n. 4 livelli, di cui 3 fuori terra e uno seminterrato. Il "Lotto 02" coincide con l'intero piano secondo ed è attualmente classificato catastalmente in categoria F/3 unità in corso di costruzione. Tale classificazione identifica immobili non ancora ultimati e pertanto privi di rendita catastale definitiva.
Una volta completato e regolarmente accatastato, l'immobile sarà presumibilmente censito nella categoria A/7 – "abitazioni in villini", analogamente all'unità abitativa posta al piano primo.
La definizione in categoria A/7 identifica fabbricati, anche suddivisi in più unità immobiliari, caratterizzati da tipologie costruttive, tecnologiche e finiture proprie di edifici di tipo civile o economico dotati, per tutte o per parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.
L'appartamento, che una volta ultimato avrà destinazione abitativa e occuperà integralmente il secondo piano, costituisce l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.
L'intero fabbricato nel quale è presente il "Lotto 02", oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta catastalmente ubicato in San Donato di Lecce, alla via Lezzi n. 19/A. Dalla verifica dello stato dei luoghi è emerso, tuttavia, che il cancello pedonale di accesso all'intero lotto nel quale insiste il fabbricato nella sua interezza risulta contraddistinto, nella realtà, dai numeri civici 19 e 19/B (ved. Allegato n. 10 –

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558d1ea4a971c9

Documentazione fotografica).
Il lotto sul quale insiste l'intero fabbricato presenta, sul fonte principale, un'area destinata a verde. Da tale area si accede, tramite un ingresso pedonale comune, agli spazi pertinenziali comuni delle unità abitative del fabbricato, dai quali si raggiunge il vano scala comune che conduce all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ubicata al piano secondo.
Il muro di cinta che delimita il lotto sul quale insiste "l'appartamento" posto al secondo piano e oggetto dell'esecuzione, ha il fronte prospiciente Via Lezzi, ed è caratterizzato da un muretto basso in calcestruzzo intonacato in pessime condizioni manutentive, sormontato da una recinzione metallica costituita da elementi verticali in ferro di colore chiaro anch'essi in pessimo stato di conservazione, con diffusa presenza di fenomeni di ossidazione e ruggine. Sia la muratura che le inferriate evidenziano un generale stato di abbandono e degrado manutentivo.
L'accesso al lotto da Via Lezzi avviene nello specifico al numero civico 19 ed è caratterizzato da un ingresso pedonale comune e da n. 2 accessi carrabili destinati al servizio dell'unità abitativa posta al piano terra, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
In particolare, uno degli accessi carrabili consente l'ingresso (al piano terra) a un vano destinato ad autorimessa, mentre l'altro permette l'accesso al piano seminterrato. Entrambi risultano di pertinenza dell'unità immobiliare ubicata al piano terra e, pertanto, sono estranei alla presente procedura esecutiva.
Il fabbricato è inoltre dotato di un vano scala comune esterno, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica (indipendente - non interno al fabbricato), all'interno del quale è presente il vano ascensore, attualmente privo dell'impianto elevatore (ascensore).
Dalla porzione comune del lotto antistante il fabbricato si accede al vano scala comune, avente la funzione di collegare verticalmente tutti i piani che compongono il fabbricato, sia quelli fuori terra sia il piano seminterrato.
Il vano scala comune è costituito da rampe, pianerottoli e del solo vano ascensore, il tutto realizzato in cemento armato lasciato allo stato rustico, privo di rivestimenti, intonaci, tinteggiature e impianto di illuminazione.
La balaustra di protezione è realizzata in mattoni forati di cemento e anch'essa si presente allo stato rustico.
L'intero vano scala si presenta in pessime condizioni manutentive, dovute sia alla mancata ultimazione delle opere di finitura sia alla non adeguata esecuzione e al mancato completamento di alcune sue parti. Tale condizione risulta uniforme lungo tutto lo sviluppo verticale di collegamento tra i vari piani del fabbricato. Si precisa che il vano scala, in quanto parte comune, non costituisce oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 66/26. Tuttavia si ritiene necessario evidenziare che le condizioni in cui esso versa rendono disagevole il collegamento e l'accesso al piano secondo, così come agli ulteriori piani dell'intero fabbricato.
Dal vano scala comune, attraverso il pianerottolo di sbarco al piano secondo, si accede al "terrazzo 01" che costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento allo stato rustico non completato oggetto dell'esecuzione.
Il "terrazzo 01" si sviluppa lungo il prospetto principale del fabbricato con affaccio sulla strada comunale, via Lezzi, ed ha una superficie netta pari a 20,60 mq.
Il "terrazzo 01", di esclusiva pertinenza dell'appartamento posto al piano secondo, si presenta pavimentato con piastrelle ceramiche ad effetto pietra che versano in condizioni manutentive insufficienti. Il paramento murario del prospetto principale risulta regolarmente intonacato ma privo di tinteggiatura; esso presenta diffuse alterazioni superficiali riconducibili a fenomeni di umidità e deposito di sporco, maggiormente concentrate nella parte bassa della muratura. Tali manifestazioni evidenziano un quadro manutentivo e di conservazione mediocre. Lungo il perimetro del terrazzo non è presente il battiscopa. Il parapetto è realizzato in blocchi di cemento; la superficie interna appare in parte lasciata allo stato rustico ed in parte è grossolanamente intonacata. Le superfici presentano diffuse macchie di umidità, aloni e colature dovute al dilavamento delle acque meteoriche, particolarmente evidenti negli angoli e nelle porzioni inferiori del parapetto. La sommità del parapetto, rifinita con copertina (livellini) di colore rosso mattone realizzata presumibilmente in terracotta, evidenzia macchie nere derivanti da sporcizia ed umidità, riconducibili alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici e ad una carente manutenzione. All'interno del parapetto sono inoltre presenti elementi decorativi costituiti da vasi in pietra. Nel complesso, il terrazzo evidenzia uno stato di manutenzione non del tutto adeguato, riconducibile alla mancata ultimazione delle opere di finitura e alla presenza di lavorazioni eseguite in modo parziale o provvisorio. Le condizioni manutentive del "terrazzo 01" risultano complessivamente mediocri. Il "terrazzo 01" beneficia di una parziale copertura garantita dall'aggetto della copertura sovrastante. Quest'ultima costituisce il piano di copertura del fabbricato ed è caratterizzato da una balaustra in muratura raccordata con l'aggetto del solaio del piano di copertura stesso mediante coppi in pendenza la

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4eff8d0ca0d7169

cui funzione risulta essere maggiormente decorativa. I coppi presumibilmente in terracotta, presentano fenomeni di deposito superficiale, alterazioni cromatiche e presenza di muschi e licheni, riconducibili alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici e ad una carente manutenzione.
Nel complesso, il "terrazzo 01", di proprietà della sig.ra [redacted] (non comprensivo del pianerottolo di sbarco comune del vano scala comune) si presenta in condizioni manutentive mediocri (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Dal "terrazzo 01", ubicato sul prospetto principale del fabbricato, si accede a quello che costituisce il varco destinato a ospitare la porta d'ingresso dell'appartamento posto al piano secondo, attualmente privo di infisso. L'accesso attraverso tale apertura risulta pertanto libero. Sul prospetto principale del piano secondo si aprono inoltre n. 2 varchi: uno destinato all'alloggiamento di una porta-finestra e uno di una finestra, entrambi privi di infissi ma dotati di scuri in pvc con finitura effetto legno nella tonalità noce medio (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).
Il varco destinato all'installazione della porta d'ingresso dell'appartamento risulta contornato da imbotti sui quattro lati, rivestiti in lastre di travertino venato nei toni grigio/tortora, le cui condizioni manutentive appaiono sufficienti. Gli ulteriori varchi relativi alle finestre e alle porte-finestre, compreso quello che consente l'accesso al "terrazzo 02", risultano dotati della sola soglia, anch'essa realizzata in lastre di travertino venato nei toni grigio/tortora, in condizioni manutentive sufficienti.
Sulla muratura perimetrale retrostante è presente un varco per la predisposizione dell'infisso esterno del tipo porta-finestra, attualmente privo del relativo serramento ma dotato esclusivamente di scuri in pvc con finitura effetto legno nella tonalità noce medio dal quale si accede al "terrazzo 02". Il "terrazzo 02", di esclusiva pertinenza dell'appartamento posto al piano secondo, si presenta nelle stesse condizioni manutentivi del "terrazzo 01", con una pavimentazione in piastrelle ceramiche effetto pietra in condizioni insufficienti. Il paramento murario del prospetto retrostante, risulta regolarmente intonacato ma privo di tinteggiatura, presenta diffuse alterazioni superficiali riconducibili a fenomeni di umidità e deposito di sporco, maggiormente concentrate nella parte bassa della muratura. Tali manifestazioni evidenziano un quadro manutentivo e di conservazione mediocre. Non risulta presente il battiscopa perimetrale. Il parapetto è realizzato in blocchi di cemento; il lato interno appare per la maggior superficie lasciato allo stato rustico ed in parte grossolanamente intonacato. Le superfici presentano diffuse macchie di umidità, aloni e colature dovute al dilavamento delle acque meteoriche, particolarmente evidenti negli angoli e nelle porzioni inferiori del parapetto. La sommità del parapetto, rifinita con copertina (livellini) di colore rosso mattone realizzati presumibilmente in terracotta, evidenzia macchie nere derivanti da sporcizia ed umidità, riconducibili alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici e a una carente manutenzione. All'interno del parapetto sono inoltre presenti elementi decorativi costituiti da vasi in pietra. Nel complesso, il "terrazzo 02" evidenzia uno stato di manutenzione non adeguato, riconducibile alla mancata ultimazione delle opere di finitura e alla presenza di lavorazioni eseguite in modo parziale o provvisorio. Le condizioni manutentive risultano complessivamente mediocri.
Il "terrazzo 02" si sviluppa nella parte retrostante del piano secondo ed ha una superficie netta pari a 42,85 mq.
Attraverso il varco predisposto per l'installazione della porta di ingresso si accede all'unico appartamento "Lotto 02" che costituisce il piano secondo e che è caratterizzato da un unico ampio vano identificato nella planimetria dello stato attuali dei luoghi – rilievo come "vano unico", con una superficie netta di 114,70mq (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). La configurazione distributiva attuale, caratterizzata dalla presenza di un solo vano anziché di una suddivisione in più ambienti, è riconducibile al mancato completamento delle opere edilizie (tramezzature interne) e di finitura. In particolare l'unità immobiliare si trova allo stato rustico e risulta priva delle necessarie tramezzature interne e delle opere di completamento.
Il "LOTTO 02", oltre all'ampio ambiente identificato come "vano unico", comprende n. 2 terrazzi di esclusiva pertinenza del piano secondo e di proprietà della sig.ra [redacted]
In particolare:

- il "terrazzo 01" è ubicato sul prospetto principale del piano secondo, con affaccio su via Lezzi;
- il "terrazzo 02", già precedentemente descritto, è invece ubicato sul prospetto retrostante, opposto a quello principale.

Il "terrazzo 01" sviluppa una superficie netta pari a 14,20 mq, mentre il "terrazzo 02" sviluppa una superficie netta pari a 13,20 mq.
La Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16 costituisce il titolo abilitativo edilizio di riferimento per l'intero fabbricato, incluso il secondo piano interessato dalla procedura esecutiva immobiliare; tuttavia, per quanto riguarda l'unità immobiliare denominata "Lotto 02", che caratterizza tutto il piano secondo piano, il progetto autorizzato non risulta per la maggior parte attuato. Infatti molte opere interne previste dal progetto approvato tra cui: distribuzione interna dei

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4a6584f6a4a9742

locali, impianti, finiture e altre lavorazioni previste, risultano non ancora eseguite.
Per tale motivo, allo stato attuale l'appartamento risulta ancora in fase di completamento rispetto alla configurazione finale prevista dal permesso di costruire.
L'immobile si presenta pertanto in uno stato di avanzamento tale da non consentire una verifica puntuale tra lo stato attuale dei luoghi e quanto risulta dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16.
L'appartamento identificato come "LOTTO 02", comprende l'intero piano secondo del fabbricato, è di proprietà della sig.ra [redacted](debitrice) ed è oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 66/26.
L'intero fabbricato nel quale è ubicato il "LOTTO 02" oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 66/26 si presenta costruttivamente con le seguenti caratteristiche: le strutture portanti, travi e pilastri sono in cemento armato; il solaio è in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi); le pareti esterne (perimetrali) sono realizzate in muratura composta da un paramento esterno in mattoni forati di laterizio e da un paramento interno in blocchi di tufo, probabilmente separati da un'intercapedine vuota oppure riempita con materiale isolante; il paramento esterno risulta esclusivamente intonacato (con ampie porzioni a rustico) e non è rifinito con pittura. Con specifico riferimento al piano secondo si rileva che tre prospetti (frontale, retrostante e laterale destro) risultano intonacati ma non rifiniti con pittura, mentre il quarto - quello laterale alla sinistra del fronte principale su via Lezzi - presenta i mattoni forati a vista (allo stato rustico). Sia i prospetti intonacati che i parapetti (le porzioni intonacate) presentano aree di scurimento dovute a fenomeni di umidità e deposito di sporco causati dagli agenti atmosferici.
Di seguito si procederà alla descrizione dell'appartamento ("unico ambiente") che costituisce l'intero piano secondo identificato come "LOTTO 02".
Il varco presente sul prospetto principale, attraverso il quale si accede al "vano unico", è già stato ampiamente descritto in precedenza e risulta privo di porta d'ingresso.
L'appartamento identificato come "vano unico" allo stato attuale non presenta alcuna tramezzatura interna, destinata alla distribuzione dei diversi ambienti, funzionale degli ambienti abitativi quali: cucina, soggiorno, camera da letto, corridoio e bagno. Tale condizione, già più volte evidenziata in precedenza, conferma che l'immobile si trova internamente in uno stato completamente rustico (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica).
In particolare, il paramento interno della muratura perimetrale che delimita il "vano unico" si presenta interamente con mattoni forati in laterizio a vista; analogamente risultano a vista anche pilastri, travi e travetti in cemento armato.
Per quanto riguarda la pavimentazione, non è presente alcuna finitura: risulta visibile esclusivamente il massetto in calcestruzzo, costituente lo strato di base sul quale dovrebbero essere posati i vari impianti. Successivamente, tali impianti dovrebbero essere coperti da un ulteriore strato di calcestruzzo destinato a ricevere la pavimentazione finale.
Il "vano unico", costituente l'intero appartamento posto al piano secondo, risulta privo sia delle predisposizioni sia degli impianti necessari a un'unità abitativa residenziale, quali impianto idrico-fognante, elettrico, gas e riscaldamento. Infatti, sulle uniche murature presenti, ossia quelle perimetrali, non si rilevano tracce o predisposizioni riconducibili alla realizzazione degli impianti tecnologici sopra indicati.
L'appartamento, identificato come "vano unico", risulta provvisto dei varchi destinati agli infissi esterni, ma privo degli stessi. Sono presenti esclusivamente gli scuri, mantenuti chiusi, i quali svolgono presumibilmente una funzione provvisoria di protezione dagli agenti atmosferici e di impedimento all'accesso di animali.
Gli scuri sono realizzati in pvc con finitura effetto legno nella tonalità noce medio e si presentano in condizioni manutentive sufficienti. I varchi sono corredati da soglie in lastre di travertino venato nei toni grigio/tortora, anch'esse in condizioni complessivamente sufficienti.
Anche il solaio, osservato dall'interno del "vano unico", si presenta allo stato rustico, con travi, travetti e laterizi completamente a vista e privi di intonacatura. Si precisa ulteriormente che la presenza di elementi sia all'interno che all'esterno del "Lotto 02" che si presentano "a vista" non è riconducibile a una scelta estetica o stilistica, bensì alla mancata esecuzione delle opere di finitura, comprese quelle basilari quali l'intonacatura (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica).
Non è presente alcun impianto di illuminazione artificiale. L'unico impianto rilevabile è quello elettrico provvisorio di cantiere, realizzato esternamente (non sottotraccia), costituito da cavi a vista e da un quadro elettrico di cantiere non incassato.
Si sottolinea, ad avvallo di quanto fino ad ora descritto sulla incompiutezza dell'appartamento "vano unico" costituente il piano secondo, che al suo interno sono accatastati materiali ed attrezzature di

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e5584fea44971c2

cantiere, quali blocchi di tufo, utensili edili e banchi da lavoro. Tali materiali appaiono depositati da lungo tempo (ved. Allegato n. 10 – Documentazione fotografica).
Attraverso un varco del tipo porta-finestra, posto sul lato opposto rispetto a quello d'ingresso, munito esclusivamente di scuri, si accede al retrostante "terrazzo 02", già ampiamente descritto in precedenza.
Al sottoscritto CTU appare doveroso sottolineare che tale "vano unico", una volta ultimato conformemente a quanto disposto dalla Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16, risulterebbe articolato nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, antibagno, w.c., n. 2 camere da letto e bagno.
Il tutto è meglio chiarito nell'Allegato 11 e, nello specifico, nella Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16.
Infine, il lastrico solare di copertura (tetto) non risulta accessibile né praticabile. L'accesso allo stesso è consentito esclusivamente mediante una scala a pioli non fissa e unicamente per esigenze di manutenzione del lastrico medesimo e dell'antenna TV ivi installata.

Per una maggior chiarezza di tutto ciò che è stato qui descritto si fa riferimento all'Allegato 10 - "Documentazione Fotografica".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: non sono presenti infissi esterni. A chiusura dei relativi varchi risultano installati esclusivamente scuri in pvc con finitura effetto legno nella tonalità noce medio, ad eccezione del varco d'ingresso, privo sia di porta sia di scuri. Nel complesso, gli elementi presenti si trovano in condizioni sufficienti.

infissi interni: non presenti.

pareti esterne: realizzate in muratura composta da un paramento esterno in mattoni forati di laterizio e da un paramento interno in blocchi di tufo, probabilmente separati da un'intercapedine vuota oppure riempita con materiale isolante.

rivestimento esterno: "l'appartamento", costituente l'intero piano secondo, presenta i prospetti fronte ingresso laterale destro e retrostante esclusivamente intonacati, mentre il prospetto laterale sinistro rispetto il fronte principale (via Lezzi) allo stato rustico, con muratura in laterizio forato lasciata a vista (non intonacata).

rivestimento interno: le pareti perimetrali interne, che risultano essere quelle perimetrali di delimitazione del "vano unico" risultano a rustico, cioè con la muratura in laterizio lasciata a vista priva di intonaco e pitturazione. Non sono presenti tramezzature interne, pavimentazioni, battiscopa e rivestimenti.

Degli Impianti:

L'appartamento "vano unico" del "Lotto 02" non è dotato di nessuna predisposizione impianti né e degli impianti stessi in quanto si presenta a rustico con gran parte delle lavorazioni da dover essere ancora realizzare. Attualmente l'unico impianto presente è quello elettrico provvisorio di cantiere, realizzato esternamente (non sottotraccia), costituito da cavi a vista e da un quadro elettrico di cantiere non incassato. L'impianto idrico una volta realizzato risulterà allacciato alla rete pubblica dell'AQP.

L'impianto fognante è collegato alla rete pubblica.

Il fabbricato è collegato alla rete primaria.

Condizionamento/climatizzazione:	non presente
telefonico:	non presente
elettrico: sottotraccia a norma.	non presente
citofono	non presente

Delle Strutture:

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4e558d6a4a9714c9

solai: in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi); discreto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Terrazzo 01	23,15	0,35	8,10	mediocri
- Super. Coperta P. Secondo	130,95	1	130,95	a rustico/da completare
- Terrazzo 02	46,80	0,35	16,38	mediocre
	200,90		**155,43**	

VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:
La stima del valore del LOTTO 02 (intero appartamento P. Secondo) appartamento con annessi n. 2 terrazzi ("terrazzo 01" e "terrazzo 02").
Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per l'immobile indicato dal sottoscritto LOTTO 02 oggetto dell'esecuzione sito in San Donato di Lecce alla via Lezzi n. 19.
In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2025, ultimi dati disponibili.
Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2025 riguardanti immobili definiti catastalmente A/7 similari nella zona periferica di San Donato di Lecce (LE) in quanto se nello sato attuale risulta un F/3 (immobile in fase di completamento) una volta terminato l'appartamento rientrerà a tutti gli effetti nella categoria catastale A/7.
Il valore di riferimento al II semestre 2025 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 650,00.
Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 05/07/2026 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore €/mq 900,00 al di sopra del valore normale massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) in quanto una volta completato l'appartamento dovrà essere equiparato a nuove costruzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,43 x 900,00€ = **139.887,00€**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.887,00**

Valore di mercato calcolato in quota e diritto pari a 1000/1000 al netto degli aggiustamenti di proprietà A [redacted] (debitrice):

€. 139.887,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'appartamento al piano secondo (immobile che una volta completato presumibilmente verrà accatastato come Cat. A/7) identificato come LOTTO 02, dell'esecuzione e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato del LOTTO 02 oggetto dell'esecuzione immobiliare 66/26, sito in San Donato di Lecce (LE) alla via Lezzi n. 19.
In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:
1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2025, ultimi dati disponibili.
Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2025 riguardanti immobili similari nella zona periferica di San Donato di Lecce (LE).
Il valore di riferimento al II semestre 2025 per immobili similari in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 650,00.
Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 05/07/2026 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore di €/mq 900,00 al di sopra del valore normale massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI) in quanto una volta completato l'appartamento dovrà essere equiparato a nuove costruzioni.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenza	155,43	0,00	139.887,00 €	139.887,00 €
				139.887,00 €	**139.887,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il concetto di comoda divisibilità dell'immobile deve riguardare diversi aspetti, strutturale, autonomia, libero godimento senza problemi tecnici, economici-funzionali al seguito di tali presupposti trovo l'impossibilità del frazionamento in più beni, pertanto il LOTTO 02 oggetto dell'esecuzione risulta indivisibile.

Spese delle lavorazioni di completamento della porzione non finita:

- Spese lavorazioni per completare l'appartamento come da planimetria Pratica Edilizia n. 90/16 – Permesso di Costruire n. 59/16. – circa **€. 93.000,00**

- Spese tecniche (progettazione, pratica edilizia, computo metrico e Direzione dei Lavori) – circa **€. 6.000,00**
  Nuovo accatastamento **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.687,00**

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [redacted]

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:	**€. 5.953,05**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 33,95**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.700,00**

Data 05/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Ferdinando Saurio

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI LECCE
n. 1311
FERDINANDO SAURIO
Architetto

Firmato Da: SAURIO FERDINANDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: [illegible]