



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. ITALO MIRKO DE PASCQUALE

CUSTODE:

avv. UMBERTO BISCOTTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ESPERTO STIMATORE:

ing. MARIA GRAZIA FALCONIERI

CF:FLCMGR57L44F842N
con studio in NARDO' (LE) Via E. Chiesa 10
telefono: 3476419387
email: mgfalconieri@gmail.com
PEC: mariagrazia.falconieri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TAVIANO Via Ottaviano 105, della superficie commerciale di **260,05** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è una villetta monofamiliare che prospetta su Via Ottaviano, ha un lato in aderenza ad un lotto ineditato e i restanti tre lati su area scoperta di pertinenza. L'area scoperta, di circa 260 mq, interamente recintata, è sistemata con pavimentazioni, aiuole, alberi, piante e opere di arredo per il soggiorno all'aperto. Sul retroprospetto si sviluppa una scala scoperta che consente l'accesso ai lastrici solari.

L'area abitativa, della superficie lorda di 167 mq, si sviluppa a piano rialzato con due diversi livelli tra zona giorno e notte, collegati da scaletta interna. Il piano seminterrato, della superficie lorda di 166 mq, è destinato a garage e locali cantina/deposito, collegati al piano rialzato da una scala interna.

L'abitazione si compone di sei vani e servizi, articolati in zona giorno con ingresso-soggiorno, pranzo e attigui vani cottura, antibagno e wc, e zona notte, a livello leggermente superiore, con tre vani letto, corridoio, ripostiglio e bagno. Il tutto per una superficie netta calpestabile di mq 134,00 circa.

Il piano seminterrato, di pertinenza esclusiva, si compone di garage di circa 43 mq utili, con annesso vano deposito di circa 18 mq utili, e cantina di circa 68 mq utili, collegati direttamente alla zona giorno con una scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1249 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA OTTAVIANO n. 105, piano: terra
- foglio 13 particella 1249 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 118 mq, rendita 207,20 Euro, indirizzo catastale: via Ottaviano 105, piano: S1

A.1 cantina.

A.2 villa singola, composto da sistemazioni esterne.

A.3 villa singola, composto da prospetti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

260,05 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 103.450,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.932,50

Data di conclusione della relazione: 05/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile è privo di arredi e non abitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

[REDACTED]

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/02/2023 a firma di notar Giulia Ester Manco ai nn. Rep. 1334 di repertorio, iscritta il 06/03/2023 a Lecce ai nn. 806, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino c.f. 00799960158, contro [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2, derivante da atto pubblico di mutuo.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/01/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. Rep. 88/2026 di repertorio, trascritta il 23/01/2026 a Lecce ai nn. 2083, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro signori [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2, derivante da

Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Dato che il debitore esecutato è un privato, la vendita dell'appartamento in asta :

- **NON è soggetta a IVA**
- **si applica l'imposta di registro (regime ordinario).**

L'acquirente può chiedere l'agevolazione "prima casa" se:

- **acquista come persona fisica**
- **non possiede altre "prime case" agevolate**
- **trasferisce la residenza nel Comune (se non ce l'abbia già).**

L'agevolazione prima casa va indicata nella domanda di partecipazione all'asta o comunque prima del decreto di trasferimento.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del D.Lgs.122/2005.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2023), con atto stipulato il 27/02/2023 a firma di notar Giulia Ester Manco ai nn. Rep. [REDACTED] di repertorio, registrato il 03/03/2023 a Lecce ai nn. [REDACTED], trascritto il 06/03/2023 a Lecce ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a immobile pignorato

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2023), con atto stipulato il 27/02/2023 a firma di notar Giulia Ester Manco ai nn. Rep. 1333 di repertorio, registrato il 03/03/2023 a Lecce ai nn. 5167, trascritto il 06/03/2023 a Lecce ai nn. 6832.

Il titolo è riferito solamente a immobile pignorato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 27/02/2023), con atto stipulato il 09/02/1990 a firma di notar Egidio Ferrara di Gallipoli ai nn. Rep. 22852 di repertorio, trascritto il 08/03/1990 a Lecce ai nn. R.P. 7862.

Il titolo è riferito solamente a terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.97 N. C.E. n. 97/1990, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una civile abitazione, presentata il 26/04/1990 con il n. 6180 di protocollo, rilasciata il 29/10/1990 con il n. 97 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile pignorato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente l'immobile ricade in zona C1 (espansione) - Comparto 5 - Lotto A4 - Piano di Lottizzazione d'Ufficio "Gallari" - . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di copertura: 0.40 mq/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq

Altezza massima: 7,50 ml

Numero di piani: due

.
Gli indici metrici consentiti, relativi alla superficie coperta e alla cubatura, sono stati utilizzati per l'edificazione e, allo stato di fatto, non vi sono ulteriori possibilità edificatorie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Piano di Lottizzazione d'Ufficio "Gallari")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria. Sebbene le lievi modifiche interne da sole richiederebbero una semplice CILA, le sistemazioni esterne come ballatoi e la scala scoperta modificano i prospetti della costruzione e rientrano nell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). La sanzione pecuniaria varia da un minimo di €516 a un massimo di €5.164, calcolata in base all'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'ufficio tecnico comunale.

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

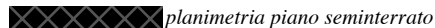
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, consistente Incarico ad un tecnico abilitato, rilievo e verifiche, redazione elaborato grafico e presentazione telematica della pratica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

 pag 1

 pag 4

 elaborato grafico



planimetria piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne ed esterne

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate per aggiornare le planimetrie catastali.: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Previo presa d'atto da parte dell'ufficio tecnico comunale della SCIA in sanatoria, andrà presentata la variazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate per aggiornare le planimetrie catastali.

Regolamento 0/07/1985 - Dec. 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024

MOD. EP1 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Esenziale di **LECCE**
ELABORATO PLANIMETRICO

Fig. 13 a 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune: **TAVIANNO** C.T. **13** Foglio **1249**

Via **OTTAVIANO** n. **540** C.F. **540** Foglio **13** Foglio **1249**

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:10000 Tipo Mappato **1349** Foglio **13** Foglio **1249**

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

fg 13 ptc 1249 elaborato planimetrico

Regolamento 0/07/1985 - Dec. 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024

MOD. EP2 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Esenziale di **LECCE**
ELABORATO PLANIMETRICO

Fig. 13 a 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune: **TAVIANNO** C.T. **13** Foglio **1249** Foglio **13** Foglio **1249**

Via **OTTAVIANO** n. **540** C.F. **540** Foglio **13** Foglio **1249**

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:10000 Tipo Mappato **1349** Foglio **13** Foglio **1249**

IMMAGINE SPACIALE DEI SUBALTERNI ASSOCIATI

PIANO S-I

PIANO TERRA

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

fg 13 ptc 1249 attribuzione subalterni

Regolamento 0/07/1985 - Dec. 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024

MOD. EP3 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Esenziale di **LECCE**
ELABORATO PLANIMETRICO

Fig. 13 a 1

UBICAZIONE E RIFERIMENTI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune: **TAVIANNO** C.T. **13** Foglio **1249** Foglio **13** Foglio **1249**

Via **OTTAVIANO** n. **540** C.F. **540** Foglio **13** Foglio **1249**

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:10000 Tipo Mappato **1349** Foglio **13** Foglio **1249**

ELenco dei SUBALTERNI ASSOCIATI

Numero	Sub	UBICAZIONE	Sub	Sub	Sub	Sub
1249	1	VIA OTTAVIANO	540	540	540	540
1249	2	VIA OTTAVIANO	540	540	540	540
1249	3	VIA OTTAVIANO	540	540	540	540

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

fg 13 ptc 1249 elenco subalterni

Regolamento 0/07/1985 - Dec. 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024 - 0/01/024

MOD. EP4 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Esenziale di **LECCE**
ELABORATO PLANIMETRICO

Fig. 13 a 1

UBICAZIONE E RIFERIMENTI CATASTALI DELL'IMMOBILE

Comune: **TAVIANNO** C.T. **13** Foglio **1249** Foglio **13** Foglio **1249**

Via **OTTAVIANO** n. **540** C.F. **540** Foglio **13** Foglio **1249**

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:10000 Tipo Mappato **1349** Foglio **13** Foglio **1249**

CATASTO EDILIZIO URBANO (MOD. 13-0-1000 - 0/01/024)

PIANIMETRIA DI S-I - Comune di **TAVIANNO** VIA **OTTAVIANO**

PIANO S-I

h. 2.40m

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

Relatore all'Ufficio Tecnico Esenziale

Prodotto

fg 13 ptc 1249 planimetria piano seminterrato sub 2



fig 13 pte 1249 planimetria piano terra sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Lottizzazione d'Ufficio "Gallari")
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TAVIANO VIA OTTAVIANO 105

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TAVIANO Via Ottaviano 105, della superficie commerciale di **260,05** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è una villetta monofamiliare che prospetta su Via Ottaviano, ha un lato in aderenza ad un lotto inedito e i restanti tre lati su area scoperta di pertinenza. L'area scoperta, di circa 260 mq, interamente recintata, è sistemata con pavimentazioni, aiuole, alberi, piante e opere di arredo per il soggiorno all'aperto. Sul retroprospetto si sviluppa una scala scoperta che consente l'accesso ai lastrici solari.

L'area abitativa, della superficie lorda di 167 mq, si sviluppa a piano rialzato con due diversi livelli tra zona giorno e notte, collegati da scaletta interna. Il piano seminterrato, della superficie lorda di 166 mq, è destinato a garage e locali cantina/deposito, collegati al piano rialzato da una scala interna.

L'abitazione si compone di sei vani e servizi, articolati in zona giorno con ingresso-soggiorno, pranzo e attigui vani cottura, antibagno e wc, e zona notte, a livello leggermente superiore, con tre vani letto, corridoio, ripostiglio e bagno. Il tutto per una superficie netta calpestabile di mq 134,00 circa.

Il piano seminterrato, di pertinenza esclusiva, si compone di garage di circa 43 mq utili, con annesso vano deposito di circa 18 mq utili, e cantina di circa 68 mq utili, collegati direttamente alla zona giorno con una scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1249 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA OTTAVIANO n. 105 , piano: terra
- foglio 13 particella 1249 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 118 mq, rendita 207,20 Euro, indirizzo catastale: via Ottaviano 105, piano: S1



vista interna dell'ingresso-soggiorno



zona pranzo con termocamino



vano letto a prospetto



scaletta rivestita in legno di collegamento zona giorno-zona notte



vano letto a retroprospetto



corridoio della zona notte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli, marine di Gallipoli, Punta della Suina, Lido Pizzo, Marina di Mancaversa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Inquadramento dell'immobile nel quartiere



Inquadramento generale dell'immobile nel comune di Taviano



Collegamenti infrastrutturali con le marine e siti turistici dell'interland



Sovrapposizione dell'area interessata con la mappa catastale



Vista da sud-ovest



Vista da nord-est

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, edificata nei primi anni '90, è completa di tutte le opere di finitura, ad eccezione della pavimentazione della cantina, che è costituita da massetto di calcestruzzo.

Dal punto di vista statico è a struttura mista in muratura portante e telai in cemento armato, con solai piani latero-cementizi. Strutturalmente si presenta integra, senza lesioni o assestamenti apprezzabili all'esame visivo. Le murature interne ed esterne sono intonacate con intonaco liscio e tinteggiate.

Gli ambienti sono tutti ben illuminati e areati. Internamente presenta finiture di buona qualità con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno e vetrocamera, protetti all'esterno da scuri in legno, bussole in legno. Le scale interne di collegamento tra garage-piano giorno e tra piano giorno-piano notte sono rivestite in legno. La scala di collegamento tra garage-cantina e tutte le scale

esterne hanno il rivestimento in ceramica effetto cotto.

Non si rilevano tracce di umidità negli ambienti.

I prospetti presentano un'alta zoccolatura in blocchi di graniglia, con effetto decorativo e protettivo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati a colori tenui.

Le aree esterne sono pavimentate nei camminamenti, sono abbellite da scalette, aiuole, verde e alcuni alberi da frutta. A retrosprospetto l'area è organizzata per il soggiorno all'aperto, con barbecue, zona ombreggiata da pergolato, e vite rampicante.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, le pareti, i prospetti e i muretti esterni appaiono ritinteggiati di recente.

L'unità immobiliare è allacciata alle forniture pubbliche di acqua, fogna, luce e gas. E' dotata di impianti idrosanitati, impianto termico (ibrido con caldaia a gasolio e **termocamino**) a termosifoni in ghisa ed impianto elettrico.

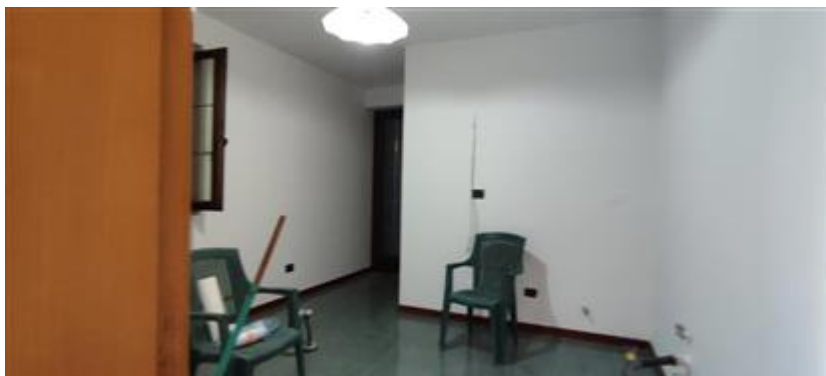
Non sono state esibite dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto nulla si può dire sulla conformità o necessità di adeguamento alle norme, in particolare dell'impianto elettrico, se non che, allo stato, tutti gli impianti sono funzionanti. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, nella zona retrostante della cantina è stata delimitata una piccola centrale termica di circa 3,50 mq, non conforme alle norme, ove è ubicata la caldaia a gasolio e uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è stata fornita copia di recenti bollette delle forniture pubbliche, benchè richieste preliminarmente nella comunicazione della data del primo sopralluogo.

La classe energetica dell'immobile è presumibilmente bassa, manifestando una configurazione isolata, con involucro disperdente.



*ingresso al vano cottura
dal retrosprospetto*



vano cottura (cucina)



bagno a servizio della zona notte, illuminato da sopraluce



bagno a servizio della zona giorno



particolare degli infissi esterni, protetti da scuri in legno



zona della centrale termica a piano seminterrato con caldaia a gasolio e scaldino elettrico

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	167,00	x	100 %	=	167,00
Ballatoi e balconi di ornamento comunicanti con i vani principali	19,10	x	50 %	=	9,55
garage, deosito e cantina comunicanti con i vani principali o accessori diretti	167,00	x	50 %	=	83,50
Totale:	353,10				260,05



planimetria piano seminterrato stato di fatto



planimetria piano rialzato stato di fatto

ACCESSORI:

cantina.



deposito annesso al garage



cantina a piano seminterrato



accesso alla cantina dal garage



vani cantina con pavimento in massetto di calcestruzzo



scala di collegamento al piano rialzato



scala di accesso alla cantina

villa singola, composto da sistemazioni esterne.



scala per i lastrici soilari a retroprospetto



accesso ai lastrici solari



area scoperta a retroprospetto



pergolato a retroprospetto



alberi da frutta



barbecue a retroprospetto

villa singola, composto da prospetti.



prospetto su via Ottaviano



rampa di accesso al garage



scala e ballatoio a prospetto



sistemazioni a prospetto



prospetto laterale



area scoperta prospiciente l'uscita retrostante del garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Esaminato lo stato dei luoghi e definita la consistenza dell'immobile, si sono applicate **tre diverse metodologie di stima** al fine di pervenire al più attendibile valore di mercato del bene pignorato.

1. Valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso, elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.

2. Valutazioni mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.)
3. Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione)

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile conoscere meglio le dinamiche del mercato immobiliare del posto. Il giudizio estimativo degli operatori immobiliari in loco tiene conto di vari fattori, tra i quali:

- immobili ubicati nella lottizzazione "Galliani", di recente sviluppo, in crescente richiesta;
- tendenza all'acquisto di immobili accessoriati di garage o box auto;
- richiesta di immobili di caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato più per uso diretto che come fonte di investimento immobiliare.

Con la **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Infine si perviene alla determinazione del valore di mercato, calcolando la **media aritmetica delle tre valutazioni scaturite dall'applicazione delle tre metodologie**.

Calcolo della superficie commerciale

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98.

Si è tenuto, altresì, conto delle disposizioni del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).

Ai fini del calcolo si richiamano le indicazioni distinte per categorie.

Vani principali e accessori diretti, per i quali si misura la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Le pareti in comune con altre unità immobiliari si considerano come se fossero di metà spessore. I muri vanno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm: le pareti comuni rientreranno perciò nel calcolo fino a un massimo di 25 cm. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare . I balconi e le terrazze si misurano fino al contorno esterno, mentre i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento si misurano fino al confine della proprietà.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare . Per box, cantine, soffitte o simili si procede come per i vani principali: si comprendono nella misura i muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con altra proprietà

La superficie dei **vani principali e gli accessori diretti** si considera per intero, senza apportare alcuna correzione.

Per quanto riguarda le **pertinenze esclusive di ornamento e pertinenze esclusive accessorie a servizio** , la percentuale varia secondo le caratteristiche.

Nel caso in esame la superficie commerciale viene calcolata come segue.

- 100% della sup. lorda per i vani principali e gli accessori diretti;
- 50% della sup lorda di ballatoi e balconi comunicanti con vani principali
- 50% della sup lorda di vani garage e cantine comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto.

Il bene pignorato presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 260.**

Prima metodologia

1. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari del Comune di Squinzano, sulla base di:

- ubicazione del bene nel contesto urbano (zona periferica, servizi pubblici, infrastrutture, ecc);
- dati della superficie commerciale e delle caratteristiche funzionali del bene;
- indicazioni delle caratteristiche costruttive e delle finiture interne ed esterne dell'immobile e sullo stato di conservazione.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Il parametro scelto come riferimento è il più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile.

1. Nome agenzia: SALUM IMMOBILIARE

- **Indirizzo:** Via Settembrini, 10 - Taviano

- **Tecnica di valutazione:** prezzo di mercato a mq di superficie commerciale
- **Valutazione prezzo unitario:** € 1000/mq per superficie commerciale dell'abitazione
- **Valutazione immobile :** €/mq 1000 x 260 mq = €260.000,00

2. Nome agenzia: **COMPROVENDO IMMOBILIARE**

- **Indirizzo:** Corso Vittorio Emanuele II, 3 - Taviano
- **Tecnica di valutazione:** prezzo di mercato a mq di superficie commerciale
- **Valutazione prezzo unitario:** € 970/mq per superficie commerciale dell'abitazione
- **Valutazione immobile:** €/mq 970 x 260 mq = €252.200,00

Dalle valutazioni delle due agenzie è stata effettuata una media aritmetica, determinando il valore di $(€260.000,00 + €252.200,00) / 2 =$ **€256.100,00.**

Seconda metodologia

2. **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda L) ovvero di superficie utile (netta N). e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. riportati nella tabella allegato 15, relativi al 2° semestre 2025, risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni tipo villino con destinazione residenziale ubicate nel Comune di Taviano, in stato conservativo normale, in zona O.M.I. periferica, oscilla tra un **valore min. di 830 €/mq ed un valore max di 1.100 €/mq**, con riferimento alla superficie coperta lorda.

Si è proceduto al calcolo valore normale, ai sensi dell'art.1 comma 307 L. 296/2006 (legge finanziaria 2007), come da prospetto in allegato 16. Il valore normale che ne deriva risulta notoriamente più basso delle quotazioni di mercato.

Il valore normale per gli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie commerciale in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario risulta dall'applicazione della formula:

Valore normale unitario = val OMI min + (val OMI max - val OMI min) x K

dove **$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$**

Pertanto, essendo:

- val OMI min = € 830,00
- val OMI max = € 1.100,00
- K1 = 0 (sup catastale oltre 150 mq)
- K2 = 0,4 (piano rialzato)
- $K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$
- Sup equivalente = 260 mq

Ne segue un valore normale unitario pari a $[830,00 + (1.100,00 - 830,00) \times 0,3] = 911,00 \text{ €/mq}$

ed un valore normale complessivo pari a $\text{mq } 260 \times 911,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 236.860,00$.

Terza metodologia

3. STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Consultando i dati dell'O.M.I. riportati nella tabella in allegato 15, relativi al 2° semestre 2025, per immobili con destinazione residenziale tipo villino ubicati nel Comune di Taviano, in stato conservativo normale, in zona O.M.I. periferica, con riferimento alla superficie coperta lorda, risulta che i valori di locazione al mese in euro /mq per abitazioni di tipo villino, oscilla tra un valore min. di 3,8 €/mq x mese ed un valore max di 4,3 €/mq x mese.

Per l'immobile, essendo buono lo stato di conservazione ed il contesto di ubicazione, normale la dotazione degli impianti e buona la qualità delle finiture, si ritiene di utilizzare come valore di riferimento il valore di **4,3 €/mq x mese**.

Pertanto per la superficie commerciale di 260 mq scaturisce un

Reddito lordo mensile = mq 260 x 4,3 €/mq = € 1.118,00 x mese

Reddito lordo annuo complessivo = € 1.118,00 x 12 mesi = € 13.416,00

La determinazione del **saggio di capitalizzazione** dipende da svariati fattori e non è di semplice quantificazione. Fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Nel modello reddituale si sceglie un tasso di capitalizzazione coerente con la rischiosità e l'orizzonte dell'investitore. Per residenziale in piccoli comuni del Salento e ubicazione periferica, valori tipici di mercato **r** si collocano tra: **4,5 % e 5,5 % (0,045 – 0,05)**

Nel caso in esame si ritiene di assumere **r = 4,5 % (0,045)**, valore abbastanza rappresentativo per immobili di pregio e in buono stato di conservazione, non distanti da zone marine altamente apprezzate e frequentate.

Per passare da reddito lordo a **reddito netto capitalizzabile** si scontano:

- Sfitto fisiologico ed inesigibilità (5 – 8 %)
- Oneri di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria (10 – 15 %)
- Altri costi (amministrazione, assicurazioni, imposte, etc.)

Indicativamente si può assumere una **deduzione complessiva del 15 – 20 %** sul lordo per ottenere il reddito netto.

Ponendo:

- le spese medie annue pari al 15% del reddito lordo annuo, essendo l'immobile in buono stato di conservazione,
- il saggio medio di capitalizzazione residenziale pari al 4,5 %
- il reddito lordo annuo pari a €13.416,00
- il reddito netto annuo pari a 85% (1- 0.15) del reddito lordo annuo

si può calcolare il valore complessivo, per capitalizzazione del reddito annuo netto, con la seguente formula:

Valore complessivo = Reddito netto annuo/ r

Valore complessivo = [(1 – 0,15) x Reddito lordo annuo] / r

Valore complessivo = [0.85 x € 13.416,00] / 0.045 = € 253.413,33 = € 253.400,00.

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE

Riepilogando quindi i **risultati dei tre criteri estimativi** adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari del posto: **€ 256.100,00**
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari O.M.I.: **€ 236.860,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: **€253.400,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore dell'intero immobile = € (256.100,00 + 236.860,00 + 253.400,00)/3 = €248.786,67, che si può arrotondare a €250.000,00.

Tale valore risulta coerente con il valore dichiarato nell'atto di provenienza, compravendita del 27/02/2023 notar Giulia Ester Manco, che è pari esattamente a €250.000,00.

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA PIGNOTATA DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è stimato in €250.000,00.

La quota pignorata corrisponde a 1/2 della piena proprietà e presenta un valore proporzionale pari ad € 125.000,00. Il bene risulta suscettibile di divisione materiale mediante l'esecuzione di opere edilizie volte a rendere autonome le due porzioni immobiliari, con formazione di quote all'incirca dello stesso valore economico o con necessità di conguaglio. Pertanto il cespite non può essere considerato immediatamente divisibile nello stato attuale, ma la divisione è tecnicamente realizzabile senza pregiudizio sostanziale del valore complessivo del bene. La villetta può essere trasformata in due unità autonome, ciascuna dotata di: accesso indipendente, porzione abitativa, pertinenze accessorie (garage/parcheggio, deposito, area scoperta, autonomia funzionale e impiantistica), conseguibile con opere ordinarie.

Tenuto conto della natura indivisa della quota, della presenza di altro comproprietario estraneo alla procedura, dei costi necessari per l'eventuale frazionamento e della minore commerciabilità del diritto rispetto alla piena proprietà, il valore della quota pignorata viene determinato in €106.250,00, corrispondente all'applicazione di una riduzione del 15% sul valore proporzionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **250.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento per tenere conto dei costi necessari per l'eventuale frazionamento e della minore commerciabilità del diritto rispetto alla piena proprietà,	-37.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 212.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 106.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più attendibile valore di mercato del bene pignorato applicando tre diverse metodologie di stima, la prima basata sulle valutazioni sintetiche elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona, la seconda basata sulla valutazione mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), e la terza valutazione ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione. Si è pervenuti al valore di mercato calcolando la media aritmetica delle valutazioni scaturite dall'applicazione delle tre metodologie.

ALLEGATI alla presente relazione di perizia:

0. Documentazione fotografica interna ed esterna (inserita nell'elaborato di perizia)
1. Planimetrie stato di fatto piano seminterrato e piano rialzato alla data del sopralluogo
2. Planimetria catastale fg13 ptc 1249 sub 1 (piano rialzato)
3. Planimetria catastale fg13 ptc 1249 sub 2 (piano seminterrato)
4. Visura catastale storica fg13 ptc 1249 sub 1 (piano rialzato)
5. Visura attuale fg 13 ptc 1249 sub 1 (piano rialzato)
6. Visura catastale storica fg 13 ptc 1249 sub 2 (piano seminterrato)
7. Visura attuale fg13 ptc 1249 sub 2 (piano seminterrato)
8. Elaborato planimetrico fg13 ptc 1249
9. Estratto di mappa fg 13 ptc 1249
10. Estratto Google Maps fg 13 ptc 1249
11. Copia della Concessione Edilizia n.97 del 29/10/1990 con allegato elaborato grafico
12. Copia dell'atto di provenienza (compravendita del 27/02/2023 notar Giulia Ester Manco)
13. Verbale del primo sopralluogo in data 20/05/2026
14. Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela
15. Quotazioni immobiliari OMI Taviano 2° semestre 2025
16. Calcolo valore normale degli immobili (art.1 comma 307 L. 296/2006)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taviano, agenzie: Taviano, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	260,05	0,00	212.500,00	106.250,00
				212.500,00 €	106.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene risulta suscettibile di divisione materiale mediante l'esecuzione di opere edilizie volte a rendere autonome le due porzioni immobiliari, con formazione di quote all'incirca dello stesso valore economico o con necessità di conguaglio. Pertanto il cespite non può essere considerato immediatamente divisibile nello stato attuale, ma la divisione è tecnicamente realizzabile senza pregiudizio sostanziale del valore complessivo del bene. La villetta può essere trasformata in due unità autonome, ciascuna dotata di: accesso indipendente, porzione abitativa, pertinenze accessorie (garage/parcheggio, deposito, area scoperta, autonomia funzionale e impiantistica), conseguibile con opere ordinarie.

Alla luce di quanto detto, ai fini della vendita della quota indivisa pignorata, tenuto conto della minore appetibilità della partecipazione in comunione, dei costi necessari per la futura divisione e della presenza di un comproprietario estraneo alla procedura, il valore della quota è stato determinato applicando una riduzione del 15% rispetto al valore proporzionale della quota ideale di 1/2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.517,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.932,50**

data 05/06/2026

il tecnico incaricato
ing. MARIA GRAZIA FALCONIERI