TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Italo Mirko De Pascalis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2025

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Arch. Annalisa Longobardi

CF: LNGNLS74D68D862X
con studio in Serrano (LE) Via Roma, 31
telefono: 3282011144
pec: annalisa.longobardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Proprietà per la quota di 500/1000 di **APPARTAMENTO** a Lecce, Via Girolamo Marcianò n.5, scala A, interno 7, della superficie lorda di circa mq **120,00** per la quota di 500/1000 di piena proprietà [redacted]
Appartamento posto al quarto piano di un edificio condominiale di più piani denominato "Svizzera", composto da n.10 appartamenti, servito da vano scala ed ascensore comune. L'appartamento, ad uso abitativo, presenta una distribuzione interna di tipo tradizionale ed è composto da: ingresso; disimpegno di distribuzione con funzione di collegamento tra la zona giorno e le altre aree dell'unità; zona giorno ben illuminata, attualmente distribuita in un unico ambiente (cucina/pranzo/soggiorno) con accesso diretto al balcone prospiciente la facciata principale; due camere da letto; un bagno principale finestrato ed un vano lavanderia di servizio (cieco). L'appartamento ha una distribuzione interna razionale. Il corpo di fabbrica si compone di n.7 piani, di cui n. 6 piani fuori terra ed un piano interrato, oltre al piano delle coperture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna netta di 2,95 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 853 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani,rendita euro 604,25; Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte 110 m²; indirizzo catastale: Via Girolamo Marcianò n.5 piano: quinto (indicazione errata), intestato a [redacted]

L'intero complesso condominiale è stato realizzato intorno al 1980 presenta tipologie costruttive dell'epoca.

Interventi condominiali: nel 2022 il condominio denominato "Svizzera", è stato oggetto di ristrutturazione straordinaria tramite agevolazione Superbonus 110% comprendente lavori su facciata, cappotto termico, sostituzione di generatore di calore, serramenti esterni. Tali interventi hanno migliorato la prestazione energetica e il decoro dell'edificio, incidendo positivamente sulla durabilità complessiva, quindi sulla valutazione.

Stato di manutenzione interna: l'appartamento si trova in condizioni mediocri, a causa di lavori edili avviati ma non completati, tra cui: eliminazione del tramezzo di separazione della cucina dal soggiorno; presenza di materiali, tracce, superfici non rifinite; imbotti da completare; parti di pavimentazione da ripristinare; predisposizioni impiantistiche lasciate a vista; interventi sulle finiture non terminati. I suddetti lavori non sono stati richiesti ed autorizzati dall'ufficio competente. Il completamento richiede la presentazione di una pratica edilizia.

Tale situazione determina una fruibilità ridotta. Lo stato incompleto dei lavori interni, peraltro abusivi, impone la necessità di interventi di completamento e finitura per raggiungere uno standard abitativo conforme.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali circa:	**113,55 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 59.745,00**
Data della valutazione:	**08/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
cfr_ dichiarazione riportata nel verbale di sopralluogo del 26/11/2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca [redacted], a favore di [redacted] contro [redacted] – somma iscritta [redacted] di sorte capitale. Grava su unità immobiliare in Lecce Fg. 227 pc. 853/13 d[redacted]

Ipoteca [redacted] a favore di [redacted] – [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] – somma iscritta [redacted] di sorte capitale. Grava su unità immobiliare in Lecce Fg. 227 pc. 853/13 di proprietà [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare [redacted] – a favore di [redacted] atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobiliare – atto giudiziario del [redacted]

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: **€. 456,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.300,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] in virtù di successione apertasi il [redacted] – Agenzia delle Entrate di Lecce del [redacted] trascritta [redacted] l'abitazione sita in Lecce Fg. 227 pc. 853/13 veniva devoluta a [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per [redacted] e [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia [redacted] e successive varianti, intestata a [redacted] per "progetto di sei fabbricati destinati a civile abitazione al Piazzale Rudiae", volturata all' AN.SA. di [redacted] Commissione Edilizia del 28/10/1980 (in variante)

Certificato di agibilità n[redacted] del 30/10/1981

CILAS [redacted] per "lavori di manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico del condominio Svizzera in via Marcianò.

"

7.2. DESCRIZONE URBANISTICA:

P.R.G. vigente approvato dal C.C. con delibere n.93 del 1983 e n.12 del 1989

Art. 54 – Zone B12 – RESIDENZIALI URBANE CON EDIFICAZIONE A SCHIERA ED IN LINEA

In tali zone sono previste le seguenti destinazioni:

- Residenze e studi professionali;
- Associazioni sociali, culturali, religiose e politiche e comunque tutti i servizi alle residenze così come definiti nell'art. 3 del D.M. n.1444 del 02.04.1968.

Per quanto non specificato, si rimanda all'allegato NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate difformità interne all'appartamento: demolizione di muratura divisoria tra soggiorno e cucina; *tracce, superfici non rifinite; imbotti da completare; parti di pavimentazione da ripristinare; predisposizioni impiantistiche lasciate a vista; interventi sulle finiture non terminati.*

Non conforme ma regolarizzabile mediante CILA in Sanatoria Art. 6 BIS TUE D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (modifiche interne).

Si applica una sanzione pecuniaria di € 1.032,00 per la mancata presentazione della comunicazione, ridotta a € 344,00 se la comunicazione viene effettuata spontaneamente mentre i lavori sono ancora in corso.
Considerando di rientrare nel caso peggiorativo si avrà:

- oneri concessori, oblazione, diritti segreteria: €.1.032,00
- diritti segreteria: € 150,00
- spese tecniche pratica edilizia e D.L.: € 2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state riscontrate difformità interne – diversa distribuzione interna; errata descrizione del piano.
Non conforme ma regolarizzabile mediante variazione DocFa

- Aggiornamento DocFa versamenti € 70,00
- Spese tecniche € 600,00

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Errata descrizione del numero di piano (quinto piano anziché quarto)

BENE IN LECCE, VIA GIROLAMO MARCIANO' N.5

CIVILE ABITAZIONE - APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A Proprietà per la quota di 500/1000 di **APPARTAMENTO** a Lecce, Via Girolamo Marcianò n.5, scala A, interno 7, della superficie lorda di circa mq **120,00** [redacted]

Appartamento posto al quarto piano di un edificio condominiale di più piani denominato "Svizzera", composto da n.10 appartamenti, servito da vano scala ed ascensore comune. L'appartamento, ad uso abitativo, presenta una distribuzione interna di tipo tradizionale ed è composto da: ingresso; disimpegno di distribuzione con funzione di collegamento tra la zona giorno e le altre aree dell'unità; zona giorno ben illuminata, attualmente distribuita in un unico ambiente (cucina/pranzo/soggiorno) con accesso diretto al balcone prospiciente la facciata principale; due camere da letto; un bagno principale finestrato ed un vano lavanderia di servizio (cieco). L'appartamento ha una distribuzione interna razionale. Il corpo di fabbrica si compone di n.7 piani, di cui n. 6 piani fuori terra ed un piano interrato, oltre al piano delle coperture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna netta di 2,95 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 227 particella 853 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani,rendita Euro 604,25; Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte 110 m²; indirizzo catastale: Via Girolamo Marcianò n.5 piano: quinto (indicazione errata), intestato a: [redacted]

L'intero complesso condominiale è stato realizzato intorno al 1980 presenta tipologie costruttive dell'epoca.

Interventi condominiali: nel 2022 il condominio denominato "Svizzera", è stato oggetto di ristrutturazione straordinaria tramite agevolazione Superbonus 110% comprendente lavori su facciata, cappotto termico, sostituzione di generatore di calore, serramenti esterni. Tali interventi hanno migliorato la prestazione energetica e il decoro dell'edificio, incidendo positivamente sulla durabilità complessiva, quindi sulla valutazione.

Stato di manutenzione interna: l'appartamento si trova in condizioni mediocri, a causa di lavori edili avviati ma non completati, tra cui: eliminazione del tramezzo di separazione della cucina dal soggiorno; presenza di materiali, tracce, superfici non rifinite; imbotti da completare; parti di pavimentazione da ripristinare; predisposizioni impiantistiche lasciate a vista; interventi sulle finiture non terminati. I suddetti lavori non sono stati richiesti ed autorizzati dall'ufficio competente. Il completamento richiede la presentazione di una pratica edilizia.

Tale situazione determina una fruibilità ridotta. Lo stato incompleto dei lavori interni, peraltro abusivi, impone la necessità di interventi di completamento e finitura per raggiungere uno standard abitativo conforme.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, servita da attività commerciali (negozi al dettaglio e supermercati), servizi pubblici, scuole di vario ordine a grado, farmacia. Poco distante ulteriori servizi quali impianti sportivi e luoghi di ritrovo, stazione ferroviaria.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Soggiorno - cucina	Sup. reale netta	42,00	1,00	42,00
Letto	Sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
Letto	Sup. reale netta	17,10	1,00	17,10
Disimpegno	Sup. reale netta	5,55	1,00	5,55
Lavanderia	Sup. reale netta	3,30	1,00	3,30
Bagno	Sup. reale netta	5,85	1,00	5,85
Balcone	Sup. reale netta	7,60	0,33	2,50
Superficie lorda residenziale totale circa	Sup. reale lorda	111,00	1,00	111,00
Superficie lorda non residenziale (balcone)	Sup. reale lorda	8,50	0,33	2,80
	Sup. reale lorda	**119,50**		**113,80**
	Sup. reale netta	**102,65**		**97,55**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: presumibilmente plinti collegati o travi rovesce (elemento non rilevabile visivamente), materiale: c.a.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (elemento non rilevabile visivamente), condizioni: sufficienti.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scala comune: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: infissi in PVC serie PRIMA della NURITH con vetro camera, condizioni: ottime. Protezione: attualmente assente. Previsione montaggio di avvolgibili in alluminio o PVC a lamelle coibentate, orientabili e motorizzata tipo Gelosjia della NURITH. Si prevede la realizzazione di sistema building automation per le tapparelle frangisole. Condizioni: da completare.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Manto di copertura: materiale: strato di pannelli in XPS con conducibilità termica pari a 0,033 W/mK dello spessore cm 10, con barriera al vapore, massetto di calcestruzzo alleggerito, guaina in bitume e lastricato solare, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura presumibilmente di mattoni pieni, rivestimento: cappotto termoisolante in pannelli in EPS polistirene espanso sinterizzato additivato di grafite dello spessore mm 80 econduttività termica pari a 0,031 W/mK, condizioni: ottime.

Pavim. Esterna: materiale: mattonelle in gres, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse. Altezza rivestimento circa 2,70 ml

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti. Altezza rivestimento circa 2,60 ml

Portoncino di ingresso: tipologia: doppia anta a battente con apertura asimmetrica, materiale: pvc color legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Scale: posizione: a rampe parallele, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da normalizzare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: presumibilmente tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.

Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Termico:	tipologia: caldaie a condensazione classe A di potenza termica utile 24 kW e rendimento a pieno carico al 98%. Condizioni: ottime Termosifoni in ghisa, condizioni sufficienti
Fotovoltaico	Impianto fotovoltaico monofase di potenza nominale 330 Wp, con tecnologia HIT di eterogiunzione che utilizza strati ultra sottili di silicio amorfo per un totale di n.30 moduli da 330 W cadauno e potenza finale 10,00 kW a servizio condominio per il corpo scala A. I pannelli sono collocati sul piano di copertura a livello del lastricato e posizionati su apposita struttura metallica. N.2 batterie di accumulo per impianto fotovoltaico modello ESS Including AC Inverter da 5 kW/cadauna.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo sintetico; metodo parametrico in base al prezzo medio

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare Borsino immobiliare Lecce, Ufficio Anagrafe di Lecce.

9.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Valore OMI Zone **D12/periferica sud ovest - civili abitazioni** in condizioni normali: 1050 - 1400 €/mq. Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche, quindi sull'analisi di annunci di vendita di immobili analoghi assimilabili per ubicazione e consistenza e le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari del posto. Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari e gli annunci di compravendita si è constatato che, per immobili simili ubicati nella stessa zona, posti al quarto piano, realizzati alla fine degli anni '70 – inizi anni '80, inseriti in contesto condominiale, il valore unitario di riferimento per immobili analoghi in condizioni normali coincide con il valore OMI su indicato. Tuttavia, l'appartamento oggetto di stima non si presenta in condizioni ordinarie, in quanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria che incidono negativamente sul valore di mercato, determinando una naturale riduzione del prezzo unitario applicabile.

Parallelamente, l'edificio condominiale è interessato da un intervento di efficientamento energetico, il quale comporta un miglioramento della classe energetica e un generale incremento delle prestazioni dell'immobile. Tali interventi, secondo le evidenze di mercato, generano una rivalutazione del prezzo unitario, in quanto determinano benefici in termini di riduzione dei consumi, comfort abitativo e appetibilità commerciale.

Considerando congiuntamente:

la diminuzione di valore riconducibile allo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare;

la maggiore valorizzazione derivante dagli interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni;

si ritiene congruo ed equilibrato applicare un valore unitario di 1.050 €/m² di superficie lorda equivalente.

Tale valore rappresenta una stima ponderata degli effetti contrari delle due componenti sopra descritte e risulta coerente con le condizioni reali dell'immobile e con l'attuale andamento del mercato locale.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso	6,00		€ 0,00
Soggiorno - cucina	42,00		€ 0,00
Letto	15,25		€ 0,00
Letto	17,10		€ 0,00
Disimpegno	5,55		€ 0,00
Lavanderia	3,30		€ 0,00
Bagno	5,85		€ 0,00
Balcone	2,50		€ 0,00
Superficie lorda residenziale totale circa	**113,80**	€ 1050,00	€ 119.490,00
Superficie lorda non residenziale (balcone)	2,33		
			€ 119.490,00

- Valore corpo: **€ 119.490,00**
- Valore accessori: **€ 0.000,00**
- Valore complessivo intero: **€ 119.490,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 59.745,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
A	**appartamento a piano quarto**	**119,50**	**€ 119.490,00**	**€ 59.745,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.961,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.852,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 50.783,25**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 46.931,25**

Relazione lotto 001 creata in data 04/12/2025

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI

Nella valutazione della divisibilità o meno del bene immobile è rilevante complessiva valutazione dell'intervento stesso in relazione alle caratteristiche nell'immobile oggetto di divisione e la sua compatibilità con la disciplina urbanistica vigente.

Occorre accertare che, pur risultando il frazionamento urbanisticamente possibile, le porzioni realizzabili siano suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento e non risultino gravate da servitù, pesi o limitazioni eccessive o sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero ed inoltre se la divisione richieda o meno opere complesse o di notevole costo

Nella verifica del frazionamento dell'immobile, è stata considerata la complessiva valutazione dell'intervento in relazione alle caratteristiche dell'immobile oggetto di causa. Si accerta che le porzioni realizzabili non siano suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento e risulterebbero gravate da servitù e limitazioni eccessive ed inoltre le porzioni verrebbero notevolmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero, riducendo il valore e la commerciabilità del bene.

.

Il Perito
Arch. Annalisa Longobardi

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.

Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c

Il CTU attesta che:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.
Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto non necessario.

Il tecnico incaricato
Arch. Annalisa Longobardi