TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

327/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Mirko De Pasquale

CUSTODE:

Dott. Carlo Gabrieli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

FRANCO GREGORIADIS

[redacted]

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 327/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTRO Via Alessandro Manzoni 16, quartiere Castro Marina, della superficie commerciale di **48,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'mmobile a destinazione residenziale, costituito da un picccolo appartamento con una ampia terrazza a piano, con accesso da via Alessandro Manzoni n. 16 sulla parte opposta del Canale del Porto, con ingresso assicurato da una passerella pedonale che parte a livello dal punto più alto di Via Alessandro Manzoni (quota 4.40 ml) per portare, attraverso la rampa principale ed altra piccola rampa in salita all'entrata all'unità immobiliare. Il lastrico solare risulta essere un'ampia terrazza, a piano di pertinenza dell'abitazione con collegamento diretto dal vano soggiorno, dalla quale è possibile vedere il mare. Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta interessato da alcune demolizioni avvenute all'interno dell'abitazione all'incirca nel 2023. L'interno del vano bagno risulta del tutto demolito nelle pavimentazioni, rivestimenti ed impianti cosi come buona parte del disimpegno (distributivo). Gli infissi interni e la porta caposcala sono in legno le finestre e porte finestra sono installati dei vetrate con vetro semplice doppio in cattivo stato di manutenzione; nel vano bagno sono completamenti assenti i piccoli infissi esterni. L'impianto elettrico è realizzato in canalina sotto traccia e completo di infilaggio. All'interno dell'immobile e sulla terrazza è ancora deopositato il materiale riveniente dalle demolizioni. La distribuzione interna è semplice è funzionale per un alloggio dove occorre individuare esattamente dove collocare l'angolo cottura funzionale all'utente che occuperà l'immobile. Resta di pregio la superficie terrazza che è funzionale alla superficie dell'abitazione. All'interno dell'immobile è depositato materiale di risulta di alcune demolizioni effettuate in tempi remoti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 20, scala A, ha un'altezza interna di mt. 2.63.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: primo, intestato [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268040 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126162.1/2016)
- foglio 11 particella 296 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 48 mq, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: primo terrazza di pertinenza all'abitazione, intestato [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268086 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126181.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

A.1 **esposizione**, composto da Lastrico solare.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI CASTRO, piano: 1, intestato a [redacted]
- foglio 11 particella 296 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI , piano:

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

Primo, intestato a [redacted]

B **box singolo** a CASTRO Via Alessandro Manzoni 16, quartiere Castro Marina, della superficie commerciale di **14,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Box posto al piano interrato precisamente quello in fondo di fronte a chi scende dalla rampa carraia posta su via Manzoni al civico 16 e distinto con il n. 3. Composto da un singolo vano è dotato di impianto elettrico sottotraccia; la pavimetazione in marmette di cemento grigio. A chiusura del box una porta basculante manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno G2 delle tabelle millesimali, scala A, ha un'altezza interna di mt. 3.00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,13 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268068 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126173.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

C **cantina** a CASTRO Via Alessandro Manzoni 16, quartiere Castro Marina, della superficie commerciale di **9,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Locale deposito/cantina posto al piano interrato precisamente quello a destra a chi scende dalla rampa carraia posta su via Manzoni al civico 16 e distinto con il n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno T9 delle tabelle millesimali, scala A, ha un'altezza interna di mt. 3.00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 19,01 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268075 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126176.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**71,61 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**24,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 194.404,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 152.301,02**
Data di conclusione della relazione:	**30/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento con ampia terrazza a piano (lastrico solare) da un locale box e un locale magazzino a piano interrato. L'immobile risulta libero da diversi anni ed è ubicato in un area centrale di Castro marina, la parte bassa del borgo. La scelta di un singolo lotto per la vendita degli immobili è una scelta strategica; in aree densamente pololate e/o congestionate nel periodo estivo, il garage rappresenta una risorsa strategica, offrendo vantaggi economici, logistici e normativi significativi. La carenza di spazi porta al parcheggio in doppia fila, sui marciapiedi, negli attraversamenti pedonali, davanti ai passi carrabili o in aree verdi, ostacolando la viabilità e riducendo la sicurezza pedonale, garantisce la protezione del veicolo da atti vandalici, furti e agenti atmosferici. Per tale motivo si è associato il garage all'abitazione quale pertinenza importante per il valore dell'immobile. Le pertinenze come i garage, spesso in categoria C/6, aumentano l'appetibilità e il valore commerciale complessivo dell'immobile.

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 **legale** attiva, [redacted]

ipoteca **legale** attiva, stipulata il [redacted]
Importo ipoteca: [redacted]
Importo capitale: [redacted]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il [redacted]

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

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

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:	**€. 12.942,38**
Millesimi condominiali:	**56,66**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pervenuti [redacted]er la quota di 1/1 per il diritto di proprietà con trascrizione a favore Ufficio provinciale di mLecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà e [redacted] di 1/2 (un mezzo) di proprietà - decreto di trasferimento di immobili del [redacted] Pervenuto a [redacted], coniugi in regime di comunione dei beni per il diritto di proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno (proprietari al ventennio) con trascrizione a favore ufficio Provinciale di Lecce - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted] Immobili in Castro Marina (LE) al foglio 11 p.lla 296 subalterni 20 (appartamento) e sub. 29 (lastrico solare appartamento 13) (oggi il sub. 28 graffato sub. 13 è diventato subalterno 67 giusta variazione del 12 settembre 1990 in atti dal 04 maggio 1991 Fg. 11 p.lla 269 sub. 13 - 28 soppresso e sostituito dal Fg. 11 p.lla 296 sub. 66 e 67 per distacco L.S. (n.10538.1/1989). Attualmente gli immmobili sono riportati nel N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Lecce, come indicati nei certificati catastali storici allegati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nelle zone B1 sono consentite trasformazioni nuove costruzioni, ampliamenti e completamenti, lavori per risanamenti igienico sanitario e restauro. E' vietata comunque la demolizione, rimozione e trasformazione di elementi architettonici (pontili, cornici, ecc.) sparsi nella zona

1. Tipi edilizi

   Conformi a quelli già presenti nella zona

2. Indice di fabbricabilità fondiario

   a. E' consentita in generale una densità fondiaria non superiore a 3mc/mq.;
   b. Per singole costruzioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni a 1° piano S1 piano terra esistente, sono ammesse densità fondiarie superiori ai 3mc/mq e sino a raggiungere i 4 mc/mq quando:

      - si abbiano lotti di terreno interclusi da edifici confinanti esistenti e con superficie fondiaria minore o uguale a 200mq

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

- negli interventi sostitutivi (abbattimenti o ricostruzioni) o sempre nei casi di cui al punto 1)
- nelle sopraelevazioni del solo primo piano su piano terra esistente e quando l'indice di fabbricabilità fondiario di 3mc/mq non lo permettono e l'edificio ricada in zone in cui la maggior parte degli edifici esistenti hanno il primo piano. La sopradetta sopraelevazione può comunque realizzarsi nei casi che ricadano in punti 1-2-3, qualunque sia la consistenza dell'edificio esistente a piano terra, purchè però la superficie coperta del primo piano non superi il 60% della superficie del lotto interessato

NB) Per indici di f.f. superiori a 4mc/mq nei casi sopraelencati e superiori a 3mc/mq in generale l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di idonei studi particolareggiati o planivolumetrici.

3. Altezza massima degli edifici : l'altezza massima degli edifici non deve superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti in un raggio di 80 metri. Essa dovrà comunque essere contenuta nel rapporto %/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti.
4. Rapporto di copertura; l'indice di copertura massimo non dovrà essere superiore al 65% della superficie del lotto.
5. Distanza dai confini laterali: qualora non si costruisca sulla linea di confine, il distacco minimo del fabbricato dai confini non dovrà mai essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e con minimo 5 metri. Quando il lotto interessato però confina con un lotto su cui insiste un fabbricato la cui distanza dal confine è minore di 5 metri, si potrà edificare alla stessa distanza dal confine a cui si è edificato nel lotto confinante e con un minimo assoluto di metri 1.50 e solo per l piano terra. Per il primo piano il distacco dal confine nei casi predetti, non dovrà essere mai inferiore a metri 3.00.
6. Distacco tra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5

   $$Df = (H1 + H2) \times 0,5$$

7. Distacco del filo stradale : per le nuove costruzioni in isolati già edificati, si rispetterà l'allineamento dei fabbricati esistenti. Per i nuovi isolati ci si dovrà arretrare di almeno metri TRE dal filo stradale.
8. Prescrizioni particolari

   I fabbricati da realizzarsi a valle della litoranea per Santa Cesarea Terme e quelli compresi nella fascia tra la predetta litoranea e via Vittorio Veneto dovranno rispettare le seguenti prescrizioni aggiuntive:

   a. Quando il lotto edificabile è ubicato a valle delle predette strade e quando il dislivello tra piano stradale e piano campagna e $\geq$ metri 2.00, l'altezza del fabbricato non dovrà mai superare il piano stradale
   b. Non è mai consentita la sopraelevazione a primo piano quando la stessa comporti che l'edificio superi in altezza il piano stradale a monte dell'edificio stesso.
   c. La tipologia edilizia deve essere tale da rispettare l'andamento planimetrico del suolo evitando quindi facciate continue in senso verticale che superino l'altezza

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

di 4 metri. Per questo si consigliano tipologie a gradoni con arretramento minimo di 3 metri, rispetto al piano terra.

d. L'arretramento stradale, quando situazioni di fatto non obblighino il rispetto di allineamenti esistenti dovrà essere maggiore o uguale a metri 3.00

Tutte le recinzioni dovranno realizzarsi con muretti a secco, con pietra locale e per un'altezza ≤ 80 cm. La rimanente altezza dovrà essere tutta a giorno

L'area dove è stato realizzato il fabbricato è ubicata su via Manzoni, una stretta stradina che si diparte dalla zona bassa della Piazza Dante (in catasto piazza Vittorio) di Castro Marina.

L'area di progetto ha forma planimetrica al quanto irregolare, infatti prospiciente ad ovest e per una discreta lunghezza su via Manzoni, si estende, dietro i fabbricati costruiti sulla suddetta via, nella fascia compresa tra quelli ultimi ed il Canale del Porto con quale confina ad est per un consistente fronte. Altrettanto difficile risulta la situazione altimetrica in quanto, seppur quasi pianeggiante al suo interno, l'area è sottoposta di circa ml. 4.50 rispetto al punto più alto del fronte su via Manzoni.

La sopradescritta irregolarità planimetriche ed altimetriche dell'area insieme sono ascritte:

- alla presenza di un confine con le altre proprietà abbastanza segmentato oltreché per tratti interessato da costruzioni eseguite in aderenza;
- all'esigenza di rendere disponibile all'amministrazione Comunale una parte dell'area prospiciente Via Manzoni, cioè al fine di consentire l'accesso alla sottostante particella (interessata dalla prevista costruzione di un impianto di sollevamento della fognatura urbana);
- alla realizzazione di utilizzare il volume edificabile sull'area per un complesso di residenze minime da utilizzare nel periodo estivo;

Hanno costituito da una parte motivo di difficolta progettuale dall'altra e congiuntamente ad una analisi urbana del luogo e nello stesso tempo hanno fornito lo spunto progettuale generale concretizzatosi all'odierno fabbricato.
Il tipo edilizio, è quello continuo, per cui il fabbricato si attesta ai fabbricati esistenti sul confine ovest e nord-ovest e, sviluppandosi sulla fascia prospiciente il Canale del Porto, e si conclude sul confine sud.

Si è ritenuto opportuno non interessare con l'edificazione l'area su via Manzoni che, nella misura indicata in planimetria generale è stata ceduta al comune, nella rimanente parte e come si vede è stata utilizzata a parcheggi, in parte a doppio livello, di pertinenza ed a servizio del condominio.

L'accesso agli alloggi è assicurato da una passerella pedonale che parte a livello del punto più alto del fronte su via Manzoni (quota 4.40) per portare attraverso piccole rampe di scale in salita e in discesa, agli ingressi degli alloggi ai vari piani e giù in giardino; la passerella da un lato propone l'immagine di un pontile, dall'altro, e con maggior forza, ripropone i percorsi pedonali tipici di Castro, i quali collegano, attraverso risoluzioni e a rampa e a scalette i vari dislivelli orografici del territorio comunale urbano e agricolo.

Nella sistemazione ed utilizzazione urbana del Canale del Porto a livello di percorso pedonale, si è predisposta mediante un sottopassaggio realizzato con lo sfalsamento della

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

terza “colonna” di alloggi, la possibilità di accesso al complesso oltre che da via Manzoni anche da Via Canale del Porto.

Il risultato architettonico d’insieme, ripropone rivisitata in chiave attuale, l’immagine urbana tipica del nucleo di Castro Marina, caratterizzata da volumi necessariamente alti i quali collegano in verticale forti dislivelli naturali ed i relativi spazi pubblici.

A questa immagine si è fatto riferimento non solo per quanto concerne l’aspetto compositivo architettonico generale, ma anche per l’aspetto di dettaglio parietale; si è pensato pertanto di riprendere il tema tradizionale (interrotto dall’uso indiscriminato a volte acritico del bianco degli anni ‘80) del colore costantemente ed inefficacemente presente; ad ogni livello di “tipo” architettonico nell’ambiente urbano locale. Nell’ambito della suddetta sensazione e conseguente scelta di dare al fabbricato un forte effetto cromatico, si è previsto di trattare, previa intonacatura di tutte le superfici, originariamente con pittura del colore giallo-arancio tutte le lesene e cornici rivenienti dal leggero aggetto dell’intelaiatura, con pittura bluette tutta la tamponatura; la struttura portante della passerella, ringhiera della stessa e gli elementi piramidali di copertura delle verandine degli appartamenti degli ultimi piani**,** sono realizzati in ferro laccato bluette; il piano della passerella ed il gradini delle scale saranno realizzati con traversine in ferro colorato spessore adeguato come pure la pavimentazione in ferro zincato colorato di blu. Gli infissi esterni in legno, muniti di persiane del tipo alla romana in alluminio colorato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione (Permesso di Costruire) **N. 6**, intestata [redacted], per lavori di Costruzione del complesso Residenziale Canale del Porto, presentata il 23/03/1982 con il n. 1313 di protocollo, rilasciata il 22/04/1983, agibilità del 19/11/1988 con il n. 5 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Costruzione del complesso residenziale Canale del Porto

Concessione di Costruzione (permesso di Costruire) **N. 8**, intestata [redacted] per lavori di Ampliamento del piano scantinato, da adibire a locali deposito e parcheggio a servizio delle abitazioni esistenti, presentata il 07/09/1991 con il n. 3213/91 di protocollo, rilasciata il 19/02/1992.
Il titolo è riferito solamente a Ampliamento del piano scantinato

SCIA **N. Delibera assemblea condominiale del 30/08/2014**, intestata a Condominio "[redacted], per lavori di Manutenzione straordinaria per il risanamento delle superfici esterne del fabbricato, presentata il 20/02/2015 con il n. Prot. 883 di protocollo, rilasciata il 20/02/2015.
Il titolo è riferito solamente a ai prospetti dell'immobile condominiale.
Ristrutturazione e risanamento delle superfici murarie esterne previa asportazione di intonaco ammalorato; trattamento con prodotti idonei del ferro emergente, la rifusione di lesioni murarie con malte sigillanti, il rifacimento degli intonaci asportati, il risanamento di tutti gli intradossi, fasce marcapiano e frontini dei balconi. Tinteggiatura delle superfici con più mani di idropittura al quarzo marino superlavabile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera C.C. nr. 158 del 29/12/1979 , l'immobile ricade in zona Zona di completamento B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle zone B1 sono consentite trasformazioni nuove costruzioni, ampliamenti e

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

completamenti, lavori per risanamenti igienico sanitario e restauro. E' vietata comunque la demolizione, rimozione e trasformazione di elementi architettonici (pontili, cornici, ecc.) sparsi nella zona

1. Tipi edilizi

   Conformi a quelli già presenti nella zona

2. Indice di fabbricabilità fondiario

   a. E' consentita in generale una densità fondiaria non superiore a 3mc/mq.;
   b. Per singole costruzioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni a 1° piano S1 piano terra esistente, sono ammesse densità fondiarie superiori ai 3mc/mq e sino a raggiungere i 4 mc/mq quando:

      - si abbiano lotti di terreno interclusi da edifici confinanti esistenti e con superficie fondiaria minore o uguale a 200mq
      - negli interventi sostitutivi (abbattimenti o ricostruzioni) o sempre nei casi di cui al punto 1)
      - nelle sopraelevazioni del solo primo piano su piano terra esistente e quando l'indice di fabbricabilità fondiario di 3mc/mq non lo permettono e l'edificio ricada in zone in cui la maggior parte degli edifici esistenti hanno il primo piano. La sopradetta sopraelevazione può comunque realizzarsi nei casi che ricadano in punti 1-2-3, qualunque sia la consistenza dell'edificio esistente a piano terra, purchè però la superficie coperta del primo piano non superi il 60% della superficie del lotto interessato

   NB) Per indici di f.f. superiori a 4mc/mq nei casi sopraelencati e superiori a 3mc/mq in generale l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di idonei studi particolareggiati o planivolumetrici.

3. Altezza massima degli edifici : l'altezza massima degli edifici non deve superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti in un raggio di 80 metri. Essa dovrà comunque essere contenuta nel rapporto %/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti.
4. Rapporto di copertura; l'indice di copertura massimo non dovrà essere superiore al 65% della superficie del lotto.
5. Distanza dai confini laterali: qualora non si costruisca sulla linea di confine, il distacco minimo del fabbricato dai confini non dovrà mai essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e con minimo 5 metri. Quando il lotto interessato però confina con un lotto su cui insiste un fabbricato la cui distanza dal confine è minore di 5 metri, si potrà edificare alla stessa distanza dal confine a cui si è edificato nel lotto confinante e con un minimo assoluto di metri 1.50 e solo per l piano terra. Per il primo piano il distacco dal confine nei casi predetti, non dovrà essere mai inferiore a metri 3.00.
6. Distacco tra fabbricati: qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza, il distacco tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5

   $$Df = (H1 + H2) \times 0,5$$

7. Distacco del filo stradale : per le nuove costruzioni in isolati già edificati, si

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

rispetterà l'allineamento dei fabbricati esistenti. Per i nuovi isolati ci si dovrà arretrare di almeno metri TRE dal filo stradale.

8. Prescrizioni particolari

I fabbricati da realizzarsi a valle della litoranea per Santa Cesarea Terme e quelli compresi nella fascia tra la predetta litoranea e via Vittorio Veneto dovranno rispettare le seguenti prescrizioni aggiuntive:

a. Quando il lotto edificabile è ubicato a valle delle predette strade e quando il dislivello tra piano stradale e piano campagna e ≥ metri 2.00, l'altezza del fabbricato non dovrà mai superare il piano stradale
b. Non è mai consentita la sopraelevazione a primo piano quando la stessa comporti che l'edificio superi in altezza il piano stradale a monte dell'edificio stesso.
c. La tipologia edilizia deve essere tale da rispettare l'andamento planimetrico del suolo evitando quindi facciate continue in senso verticale che superino l'altezza di 4 metri. Per questo si consigliano tipologie a gradoni con arretramento minimo di 3 metri, rispetto al piano terra.
d. L'arretramento stradale, quando situazioni di fatto non obblighino il rispetto di allineamenti esistenti dovrà essere maggiore o uguale a metri 3.00
e. Tutte le recinzioni dovranno realizzarsi con muretti a secco, con pietra locale e per un'altezza ≤ 80 cm. La rimanente altezza dovrà essere tutta a giorno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme alla legittimità urbanistica **ad eccezione della vetrata posta sul balcone** che si affaccia su Via Canale del Porto. **La vetrata è di facile rimozione** e può essere smontata con un costo esiguo durante la ristrutturazione dell'immobile. Dal punto di vista catastale la planimetria nella disposizione della cellula abitativa risulta conforme allo stato di fatto. Considerato che l'immobile necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, la vetrata può essere rimossa nel corso dei lavori.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato il lastrico solare identificato al sub. 67 categoria F5, risulta essere il terrazzo di pertinenza esclusiva dell'abitazione posto al medesimo piano
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica docfa e bolli: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevissimi
Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento.
Necessita di docfa per fusione e aggiornamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

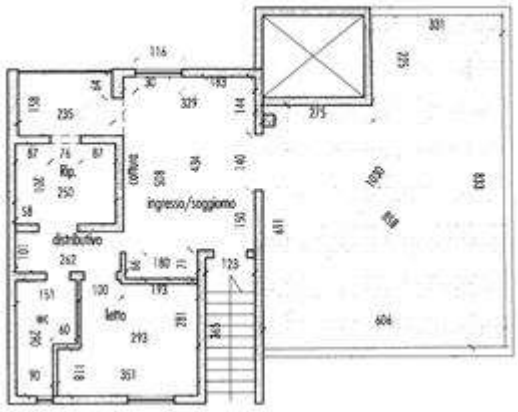
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la installazione di una vetrata del balcone che si affaccia su Via Canale del Porto (normativa di riferimento: DPR 380/01 e ss.mm.ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: lo smontaggio dell'infisso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- smontaggio della finestra: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevissimi con lo smontaggio dell'infisso





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTRO VIA ALESSANDRO MANZONI 16, QUARTIERE CASTRO MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTRO Via Alessandro Manzoni 16, quartiere Castro Marina, della superficie commerciale di **48,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'mmobile a destinazione residenziale, costituito da un picccolo appartamento con una ampia terrazza a piano, con accesso da via Alessandro Manzoni n. 16 sulla parte opposta del Canale del Porto, con ingresso assicurato da una passerella pedonale che parte a livello dal punto più alto di Via Alessandro Manzoni (quota 4.40 ml) per portare, attraverso la rampa principale ed altra piccola rampa in salita all'entrata all'unità immobiliare. Il lastrico solare risulta essere un'ampia terrazza, a piano di pertinenza dell'abitazione con collegamento diretto dal vano soggiorno, dalla quale è possibile vedere il mare. Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta interessato da alcune demolizioni avvenute all'interno dell'abitazione all'incirca nel 2023. L'interno del vano bagno risulta del tutto demolito nelle pavimentazioni, rivestimenti ed impianti cosi come buona parte del disimpegno (distributivo). Gli infissi interni e la porta caposcala sono in legno le finestre e porte finestra sono installati dei vetrate con vetro semplice doppio in cattivo stato di manutenzione; nel vano bagno sono completamenti assenti i piccoli infissi esterni. L'impianto elettrico è realizzato in canalina sotto traccia e completo di infilaggio. All'interno dell'immobile e sulla terrazza è ancora deopositato il materiale riveniente dalle demolizioni. La distribuzione interna è semplice è funzionale per un alloggio dove occorre individuare esattamente dove collocare l'angolo cottura funzionale all'utente che occuperà l'immobile.

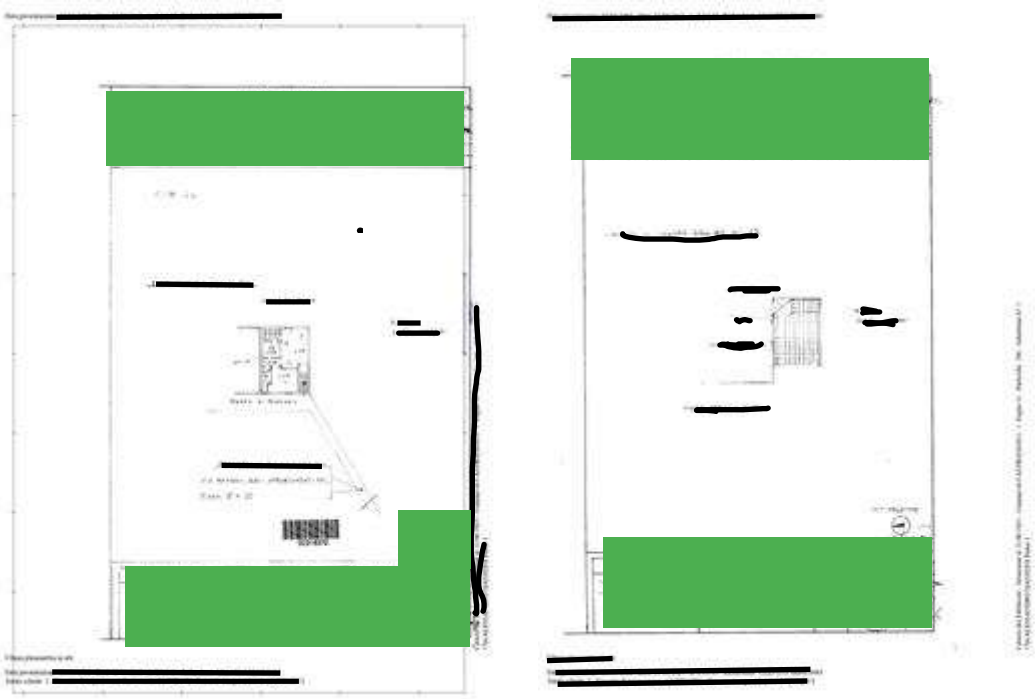
Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

Resta di pregio la superficie terrazza che è funzionale alla superficie dell'abitazione. All'interno dell'immobile è depositato materiale di risulta di alcune demolizioni effettuate in tempi remoti.

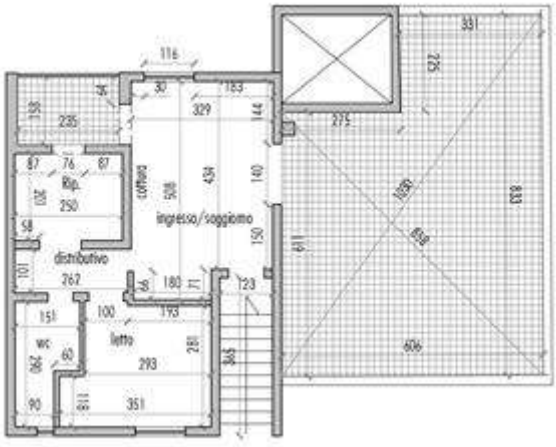
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 20, scala A, ha un'altezza interna di mt. 2.63.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: primo, intestato [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268040 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126162.1/2016)
- foglio 11 particella 296 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 48 mq, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: primo terrazza di pertinenza all'abitazione, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268086 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126181.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il borgo risulta diviso in due zone: Castro Marina, dove è situato l'antico porto e Castro Superiore, posizionata su una collina in una location panoramica bellissima. Il Castello, del XVI sec. situato in questa zona più alta della città. .

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd







SERVIZI

negozi al dettaglio	eccellente
farmacie	nella media

COLLEGAMENTI

porto distante 300 metri	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente
panoramicità:	buono
livello di piano:	eccellente
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	eccellente
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo del corpo di fabbricato posto alla destra di chi accede al complesso dalla via A. Manzoni; è distinto col n° int. 20 e si compone di soggiorno, disimpegno, un vano letto, bagno, balcone interno con affaccio su Via Canale del Porto, ampia terrazza a livello di copertura dell'appartamento posto al piano rialzato, int. 13 di proprietà della società venditrice o suoi aventi causa. Detto appartamento confina, unitamente alla terrazza annessa, con il sottostante cortile comune, con appartamento int. 19 di proprietà della società venditrice o suoi aventi causa, con sottostante Canale del Porto, con proprietà [redacted] L'immobile risulta interessato da alcune demolizioni eseguite nel vano bagno e nel balcone che si attesta su via Canale del Porto dove è stata installata una vetrata senza titolo edilizio ed eseguite opere impiantistiche per destinare il vano balcone in ambiente cucina. Tutti i materiali di risulta si trovano all'interno dell'abitazione. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a mq. 48,06 calcolata al lordo della muratura al 10% della superfice colpestabile. La superficie calpestabile comprende la superficie balcone/veranda

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

interna - chiusa su tre lati - la scala di accesso diretto all'abitazione. Le pavimentazioni sono del tipo monocottura tanto per l'appartamento quanto per l'ampia terrazza a piano.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello di ingresso alla proprietà condominiale realizzato in ferro — al di sotto della media

infissi esterni: metallo realizzati in alluminio verniciato. Gli infissi esterni comprendono i vetri semplici e sono stati realizzati artigianalmente — scarso

infissi interni: legno realizzati in abete tinteggiato di colore blu ove presenti — molto scarso

pareti esterne: costruite in Conci di tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile — eccellente

pavimentazione interna: realizzata in monocottura in piastrelle regolari — scarso

pavimentazione esterna: realizzata in monocottura per la superficie della terrazza. La pavimentazione della scala di accesso di pertinenza l'ingresso in finto cotto — nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di BT — nella media

citofonico: analogico conformità: conforme in parte — al di sotto della media

Delle Strutture:

scale esterne: di collegamento ai piani degli alloggi costruite in in ferro verniciato con passerelle tipo grigliate in ferro zincato — nella media





Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd



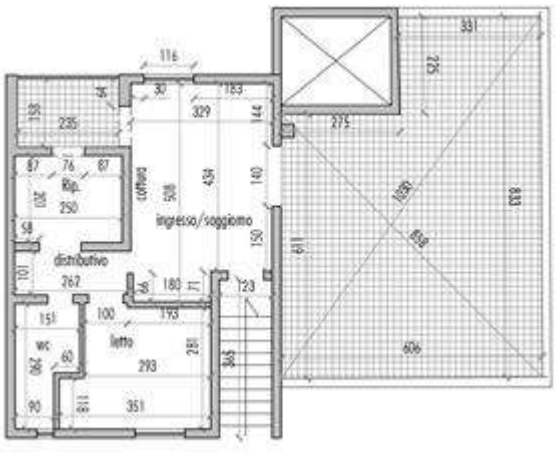



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie calpestabile rivalutata del 10% per le murature	48,06	x	100 %	=	48,06
Totale:	**48,06**				**48,06**





Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

ACCESSORI:

esposizione, composto da Lastrico solare.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI CASTRO, piano: 1, intestato [redacted]
- foglio 11 particella 296 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI , piano: Primo, intestato [redacted]

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare ovvero terrazza di pertinenza all'appartamento con accesso diretto	48,00	x	50 %	=	24,00
Totale:	**48,00**				**24,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi,

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella valutazione, inoltre, si è tenuto in conto degli oneri da sostenere, che rimarranno in capo a coloro i quali si aggiudicheranno il lotto, per la regolarizzazione del bene. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti per il Comune di Castro dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valor comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castro, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2025).

Gli immobili di piccola superficie (monolocali o bilocali) dotati di ampi terrazzi vista mare rappresentano una delle tipologie più pregiate e costose sul mercato immobiliare italiano, spesso classificati come "attici" o soluzioni di lusso, nonostante la metratura interna ridotta.

Elementi chiave del valore

- **Sovrapprezzo Terrazzo:** In Italia, un terrazzo può aumentare di centinaia di euro a mq. il valore della casa. Tuttavia, in contesti di pregio vista mare, il valore dello spazio esterno può addirittura raddoppiare l'appetibilità dell'immobile, arrivando a influire significativamente sul prezzo finale.
- **Incidenza della Vista Mare:** La vista mare diretta è considerata un "plus" fondamentale che può far lievitare i prezzi anche in zone non centrali, a seconda dell'esclusività del panorama.
- **Coefficienti di Superficie:** Il terrazzo viene solitamente calcolato con un coefficiente variabile tra il 25% e il 35% del valore al mq dell'abitazione (fino al 50% se è un terrazzo attrezzato di alto pregio), rendendo il prezzo complessivo molto alto anche con pochi mq. interni.

Fattori che alzano il valore:

- **Vista mare frontale:** Il valore è superiore rispetto a una vista mare laterale.
- **Ultimo piano:** Privacy e panorami migliori.
- **Dimensioni terrazzo:** Più il terrazzo è ampio e abitabile, maggiore è il valore. In sintesi, il valore di questo tipo di immobile è fortemente sbilanciato verso la **qualità degli spazi esterni e della vista**, spesso rendendo il prezzo per metro quadrato calcolato sull'intera superficie commerciale (interni+terrazzo) molto elevato, paragonabile a quello di una villa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,06	x	2.700,00	=	**129.762,00**
Valore superficie accessori:	24,00	x	2.700,00	=	**64.800,00**

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

194.562,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.562,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.562,00**

BENI IN CASTRO VIA ALESSANDRO MANZONI 16, QUARTIERE CASTRO MARINA

BOX SINGOLO

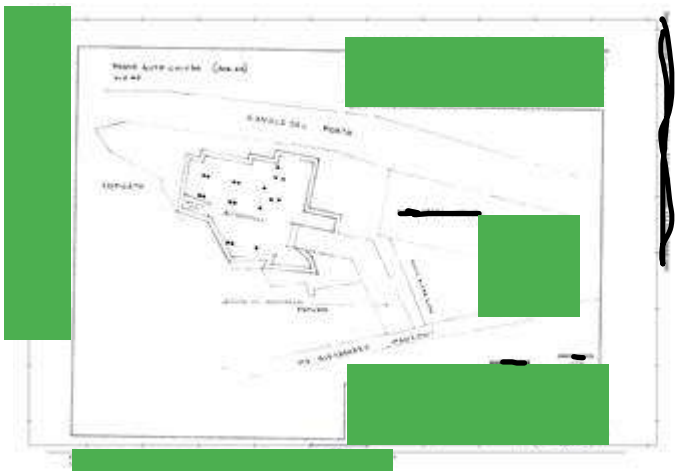
DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTRO Via Alessandro Manzoni 16, quartiere Castro Marina, della superficie commerciale di **14,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Box posto al piano interrato precisamente quello in fondo di fronte a chi scende dalla rampa carraia posta su via Manzoni al civico 16 e distinto con il n. 3. Composto da un singolo vano è dotato di impianto elettrico sottotraccia; la pavimetazione in marmette di cemento grigio. A chiusura del box una porta basculante manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno G2 delle tabelle millesimali, scala A, ha un'altezza interna di mt. 3.00.Identificazione catastale:

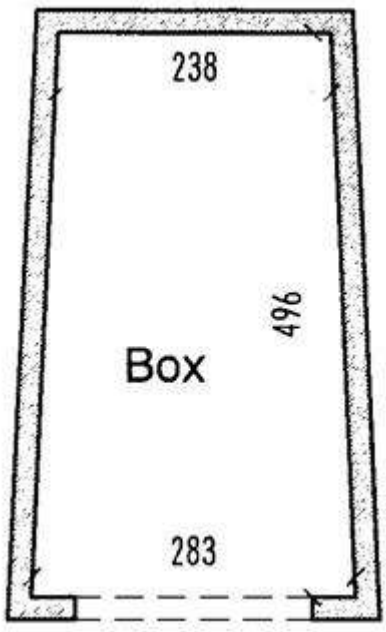
- foglio 11 particella 296 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 26,13 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268068 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126173.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il borgo risulta diviso in due zone: Castro Marina, dove è situato l'antico porto e Castro Superiore, posizionata su una collina in una location panoramica bellissima. Il Castello, del XVI sec. situato in questa zona più alta della città. .







SERVIZI

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

negozi al dettaglio — eccellente

farmacie

COLLEGAMENTI — nella media

porto distante 300 metri — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale box posto al piano interrato posto di fronte alla rampa carrabile di discesa posta su via A. Manzoni, 16 è distinto col n. 3 e con la lettera "C" posta in alto alla tenuta delle basculante; confina con area comune di accesso, con intercapedine da un lato e nel retr, con ripostiglio n. 05 di proprietà [redacted] o suoi aventi causa. La pavimentazione è del tipo cementizio uguale a quella dell'area comune; le murature sono rivestite con intonaco civile epitturate bianco; l'impianto elettrico realizzato sotto traccia e funzionante. All'interno vi sono depositate delle masserizie senza alcun valore di proprietà ignota.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello di ingresso rampa per accesso ai box realizzato in ferro con apertura elettrica e manuale — al di sotto della media

infissi esterni: basculante realizzati in ferro zincato — scarso

pareti esterne: costruite in Conci di tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile — eccellente

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in cemento corrugato — scarso

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni in cemento corrugato. La pavimentazione dell'area di manovra — nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di BT — nella media

Delle Strutture:

scale esterne: di collegamento al piano S1 costruite in cemento armato rivestito — al di sopra della media

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd





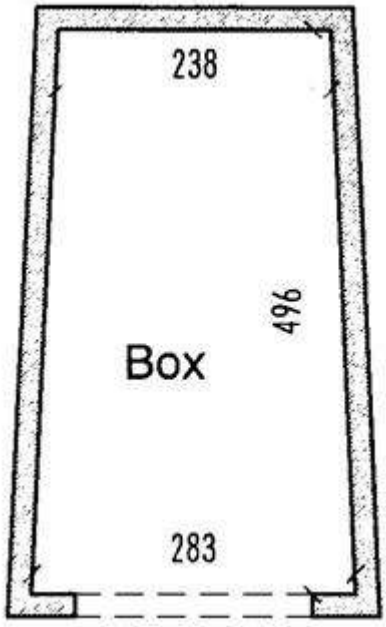

CONSISTENZA:

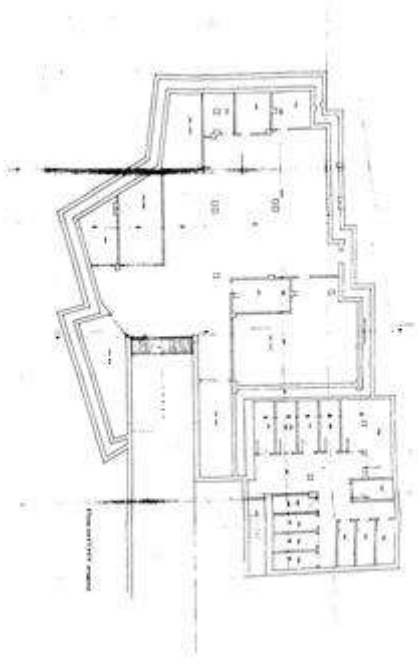
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie calpestabile rivalutata del 10% per le murature	14,21	x	100 %	=	14,21
Totale:	**14,21**				**14,21**

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella valutazione, inoltre, si è tenuto in conto degli oneri da sostenere, che rimarranno in capo a coloro i quali si aggiudicheranno il lotto, per la regolarizzazione del bene. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti per il Comune di Castro dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valor comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castro, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

delle Entrate (II semestre 2025).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,21	x	1.600,00	=	**22.736,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.736,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.736,00**

BENI IN CASTRO VIA ALESSANDRO MANZONI 16, QUARTIERE CASTRO MARINA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a CASTRO Via Alessandro Manzoni 16, quartiere Castro Marina, della superficie commerciale di **9,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Locale deposito/cantina posto al piano interrato precisamente quello a destra a chi scende dalla rampa carraia posta su via Manzoni al civico 16 e distinto con il n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno T9 delle tabelle millesimali, scala A, ha un'altezza interna di mt. 3.00.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 296 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 19,01 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 07/11/2016 Pratica n. LE0268075 in atti dal 07/11/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 126176.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il borgo risulta diviso in due zone: Castro Marina, dove è situato l'antico porto e Castro Superiore, posizionata su una collina in una location panoramica bellissima. Il Castello, del XVI sec. situato in questa zona più alta della città. .

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd







SERVIZI

negozi al dettaglio	eccellente
farmacie	nella media

COLLEGAMENTI

porto distante 300 metri	eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito posto nello stesso piano seminterrato, posto a destra di chi scende al piano della rampa carraia; è distinto con n° 9 e confina con area comune di accesso, con posto macchina di propriet[redacted] o suoi aventi causa, nel retro con ripostiglio n. 08 di proprietà [redacted] La pavimentazione è del tipo cementizio uguale a quella dell'area comune; le murature sono rivestite con intonaco civile e pitturate di bianco; l'impianto elettrico realizzato sotto traccia e funzionante. All'interno vi sono depositate delle piastrelle in ceramica maiolicate ed altre masserizie senza alcun valore di proprietà ignota. L'accesso è protetto da una porta in ferro verniciata in pessimo stato di manutenzione .

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello di ingresso rampa per accesso ai box realizzato in ferro con apertura elettrica e — al di sotto della media

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

manuale

infissi esterni: basculante realizzati in ferro zincato — scarso

pareti esterne: costruite in Conci di tufo , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile — eccellente

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in cemento corrugato — scarso

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni in cemento corrugato. La pavimentazione dell'area di manovra — nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di BT — nella media

Delle Strutture:

scale esterne: di collegamento al piano S1 costruite in cemento armato rivestito — al di sopra della media









Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

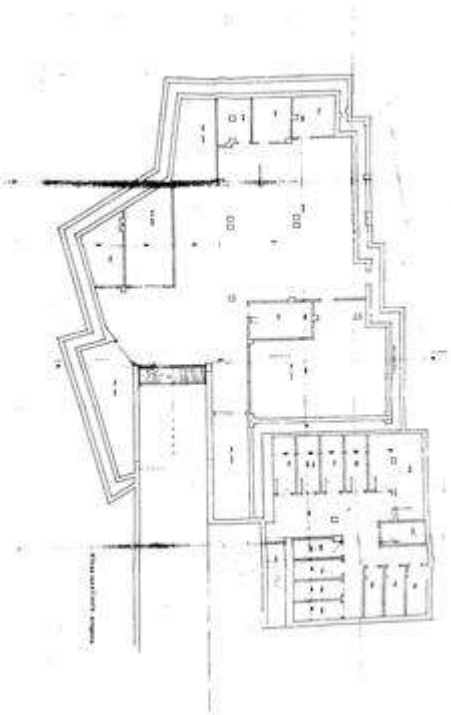


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

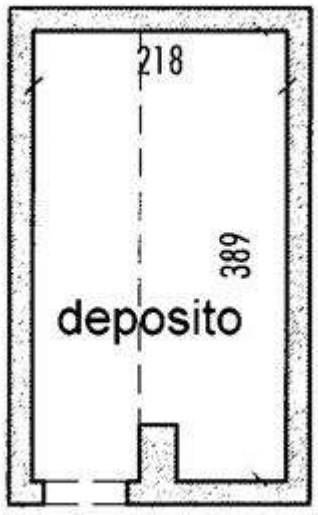
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie calpestabile rivalutata del 10% per le murature	9,34	x	100 %	=	9,34
Totale:	**9,34**				**9,34**





Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella valutazione, inoltre, si è tenuto in conto degli oneri da sostenere, che rimarranno in capo a coloro i quali si aggiudicheranno il lotto, per la regolarizzazione del bene. Nei calcoli estimativi sono stati presi in considerazione i valori unitari di mercato proposti per il Comune di Castro dal Borsino Immobiliare, in quanto tali valor comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati nella zona di appartenenza del lotto in esame, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di conservazione in cui si trova il lotto. è stato comunque confrontato con i valori di mercato rinvenuti per beni analoghi, proposti in vendita in tempi recenti. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castro, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2025).

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,34	x	900,00	=	**8.406,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.406,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.406,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato è la stima sintetica comparativa in quanto è uno dei metodi più utilizzati nel settore immobiliare per determinare in modo rapido e affidabile il valore di mercato di un immobile. Si tratta di un approccio che si basa sul confronto con altri beni simili venduti o in vendita, tenendo conto delle loro caratteristiche principali.La stima sintetica comparativa, nota anche semplicemente come stima sintetica, è un metodo estimativo che si basa sul confronto tra il bene oggetto di valutazione e altri immobili simili, di cui si conosce il valore di mercato. Questo approccio si fonda sull'idea che il valore di un immobile possa essere desunto osservando i prezzi di immobili comparabili, opportunamente corretti per tenere conto delle differenze (posizione, metratura, stato di conservazione, dotazioni, ecc.). L'obiettivo della stima sintetica comparativa è quello di ottenere un valore di mercato realistico e coerente con le dinamiche del mercato locale. Il processo di stima sintetica comparativa si articola in alcune fasi principali: Si selezionano immobili simili per caratteristiche, localizzazione e destinazione d'uso. Il campione deve essere rappresentativo del mercato in cui si colloca l'immobile oggetto di valutazione. Si analizzano i prezzi di vendita effettivi o richiesti, i tempi di permanenza sul mercato, eventuali trattative e ribassi.Si determina il prezzo medio al metro quadro (€/mq) degli immobili comparabili. Si moltiplica il valore unitario per la superficie dell'immobile oggetto della stima, applicando eventuali coefficienti correttivi (per posizione, piano, stato manutentivo, esposizione, ecc.).
Il metodo sintetico comparativo offre numerosi vantaggi

Rapidità: è un metodo veloce da applicare, particolarmente utile in contesti operativi o per valutazioni preliminari

Concretezza: si basa su dati reali di mercato, aumentando l'affidabilità del risultato.

Flessibilità: può essere adattato facilmente a qualsiasi tipo di immobile.

Trasparenza: è facilmente comprensibile anche da chi non è esperto del settore, come acquirenti o investitori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Castro, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare Immobiliare .it - Quotazioni immobiliari nel comune di Castro La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Castro. Il periodo di riferimento è Febbraio 2026. Vendita 2.268 €/m² da 459 €/m² a 2.268 €/m²

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;

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

- 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	appartamento	48,06	24,00	194.562,00	194.562,00
B	box singolo	14,21	0,00	22.736,00	22.736,00
C	cantina	9,34	0,00	8.406,00	8.406,00
				225.704,00 €	**225.704,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per rendere abitabile l'immobile		-30.000,00
		30.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dovere fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Studiato con la massima attenzione i beni de quibus, valutando gli stessi sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia economico nonchè se i detti immobili siano divisibili senza rendere pregiudizio ai diritti dei condividenti, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile oggetto di stima è comodamente divisibile, essendo composto da abitazione con lastrico solare, locale garage e locale deposito. Ognuno dei beni indicati ha autonomia e funzionalità con accesso distinto e risultano già frazionate catastalmente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.404,00**

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: **€. 29.160,60**

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 12.942,38**
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:	**€. 152.301,02**

data 30/03/2026

il tecnico incaricato
FRANCO GREGORIADIS

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
R.G.E. 327/2023
SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI DI LECCE
G.I. dott. Italo Mirko De Pasquale
(EX ART. 154 C.P.C.)

Il sottoscritto Arch. Franco Gregoriadis, nominato con provvedimento del 03 giugno 2025, premette che in data 30/03/2026 ha provveduto al deposito della relazione peritale relativa ai beni in oggetto.

Premesso

- che il Condominio [redacted] ha trasmesso a mezzo pec, in data 15/04/2026, le seguenti osservazioni*: Il calcolo delle spese condominiali operato dal CTU non rispecchia l'effettivo ammontare degli oneri che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., saranno posti a carico del futuro acquirente in solido con l'esecutato (ovvero le spese relative all'anno in corso e a quello precedente rispetto al futuro decreto di trasferimento)*;
- che in particolare, ha osservato il condominio che nelle spese condominiali arretrate non era stato conteggiato il saldo spese relative all'esercizio ordinario 2025/2026 per l'importo di € 1.428,30;
- che il sottoscritto, fuorviato dalla distinzione degli oneri condominiali ordinari e straordinari per lavori, come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale, sull'ammontare delle spese condominiali, non ha effettivamente conteggiato l'importo di euro **1.428,30** per saldo spese relative all'esercizio ordinario 2025/2026, facenti parte della intera morosità che grava sull'immobile pari ad **euro 14.366,49** anzicchè € 12.942,38;

Pertanto, fermo restando la stima dei beni pignorati, nonché le decurtazioni per i lavori da effettuare sull'immobile, per spese di regolarizzazione, per riduzione 15%, il tutto come conteggiato nella relazione peritale, gli oneri condominiali a carico dei beni pignorati, complessivamente, per spese ordinarie e straordinarie ammontano ad **€ 14.366,49** sulla base della documentazione fornita al sottoscritto dall'amministratore condominiale.

Riassumendo il Valore di Mercato dei corpi

A appartamento	€ 194.562,00
B box singolo	€ 22.736,00
C cantina	€ 8.406,00
Valore intero	**€ 225.704,00**

Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto

Lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per rendere abitabile l'immobile	**- € 30.000,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 della CTU)	**€ 1.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato in cui si trova	**€ 194.404,00**

Valore di Vendita Giudiziaria

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

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **€ 29.160,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€ 14.366,49**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 150.877,51**

Si precisa che la stima è stata calcolata al netto dell'IVA, da applicare come per legge, oltre spese accessorie quali spese notarili, oneri e spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, a carico dell'acquirente.

Il CTU

Lecce, 05/05/2026 Arch. Franco Gregoriadis

Firmato Da: GREGORIADIS FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53d2bd