TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 281/2025 R.G.E.

****

Giudice : Dott. Maria Gabriella Perrone

****

Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativamente alla stima di una unità immobiliare sita in Spongano (Le) alla via San Teodoro n° 26.

****

[redacted]

****

Relazione, allegati Fotografici, grafici e documentali

Tricase, 24 settembre 2026.

L'esperto stimatore
ing. Sebastiano Chiarello

C.T.U.: SC [redacted] E-mail ing.sebastianochiarello@gmail.com pec: sebastiano.chiarello@ingpec.eu

1. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita.

Piena Proprietà per la quota 1000/1000 relativamente ad abitazione posta a piano terra, interrato e lastricato solare sita in via San Teodoro n.26.

La costruzione è ubicata alla via San Teodoro n.26 nel territorio del Comune di Spongano, a circa m. 450,00 dalla casa Comunale, ed ha come destinazione d'uso residenziale e nello specifico è composta da una unità immobiliare posta al piano terra, piano interrato e piano coperture destinata a civile abitazione.

L' unità immobiliare destinata a civile abitazione è riportata nel N.C.E.U. del comune di Spongano al foglio 5, particella 854, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 127,82.

2. Descrizione del bene immobile oggetto della vendita.

L' unità immobiliare è costituita da un ingresso costituito da un ampio corridoio dal quale si accede ad un vano soggiorno, voltato a stella, di superficie netta pari a circa 21,62 mq e caratterizzata da un'altezza massima pari a 4,70 m, una camera da letto, voltata a stella, di superficie netta pari a circa 21,88 mq e caratterizzata da un'altezza massima pari a 4,78 m, un vano cucina, caratterizzato da volta piana, di superficie netta pari a circa 15,00 mq e caratterizzata da un'altezza pari a 2,92 m. Dal vano cucina si raggiunge il bagno, caratterizzato da volta piana, di superficie netta pari a circa 6,40 mq e la corte posteriore scoperta di superficie netta pari a circa 20,50 mq dalla quale attraverso una scala in muratura si raggiungono due vani interrati voltati a botte e un piccolo vano costituente probabilmente la vecchia cisterna di raccolta acque o raccolta acque nere posto sostanzialmente al di sotto della cucina sovrastante.

Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'immobile è allacciato alla fognatura pubblica e all'acquedotto pubblico, anche se tali servizi sono stati

interrotti come si può evincere dalla documentazione fotografica in quanto il contatore dell'acquedotto è stato piombato.

L'impianto elettrico esistente come anche tutti gli altri impianti sono incompleti in quanto probabilmente si sono iniziati dei lavori di manutenzione straordinaria degli impianti che però non sono stati portati a termine.

L'unità immobiliare è stata realizzata in muratura portante ed è caratterizzata da volte a botte, a stella e piane di varie altezza interne come precedentemente descritto.

L'intonaco interno al piano terra è in buone condizioni così come l'intonaco esterno mentre si segnala la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per ciò che riguarda i vani interrati in quanto privi d'intonaco e di qualunque finitura.

Gli infissi interni sono assenti mentre gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio doppio vetro di colore bianco. Il portoncino di accesso all'immobile è di vecchia realizzazione e in pessime condizioni.

La pavimentazione presente al piano terra nella parte voltata è caratterizzata da mattoni in cemento mentre la cucina e il servizio igienico è caratterizzata da finiture in gres.

3. Stato di possesso.

L'immobile nei sopralluoghi effettuati è risultato libero.

4. Regolarità Urbanistica, edilizia e catastale.

L'unità immobiliare è stata acquistata dal sig. [redacted] il 29 novembre 2016 a mezzo di atto di compravendita stipulato presso il Notaio Dott. [redacted] (Le).

Tale atto, non presente nella documentazione messa a disposizione del C.T.U., è stato reperito dal sottoscritto, previa autorizzazione del Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Perrone, in quanto al fine di verificare la legittimità dell'immobile oggetto d'interesse il sottoscritto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Spongano che però non ha dato esito positivo in quanto nessun progetto di legittimazione è stato ritrovato agli atti dal Responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di Spongano.
Di conseguenza, è stato necessario recuperare l'atto notarile, non presente nella documentazione messa a disposizione del sottoscritto al fine di verificare come era stato legittimato l'immobile del sig. [redacted] e quale fosse la consistenza dell'immobile acquisito nel novembre del 2016.

Dallo studio dell'atto di compravendita si è dedotto che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e la consistenza dell'immobile dichiarata in sede di atto notarile è stata riportata all'atto notarile attraverso l'allegazione allo stesso della planimetria catastale redatta nel 02 luglio 1985 dal Geom. [redacted]

La consistenza dell'immobile riportata in mappa corrisponde alla consistenza dell'immobile riscontrata in sede di sopralluogo con n.3 eccezioni:

- Il numero civico della unità immobiliare è il numero 26 e non quanto riportato negli atti che è il numero 13;
- Allinterno del piano interrato, la stanza voltata a botte prossima alla strada pubblica posta in corrispondenza della sovrastante stanza soggiorno si allarga fino a predere la parte di corridoio sovrastante pe una profondità pari appunto alla lunghezza della stanza soggiorno;
- Dal piano seminterrato è possibile raggiungere tramite una apertura rilevata in sede di sopralluogo la vecchia cisterna/pozzo nero.

Nel complesso l'abitazione, caratterizzata da una buona struttura portante necessita di importanti interventi di completamento impiantistico al piano terra mentre al piano interrato la struttura è priva di intonaco, pavimentazione e rivestimenti trovandosi sostanzialmente al rustico con l'aggiunta di alcuni lavori impiantistici come ad esempio, linee di adduzione e distribuzione idrica o linee di scarico reflui come meglio si può evincere dalla documentazione fotografica.

L'immobile, per poter essere completato necessita della presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Spongano, una S.C.I.A. in sanatoria e che consenta di completare le finiture e la parte impiantistica con il rilascio di tutti i certificati di conformità necessari all'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità.

In conlusione:

1. **Regolarità Urbanistica**: vi è la conformità urbanistica in quanto trattasi di civile abitazione così come consentito nel lotto interessato dal strumento urbanistico in dotazione presso il comune di Spongano;
2. **Conformità Edilizia**: le difformità riscontrate sono regolarizzabili tramite presentazione di S.C.I.A. in sanatoria;
3. **Conformità catastale**: la sagoma riportata in mappa catastale non corrisponde all'intero ingombro del fabbricato: situazione risolvibile con la presentazione di una istanza in catasto. La planimetria catastale non corrisponde alla planimetria in atti per quanto sopra riportato, situazione risolvibile attraverso la presentazione di una pratica docfa a seguito della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria.

5. Vincoli, Oneri e Servitù.

- Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria n.37763 d'ordine e n. 4609 particolare del 02.12.2016 – a favore [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: [redacted] – contro [redacted] (in separazione dei beni9 – Atto D. Moschettini 29.11.2016, rep. N. 12665 – per € 111.400,00 di cui € 55.000,00 capitale da rimborsare in 20 anni mediante n. 240 rate mensili – grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportata nel N.C.E.U. di Spongano al Foglio 5 particella 854 p.t. categoria A/4 mq 113;

2) Pignoramento Immobiliare n.37461 d'ordine e n. 30730 particolare del 16.10.2025 – a favore [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] il [redacted] – Ufficiale

Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 17.09.2025, rep. N. 5105/2025 – sino alla concorrenza di € 48.947,01 oltre interessi e spese – grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa, riportato nel N.C.E.U. di Spongano al Foglio 5 particella 854 p.t. categoria A/4 vani 4,5.

- Vincoli non cancellabili: Nessuno;
- Servitù: Nessuna.
- Oneri condominiali: Nessuna.
- Oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale: necessita di S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria in corso di svolgimento o comunque iniziati e successivamente interrotti. La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dei luoghi.

6. Valutazione economica e calcolo della stima

Il sottoscritto ha adoperato il metodo Sintetico-Comparativo.
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Considerando questi aspetti avremo:

-	Abitazione al piano terra:	mql. 98,00 x 700,00 €/mq. =	€. 68.600,00
-	Deposito Interrato:	mql. 58,00 x 400,00 €/mq. =	€. 23.200,00
-	Corte Esterna esclusiva:	mql. 23,00 x 100,00 €/mq. =	€. 2.300,00
-	**VALORE COMPLESSIVO**		**€. 94.100,00**

A adeguamento e correzione 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

forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.115,00**

- Spese tecniche presentazione S.C.I.A. in sanatoria, presentazione pratica docfa e istanza per la rettifica di sagoma presente nell'estratto di mappa **: €. 2.500,00**.

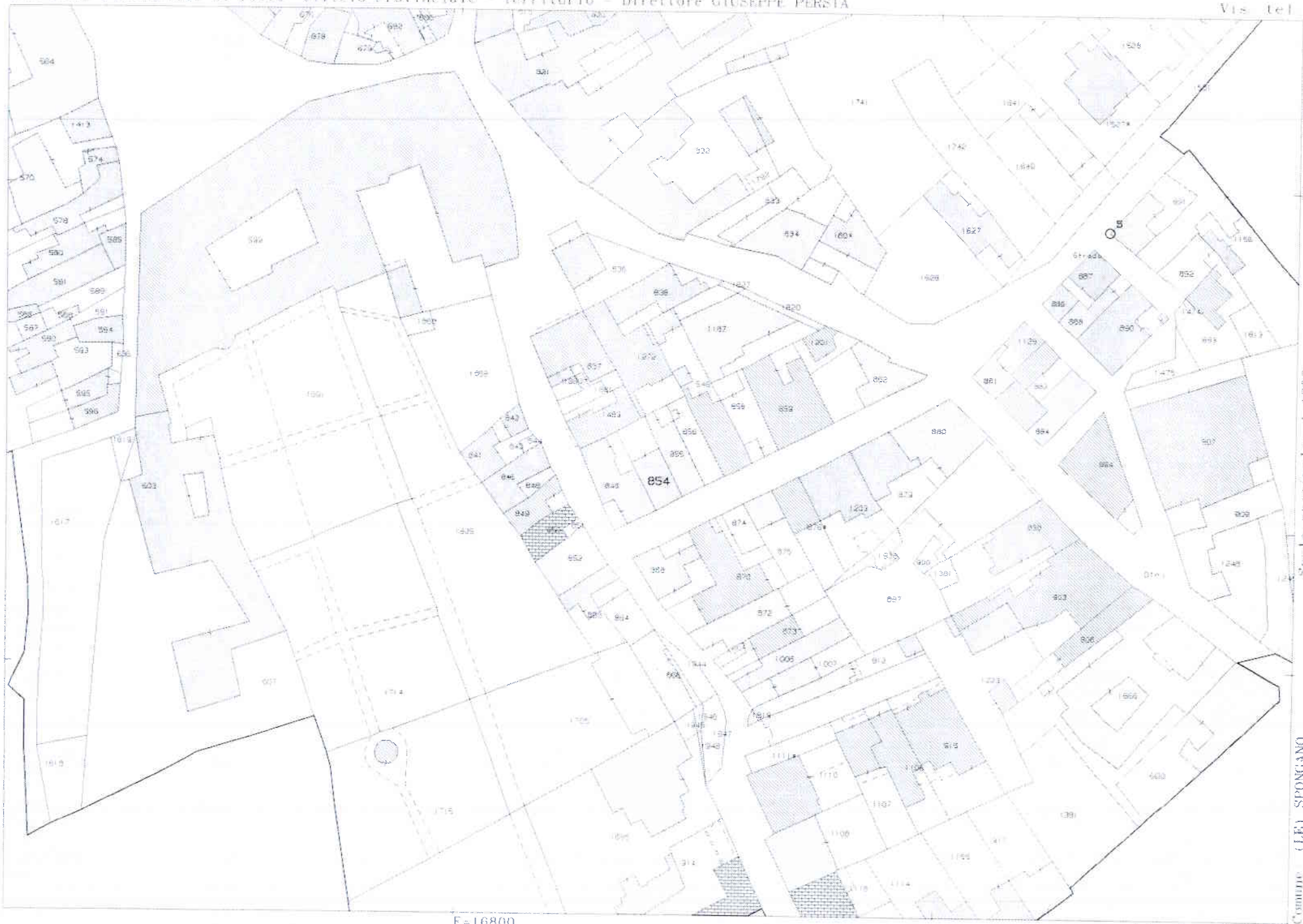
Prezzo base d'asta dell'immobile.
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente: **€. 77.485,00.**

Tanto doveva per l'incarico ricevuto

Tricase lì 24.09.2026

L'esperto stimatore
ing. Sebastiano Chiarello

C.T.U.: SC Studio Ingegneria Chiarello dell' Ing. Sebastiano Chiarello – [redacted] - Cell. [redacted] – E-mail ing.sebastianochiarello@gmail.com pec: sebastiano.chiarello@ingpec.eu



Comune (LE) SPONGANO
Foglio 5
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T324240 2026
23-Set-2026 17:48:47

Data presentazione: 02/07/1985 - Data: 08/04/2026 - n. T145596 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F - rig rend - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

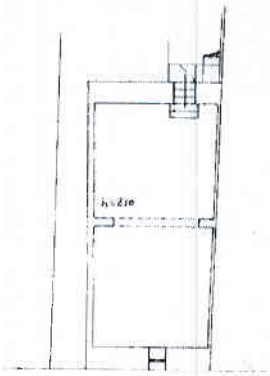
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPONGANO *Via* SAN TEODORO

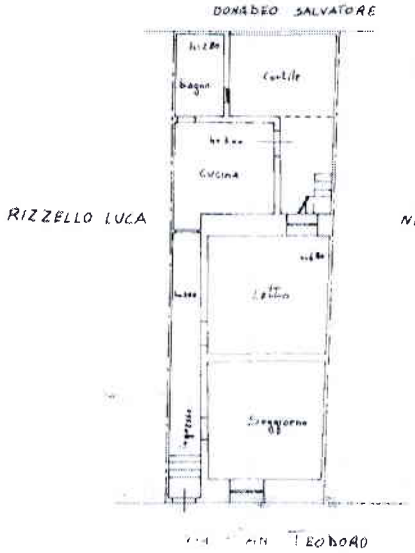
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LECCE

SEMINTERRATO



PIANO TERRA



VIA SAN TEODORO

03957388

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geom. ANTONIO [redacted]

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo del GEOMETRI

della Provincia di LECCE

DATA 20.06.1985

Firma

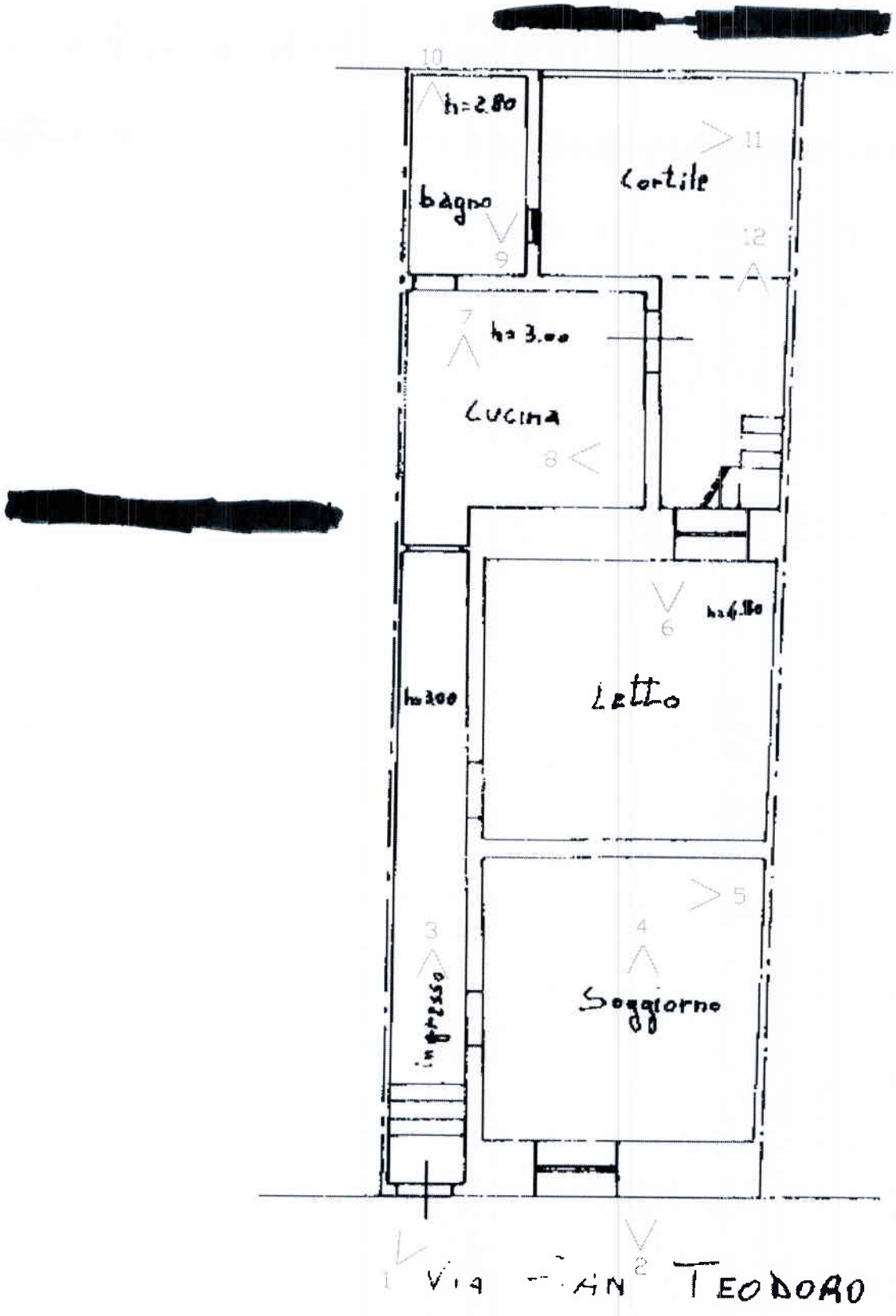
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2026 - Comune di SPONGANO(I923) - < Foglio 5 - Particella 854 - Subalterno >

Ultima planimetria in atti

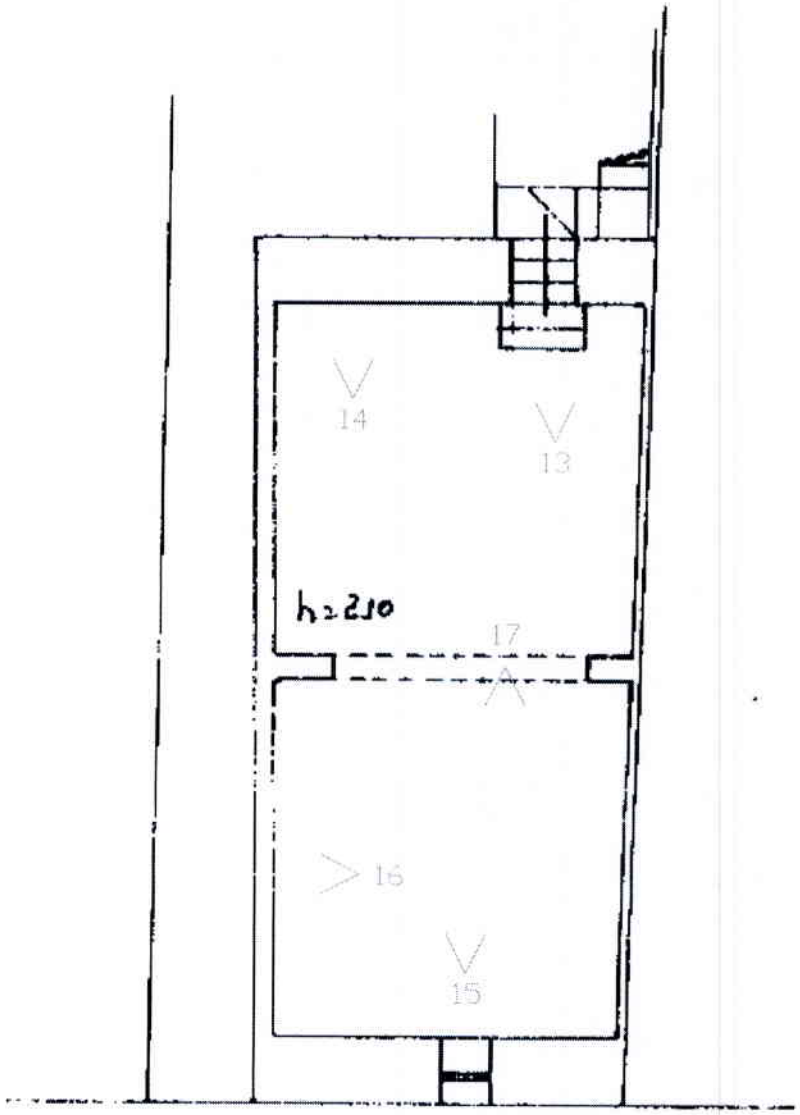
Data presentazione: 02/07/1985 - Data: 08/04/2026 - n. T145596 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA


h=2.80
bagno
Cortile
h=3.00
Cucina
h=4.80
Letto
h=3.00
Soggiorno
ingresso
VIA SAN TEODORO

SEMINTERRATO



[redacted]