



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Giudice Dr. Barbetta Antonio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2025

TECNICO INCARICATO:

Arch. Ferdinando Saurio

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

LOTTO 01**“BENE A”****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

■ Posto auto coperto situato al piano interrato S -2 con annesso ripostiglio/deposito (C/6), sito in PARABITA (LE) alla VIA GIACOMO LEOPARDI s.n.c. con superficie commerciale di circa 19,40 mq per la quota di 1/1 di proprietà della sig.ra

I beni su citati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023, fanno parte di un fabbricato condominio denominato (n 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrato e n. 1 piano interrato per box e posti auto quest'ultimo identificato come S -2), sono posti al Piano interrato S -2 con finalità di un posto auto coperto e di un vano avente funzione di ripostiglio/deposito e vengono dal sottoscritto identificati come **BENE A**.

L'intero fabbricato, con al suo interno il “Bene A” pignorato, è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati a più piani (condomini), da bifamiliari e unifamiliari, ma anche da immobili misti-commerciali. Si trova in zona di completamento, nel comune di appartenenza Parabita.

L'intero fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra così individuati: piano terra adibito ad attività commerciali; i piani primo, secondo e terzo adibiti ad appartamenti/abitazioni; il piano seminterrato avrebbe finalità commerciale e il piano interrato (S -2) è adibito a box, posti auto e ripostigli. Il “Bene A” è situato nel piano interrato S -2 ed è di proprietà della sig.ra ed è anch'esso oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023.

Al piano interrato S -2 condominiale si accede per mezzo di una rampa carraia a cielo aperto lungo il fronte principale longitudinale e/o da un vano scala condominiale disgiunto dal corpo di fabbrica ma presente nell'area comune del condominio

Il piano interrato S -2 è costituito da box auto, posti auto e da piccoli vani con finalità di depositi/ripostigli di vari proprietari.

Il “Bene A” di proprietà della sig.ra si compone come segue: posto auto coperto delimitato da due muri e dal solaio del piano interrato e da un piccolo deposito/ripostiglio adiacente (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie. La “Concessione Edilizia n. 35/1986” è la prima ed è da considerarsi come quella originaria. La “Pratica Edilizia n. 50/1990” è la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto di legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea come dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico non risulti possibile definire con certezza la corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 e lo stato attuale dei luoghi/rilievo, tale situazione è riconducibile all'intero piano interrato S -2 del condominio. La difformità è generalizzata all'intero piano e non vi è possibilità di adeguamento da parte di un singolo condomino ma occorre che vi sia un approccio univoco da parte del condominio poiché la difformità interessa il piano interrato S -2 nella sua interezza con tutti i beni di altre proprietà che lo compongono.

Si evidenzia che la planimetria catastale in essere risulta conforme allo stato attuale dei luoghi/rilievo. Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 con l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi e la planimetria catastale (ved. Allegato n. 8 – Estratti di Mappa e Planimetrie Catastali; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il “Bene A” oggetto di valutazione è costituito da un posto auto e un deposito/ripostiglio con un'altezza netta interna di 2,65m.

Identificazione catastale – Comune di Parabita (LE):

foglio 21, particella 1459, Sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17mq, superficie catastale 21mq, Rendita 35,12€, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi, piano S2, Proprietà 1000/1000 ;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: al piano interrato S -2 nel quale è presente il “Bene A” si accede mediante una rampa carraia a cielo aperto lungo il fronte principale longitudinale e/o da un vano scala condominiale disgiunto dal corpo di fabbrica ma presente nell’area comune del condominio

L’intero fabbricato (condominio) nel quale è presente il “Bene A”, oggetto dell’esecuzione immobiliare, catastalmente risulta sito in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi e non viene riportato nessun numero civico (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L’intero fabbricato si sviluppa su n. 4 piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con la presenza inoltre dei piani seminterrato e interrato S -2.

Il “Bene A” come l’intero fabbricato “condominio” è stato edificato nei primi anni ‘90 e dall’accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 35/1986 - da considerarsi la prima concessione il cui progetto non è mai stato realizzato nelle forme e contenuti;
- Pratica Edilizia n. 50/1990 – che è una variante in corso d’opera ed è la versione definitiva sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

Si precisa come tali Pratiche Edilizie siano state fornite al CTU a seguito della richiesta di accesso agli atti all’Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE). Tale richiesta è stata corredata da una dettagliata documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l’Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE) è risalito e ha fornito le sole n. 2 Pratiche Edilizie su riportate, che quindi devono essere considerate come le uniche presenti sul fabbricato. Si precisa che la Pratica Edilizia n. 50/1990 – è da considerarsi la versione definitiva di riferimento.

In merito alle Pratiche Edilizie suddette si ritiene necessario evidenziare come la Pratica Edilizia n. 50/1990 sia la pratica di riferimento alla quale guardare per la corrispondenza che deve intercorrere tra l’aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto dell’immobile “Bene A” oggetto dell’Esecuzione Imm. 100/2023 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie approvate e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi). In relazione alle Pratiche Edilizie su indicate il sottoscritto CTU ha riportato la documentazione completa fornita dall’Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE) nell’ Allegato n. 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale: 19,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00

m² Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.

5.626,00 Valore di vendita giudiziaria dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.

4.700,00 Data della valutazione:

27/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il “Bene A” nelle sue parti nei punti precedentemente esposti risulta essere occupato dalla proprietaria la sig.ra

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:*

Iscrizione del 26/02/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE

4.2.2. *Annotazioni:*

Annotazione del 11/03/2009 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE –

4.2.3. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione del 12/04/2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.4. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione del 29/12/2008 – ATTO TRA VIVI –

Trascrizione del 26/02/2009 – DOMANDA GIUDIZIALE

Trascrizione del 20/03/2009 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI
VINCOLO –

Trascrizione del 08/05/2009 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA –

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARI:

attuale proprietaria per la quota di 1000/1000 residente a Parabita (LE).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Il "Bene A" posto al piano interrato S -2 (C/6) è stato realizzato nei primi anni '90 in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Concessione Edilizia n. 35/1986; Concessione Edilizia n. 50/1990. (ved. Allegato 11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B – Zona Edificatoria di Completamento - Comune di Parabita.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENE IN PARABITA (LE) VIA GIACOMO LEOPARDI S. N. C.

LOTTO 01 – “BENE A”

POSTO AUTO CON DEPOSITO/RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto coperto situato al piano interrato S -2 con annesso ripostiglio/deposito (C/6), sito in PARABITA (LE) alla VIA GIACOMO LEOPARDI s.n.c. con una superficie commerciale di circa 19,40 mq per la quota di 1/1 di proprietà della

I beni su citati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023, fanno parte di un fabbricato condominio denominato (n 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrati e n. 1 piano interrato per box e posti auto quest'ultimo identificato come S -2) e sono posti al **Piano interrato S -2** con finalità di un posto auto coperto e un vano avente funzione di ripostiglio/deposito e vengono dal sottoscritto identificati come **"Bene A"**.

L'intero fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra (piano terra adibito ad attività commerciali, i piani primo, secondo e terzo ad appartamenti/abitazioni mentre il piano seminterrato avrebbe finalità commerciale mentre il piano interrato (S -2) è adibito a box, posti auto e ripostigli). Il "Bene A" è situato nel piano interrato S -2 ed è di proprietà della sig.ra [redacted] ed è anch'esso oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023.

Al piano interrato S -2 condominiale si accede mediante una rampa carraia a cielo aperto lungo il fronte principale longitudinale e da un vano scala condominiale disgiunto dal corpo di fabbrica ma presente nell'area comune del condominio

Il "Bene A" oggetto dell'esecuzione in oggetto, catastalmente risulta ubicato in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi senza numero civico (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Giacomo Leopardi senza numero civico (ved. Allegato n. 10 - Docum. Fotogramma). Come risulta sia dalla planimetria catastale che dal rilievo dello stato attuale dei luoghi nel piano interrato S -2 il posto auto oggetto dell'esecuzione confina dal lato sinistro con un altro posto auto di altra proprietà e dall'altro con un muro sul quale si aprono i vari accessi dei depositi/ripostigli tra i quali è presente anche quello oggetto dell'esecuzione. Infine a completamento della delimitazione del posto auto vi è un muro perimetrale inclinato che risulta non intonacato e non pitturato al contrario di tutti gli altri muri.

Il "Bene A" di proprietà si compone di un posto auto coperto delimitato da due muri e dal solaio del piano interrato per un superficie netta di circa

15,15mq (non vi è una delimitazione certa come una segnaletica a terra) e da un piccolo deposito/ripostiglio adiacente al posto auto di superficie netta di 4,25mq (ved. Allegato n. 10 - Dati e Fotografici; Allegato n. 11 - Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La "Concessione Edilizia n. 35/1986" che è la prima ed è da considerare quella originaria.
La "Pratica Edilizia n. 50/1990" la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto di legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea come dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico non risulti possibile definire con certezza la corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 e lo stato attuale dei luoghi/rilievo.

Si sottolinea come dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico non risulti possibile definire con certezza la corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 e lo stato attuale dei luoghi/rilievo, tale situazione è riconducibile all'intero piano interrato S -2 del condominio. La difformità è generalizzata all'intero piano e non vi è possibilità di adeguamento da parte di un singolo condomino ma occorre che vi sia un approccio univoco da parte del condominio poiché la difformità interessa il piano interrato S -2 nella sua interezza con tutti i beni di altre proprietà che lo compongono.

L'intero piano interrato S -2 condominiale ha i muri regolarmente intonacati e pitturati di bianco fatta eccezione per un muro che risulta non intonacato e non pitturato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento e vi è un'illuminazione artificiale a soffitto. Le condizioni generali del piano interrato S -2 nel quale è presente il "Bene A" sono pessime soprattutto con riferimento ai muri perimetrali e a porzioni di soffitti adiacenti agli stessi muri perimetrali. Nello specifico le condizioni del "Bene A", cioè del posto auto e del piccolo deposito adiacente oggetto dell'esecuzione, derivano dallo stato di conservazione generale nel quale si trova l'intero piano interrato S -2. Nello specifico il posto auto

Tecnico Incaricato: Arch. Ferdinando Saurio

Pagina 6 di 42

rispecchia una situazione pessima con la presenza di un muro che delimita lo stesso posto auto non pitturato e non intonacato, mentre il piccolo deposito/ripostiglio internamente si presenta in più che sufficienti condizioni con i muri e i soffitti intonacati e pitturati, mentre il pavimento in battuto di cemento risulta essere in condizioni mediocri. La porta di ingresso al deposito/ripostiglio è realizzata con telaio e anta in ferro zincato con apertura rivolta verso lo slargo del posto auto. L'illuminazione artificiale è mediante plafoniera.

Il "Bene A" oggetto di valutazione è costituito da un posto auto e un deposito/ripostiglio con entrambi un'altezza netta interna di 2,65m.

Identificazione catastale – Comune di Parabita (LE):

- foglio 21, particella 1459, Sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17mq, superficie catastale 21mq, Rendita 35,12€, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi, piano: S2, Proprietà 1000/1000 ;

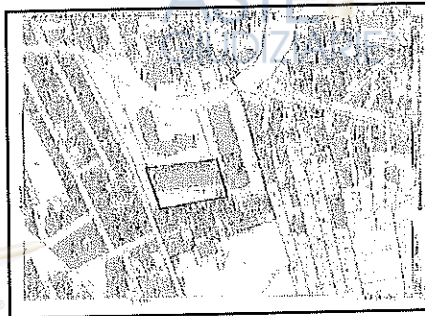
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: al piano interrato S -2 nel quale è presente il "Bene A" si accede mediante una rampa carraia a cielo aperto lungo il fronte principale longitudinale e da un vano scala condominiale disgiunto dal corpo di fabbrica ma presente nell'area comune del condominio

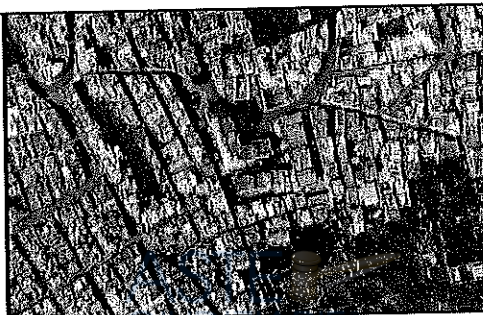
L'intero fabbricato nel quale è presente il "Bene A" oggetto dell'esecuzione immobiliare catastalmente risulta sito in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi non viene riportato nessun numero civico (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero fabbricato si sviluppa su n. 4 piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e terzo con la presenza inoltre dei piani seminterrato e interrato S -2.

Il "Bene A" come l'intero fabbricato - "condominio" è stato edificato nei primi anni '90 in forza di una Pratica Edilizia n. 50/1990 (ved. Allegato 11).



Estratto di mappa



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona di completamento in un'area caratterizzata in prevalenza da fabbricati a più piani (condomini), da bifamiliari e unifamiliari, ma anche da immobili misti-commerciali. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

sufficiente

farmacie

sufficiente

scuola secondaria superiore

sufficiente

supermercato

mediocre

COLLEGAMENTI

Autobus – mezzi pubblici

non presente

Stazione ferroviaria distante 1,3km

presente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	sufficiente
esposizione:	sufficiente
luminosità:	mediocre
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	sufficienti
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023 è un posto auto coperto situato al piano interrato S -2 con annesso ripostiglio/deposito (C/6), di proprietà

I beni su citati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023 fanno parte di un fabbricato condominio denominato (n 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrati e n. 1 piano interrato per box e posti auto quest'ultimo identificato come S -2) e sono posti al **Piano interrato S -2** con finalità di un posto auto coperto e un vano avente funzione di ripostiglio/deposito e vengono dal sottoscritto identificati come "**Bene A**".

Il "**Bene A**" oggetto dell'Esecuzione Immobiliare catastalmente risulta sito in PARABITA (LE) alla VIA GIACOMO LEOPARDI s.n.c., Piano interrato S -2 (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra (piano terra adibito ad attività commerciali, i piani primo, secondo e terzo ad appartamenti/abitazioni mentre il piano seminterrato avrebbe finalità commerciale mentre il piano interrato (S -2) adibito a box, posti auto e ripostigli). Il "**Bene A**" è situato nel piano interrato S -2 ed è di proprietà ed è anch'esso oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023.

Al piano interrato S -2 condominiale si accede mediante una rampa carraia a cielo aperto lungo il fronte principale longitudinale e da un vano scala condominiale disgiunto dal corpo di fabbrica ma presente nell'area comune del condominio

La rampa carraia in pendenza permette l'accesso sia al piano seminterrato che al piano interrato S -2 nel quale è presente il "**Bene A**". Tale rampa carraia al piano interrato S -2 termina con un ampio ingresso caratterizzato da un cancello scorrevole ad apertura automatica ma che viene tenuto sempre aperto probabilmente perché non funzionante. Tale cancello automatico è realizzato in ferro zincato e si presenta in condizioni insufficienti che richiedono non solo la sua riparazione ma anche un'adeguata manutenzione.

Mentre con riferimento all'accesso pedonale vi è un vano scala coperto indipendente condominiale posto al piano rialzato ma staccato dal corpo di fabbrica principale che essendo realizzato in asse con il piano interrato S -2 permette l'accesso coperto con rampe e pianerottoli.

Il piano interrato S -2 nella sua interezza si presenta in condizioni mediocri.

L'intero piano interrato S -2 condominiale ha i muri regolarmente intonacati e pitturati di bianco fatta eccezione per un muro che risulta non intonacato e non pitturato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. L'illuminazione a soffitto è artificiale. Le condizioni generali del piano interrato S -2 nel quale è presente il "**Bene A**" sono pessime soprattutto per i muri perimetrali e le porzioni di soffitti adiacenti agli stessi muri perimetrali. Nello specifico le condizioni del "**Bene A**" cioè il posto auto e il piccolo deposito adiacente oggetto dell'esecuzione derivano dallo stato di conservazione generale nel quale si trova l'intero piano interrato S -2. Soprattutto il posto auto rispecchia una situazione pessima con la presenza di un muro che lo delimita non pitturato e non intonacato, mentre il piccolo deposito/ripostiglio al suo interno si presenta in più che sufficienti condizioni sia per quanto riguarda i muri che per i soffitti (intonacati e pitturati), mentre il pavimento in battuto di cemento è in condizioni mediocri. La porta di ingresso al deposito/ripostiglio è realizzata con telaio e anta in ferro zincato con apertura rivolta verso lo slargo del posto auto. L'illuminazione artificiale è mediante plafoniera.

Come risulta sia dalla planimetria catastale che dal rilievo dello stato attuale dei luoghi nel piano interrato S -2 il posto auto oggetto dell'esecuzione confina dal lato sinistro con un altro posto auto di altra proprietà e dall'altro da un muro sul quale si aprono i vari accessi dei depositi/ripostigli tra i quali è presente anche quello oggetto dell'esecuzione, infine a completamento della delimitazione del posto auto vi è un muro perimetrale inclinato che risulta non intonacato e non pitturato al contrario di tutti gli altri muri.

Il "**Bene A**" di proprietà della

si compone come segue: da un posto

auto coperto delimitato da due muri e dal solaio del piano interrato per una superficie netta di circa 15,15mq (non vi è una delimitazione certa come una segnaletica a terra) e da un piccolo deposito/ripostiglio addicente al posto auto di superficie netta di 4,25mq (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Attualmente il “Bene A” oggetto dell’esecuzione immobiliare 100/2023 è utilizzato per le funzioni specifiche che lo contraddistinguono soprattutto il vano deposito/ripostiglio viene utilizzato dalla debitrice per l’accatastamento di minuterie il tutto come meglio documentato nell’Allegato n. 10 – Docum. Fotografica.

Il piccolo vano deposito/ripostiglio del “Bene A” all’infuori dell’ingresso mediante la porta in ferro zincato che manifesta tracce di ruggine non presenta nessun’altra forma di areazione e illuminazione naturale ed internamente l’illuminazione è di tipo artificiale mediante una plafoniera. I muri interni sono pitturati di bianco così come il soffitto, mentre il pavimento è in battuto di cemento di colore grigio e non sono presenti i battiscopa. Il posto auto ha un livello di finitura e di manutenzione ai limiti della trascuratezza, così come anche tutto il piano interrato S -2. L’unica forma di areazione e illuminazione naturale è quella che proviene dall’accesso mediante cancello elettrico al piano, mentre l’illuminazione artificiale avviene mediante delle plafoniere (di tipo economico) posizionate a soffitto. L’impianto elettrico per la gestione degli interruttori delle plafoniere corre lungo i muri e soffitti e risulta esterno con canalette (tubi cilindrici) in PVC di colore chiaro. Sono presenti in specifici punti e distanze estintori posizionati a muro. Tali elementi interessano tutto il piano interrato ma non specificatamente il “Bene A”, tuttavia anch’esso giova della loro presenza in quanto si tratta di elementi condominiali comuni a tutte le proprietà.

Si sottolinea che i muri del piano interrato S -2 che danno sulle aree di manovra dei posti auto e box e depositi/ripostigli presentano evidenti problemi di umidità di risalita provenienti dal vespaio. Tale aspetto risulta molto evidente per almeno una cinquantina di centimetri di altezza dal pavimento. Ne deriva che la condizione dell’intero piano interrato S -2 non è delle migliori al punto che richiederebbe un’adeguata manutenzione non solo superficiale ma radicale per la risoluzione del problema dell’umidità di risalita.

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La “Concessione Edilizia n. 35/1986” che è la prima ed è da considerare quella originaria.

La “Pratica Edilizia n. 50/1990” la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto di legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea come dalla documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico non risulti possibile definire con certezza la corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 e lo stato attuale dei luoghi/rilievo, tale situazione è riconducibile all’intero piano interrato S -2 del condominio. La difformità è generalizzata all’intero piano e non vi è possibilità di adeguamento da parte di un singolo condomino ma occorre che vi sia un approccio univoco da parte del condominio poiché la difformità interessa il piano interrato S -2 nella sua interezza con tutti i beni di altre proprietà che lo compongono.

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

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: L’infisso per il solo “Bene A” nello specifico del vano “deposito/ripostiglio” è la porta di ingresso realizzata con telaio e anta in ferro zincato con apertura rivolta verso lo slargo del posto auto sempre oggetto dell’esecuzione immobiliare n. 100/2023.

pavimentazione interna: è realizzata in battuto di cemento sia per il posto auto che per il deposito/ripostiglio;

infissi interni: non presenti;

rivestimento esterno: attualmente la finitura esterna dei muri è realizzata con pitture di colore chiaro;

rivestimento interno: per quanto concerne il “lotto 01” sia i muri che il soffitto sono pitturati di bianco.

Degli impianti:

Il “Bene A” oggetto dell’esecuzione è dotato di impianto elettrico in parte realizzato con canalette in pvc a vista.

promossa

condizionamento: non presente

telefonico: non presente

impianto elettrico: presente, realizzato con canalette esterne

sufficiente

Delle strutture:

solaio: in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi);

sufficiente

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Posto Auto coperto piano interrato S -2	15,15	1	15,15	mediocre
- Super. coperta "Deposito/ripostiglio" Piano interrato S -2	4,25	1	4,25	sufficiente
	19,40		19,40	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del valore del "Bene A" (sito al Piano Interrato S -2) costituito da un posto auto coperto con annesso un deposito/ripostiglio, il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per il bene indicato dal sottoscritto "Bene A" oggetto dell'esecuzione sito in Parabita alla via Giacomo Leopardi snc. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2024, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare reperiti dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2024 riguardanti i beni definiti catastalmente C/6 cioè posti auto nella zona semiperiferica di Parabita (LE).

Il valore di riferimento al II semestre 2024 per C/6 posti auto in uno stato conservativo normale è un valore massimo di €/mq 460,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 27/08/2025 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore di €/mq 290,00 valore al di sotto del valore normale minimo della quotazione dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie:	19,40mq	x	290,00€	=	5.626,00€
--------------------	---------	---	---------	---	------------------

Tecnico Incaricato: Arch. Ferdinando Saurio

Pagina 10 di 42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.626,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.626,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dei beni C/6 posto auto coperto con annesso un deposito/ripostiglio oggetto dell'esecuzione e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dei beni C/6 posto auto coperto con annesso un deposito/ripostiglio oggetto dell'esecuzione sito in Parabita alla via Giacomo Leopardi snc.

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

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2024, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2024 riguardanti i beni definiti catastalmente C/6 cioè posti auto nella zona semiperiferica di Parabita (LE).

Il valore di riferimento al II semestre 2024 per C/6 posti auto in uno stato conservativo normale è un valore massimo di €/mq 460,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 27/08/2025 in via cautelativa e congrua sono pari al valore di €/mq 335,00 conservativo normale minimo della quotazione dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero 1000/1000	valore diritto 1000/1000
A	C/6 Posto auto con deposito	19,40	0,00	5.626,00 €	5.626,00 €
				5.626,00 €	5.626,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità dell'immobile deve riguardare diversi aspetti, strutturale, autonomia, libero godimento senza problemi tecnici, economici-funzionali; al seguito di tali presupposti trovo l'impossibilità del frazionamento in più beni, pertanto i beni C/6 posto auto coperto con annesso un deposito/ripostiglio oggetto dell'esecuzione risulta indivisibile.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.626,00

promossa

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:

€. 843,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 82,10

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

€. 4.700,00

data 27/08/2025

il tecnico incaricato
Arch. Ferdinando Saurio



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

LOTTO 01**“BENE B”****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

■ La porzione di fabbricato, appartamento al piano primo, con finalità di **residenza – abitazione di tipo economico A/3** è sita in PARABITA (LE) alla VIA GIACOMO LEOPARDI s.n.c., ha una superficie commerciale di **126,86 mq** per la quota di 1/1 di proprietà della

L'immobile (appartamento) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023, fa parte di un fabbricato condominiale denominato (più appartamenti di diversi proprietari – n. 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrato e n. 1 piano interrato per box e posti auto quest'ultimo identificato come S -2) ed è posto al **Piano Primo** con finalità residenziale/abitazione e viene dal sottoscritto identificato come **“Bene B”**.

L'intero fabbricato, con al suo interno l'appartamento pignorato sito al piano primo, è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati a più piani (condomini), da bifamiliari e unifamiliari, ma anche da immobili misti-commerciali e si trova in zona di completamento nel comune di appartenenza Parabita.

L'intero fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra (piano terra adibito ad attività commerciali; i piani primo, secondo e terzo ad appartamenti/abitazioni; il piano seminterrato avrebbe finalità commerciale e il piano interrato (S -2) è adibito a box posti auto e ripostigli). L'intero fabbricato è diviso in “scale” ognuna delle quali con un proprio vano scala (comune) provvisto di ascensore. Nello specifico per l'appartamento oggetto dell'esecuzione la scala di appartenenza è la “Scala B” e l'ascensore risulta attualmente non funzionante (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare è posto al piano primo con l'ingresso condominiale lungo l'asse longitudinale laterale. Entrambi i fronti sia quello principale che quello retrostante non si affacciano su vie comunali ma su zone di pertinenza del condominio stesso o confinanti con altri condomini. Gli ingressi condominiali sono situati lungo l'asse laterale longitudinale il cui affaccio dà sulla rampa carraia di accesso ai piani seminterrato e interrato S- 2 del condominio stesso. L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso sul vano scala condominiale identificato come “Scala B” (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). L'intero fabbricato, e nello specifico l'appartamento “Bene B” oggetto dell'esecuzione in oggetto, catastalmente risulta ubicato in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi senza numero civico (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dal vano scala comune si raggiunge il piano primo. Al piano primo è presente un'unica unità immobiliare ed è l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023 che il sottoscritto ha identificato come “Bene B” di proprietà della

L'appartamento al piano primo “Bene B” risulta essere l'abitazione/residenza della

e si compone dei seguenti vani: un soggiorno che ha anche funzione di ingresso, una cucina (pranzo), un disimpegno, un WC, un WC01 con anche funzione di lavanderia, un letto, un letto 01 e un ripostiglio (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

La distribuzione attuale degli spazi interni dell'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta non conforme all'ultima Pratica Edilizia n. 50/1990 che deve essere considerata attendibile e di riferimento dal punto di vista urbanistico. La non conformità distributiva degli spazi è stata realizzata mediante la demolizione e realizzazione di tramezzature interne che hanno determinato l'unione di più ambienti o la divisione in altri. Infatti nella planimetria piano primo della pratica Edilizia n. 50/1990 il tramezzo che avrebbe dovuto dividere il vano “ingresso” dal “soggiorno/pranzo” risulta essere stato demolito al fine di ricavare un unico vano che il sottoscritto CTU identifica nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come “soggiorno”. Discorso similare è da applicarsi anche per i vani che nella Pratica Edilizia su citata vengono identificati come “cucina” e “tinello”. Anche in questo caso infatti la demolizione del tramezzo in comune tra i due vani ha fatto sì che nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi redatta dal sottoscritto CTU risulti un unico ambiente utilizzato come “cucina” con finalità anche di pranzo e con la presenza di un camino ad

angolo in muratura abusivamente realizzato. Infatti del camino non vi è traccia nella pratica edilizia di riferimento e quindi è da considerarsi abusivo. Risulta non conforme, rispetto alla Pratica Edilizia n. 50/1990, anche il vano identificato come "soggiorno pranzo" che nella Pratica Edilizia risulta essere un unico vano, mentre nello stato attuale dei luoghi tale vano è stato ridimensionato mediante la realizzazione di un nuovo tramezzo divisorio interno per ricavare un ripostiglio. Tale ripostiglio ha l'ingresso esclusivo dal terrazzo esterno retrostante di pertinenza dell'appartamento stesso (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Tali difformità di redistribuzione degli spazi interni rendono l'appartamento oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 100/2023 non conforme urbanisticamente.

Il "Bene B" si compone di n. 2 balconi che danno sul fronte principale e da un ampio terrazzo che dà sul fronte retrostante. A uno dei due balconi si accede dal vano identificato come "cucina" mentre all'altro "balcone 01" si accede dal vano identificato come "letto". Nel balcone della cucina è presente una struttura removibile leggera, una tenda da sole apribile e richiudibile in maniera meccanica. Nell'ampia terrazza, sul fronte retrostante, si accede dai vani "ingresso/soggiorno" e dal vano identificato come "letto 01". Si evidenzia che dall'ampio terrazzo esterno si accede ad un vano identificato come "ripostiglio". A tale vano ripostiglio si accede esclusivamente da tale terrazzo. Nel "terrazzo" sul fronte retrostante per una porzione è stata installata una struttura removibile realizzata in legno verniciata di colore bianco comprensiva di pilastri, trave di collegamento longitudinale e travetti trasversali fissati mediante "staffe" in legno al muro verticale di prospetto. La copertura di tale struttura è realizzata con canne sottili accostate tra di loro con funzione di ombreggiatura. Tale struttura si presenta in pessime condizioni di manutenzione e con un travetto trasversale spezzato in due parti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il sottoscritto CTU, in fase di sopralluogo, ha constatato delle difformità tra l'ultima Pratica Edilizia presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita e lo stato attuale dei luoghi, così come riportato nell'elaborato grafico di rilievo/stato attuale dei luoghi. Le tipologie di difformità possono essere ricondotte a una diversa redistribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di n.2 strutture removibili esterne per ombreggiatura.

Tali difformità verranno di seguito descritte nel dettaglio:

- Una nuova redistribuzione interna degli spazi riguardante la "zona giorno" dell'appartamento derivante dalla demolizione e realizzazione di tramezzature interne. Tali modifiche interne hanno la finalità di unire più ambienti in uno unico e di dividere un ambiente unico in due. Come risulta evidente dal confronto tra la planimetria del piano primo della pratica Edilizia n. 50/1990 e la planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi, il sottoscritto ha verificato e documentato in fase di sopralluogo che il tramezzo che divideva il vano "ingresso" dal vano "soggiorno/pranzo" è stato demolito per unificare i due ambienti in un unico vano. Tale unico vano nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi risulta identificato come "soggiorno". Stesso approccio di demolizione interessa il tramezzo interno presente nella Pratica Edilizia n. 50/1990 che aveva il fine di dividere i due ambienti "cucina" e "tinello". Anche in questo caso nello stato attuale dei luoghi è stato demolito per unificare i due vani in un unico vano più ampio che il sottoscritto nella planimetria di rilievo ha identificato come "cucina", all'interno della quale è stato abusivamente realizzato un camino ad angolo in muratura (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Infine a completamento delle difformità distributive degli spazi interni ma con un approccio opposto è stato realizzato un nuovo tramezzo interno nel vano identificato nella Pratica Edilizia n. 50/1990 come "soggiorno pranzo" al fine di ricavare un vano che nella planimetria di rilievo è identificato come "ripostiglio". L'accesso a tale ripostiglio avviene esclusivamente dal terrazzo esterno retrostante di pertinenza dell'appartamento stesso (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).
- Nel vano identificato nella planimetria di rilievo come "cucina" è presente un camino realizzato in muratura del quale non si ha nessuna traccia nella Pratica Edilizia n. 50/1990 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).
- Una struttura leggera removibile, che consiste in una tenda da sole, è posizionata nel balcone della cucina con finalità di ombreggiatura, apribile e richiudibile in maniera meccanica. Tale struttura se pur removibile è stata installata senza nessuna dichiarazione/comunicazione presso gli uffici preposti del Comune di Parabita.
- Una struttura removibile situata sul "terrazzo" presente sul fronte retrostante, realizzata in legno

verniciata di colore bianco comprensiva di pilastri, trave di collegamento longitudinale e travetti trasversali fissati mediante staffe metalliche al muro verticale di prospetto. La copertura di questa struttura è realizzata con canne sottili accostate tra di loro con funzione di ombreggiatura. Tale struttura è stata installata senza nessuna dichiarazione/comunicazione presso gli uffici preposti del Comune di Parabita.

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La "Concessione Edilizia n. 35/1986" che è la prima ed è da considerare quella originaria.

La "Pratica Edilizia n. 50/1990" la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficiale e urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto di legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 e lo stato attuale dei luoghi/rilievo per le difformità descritte in precedenza.

Inoltre la planimetria catastale in essere risulta conforme allo stato attuale dei luoghi/rilievo e quindi per quanto su riportato non conforme alla Pratica Edilizia n. 50/1990 che è considerata quella di riferimento sia dal punto di vista dell'ufficialità che dal punto di vista urbanistico.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 con l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi e la planimetria catastale (ved. Allegato n. 8 – Estratti di Mappa e Planimetrie Catastali; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile "Bene B" oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano Primo di un condominio identificato

L'appartamento ha un'altezza netta interna di 2,70m.

Identificazione catastale – Comune di Parabita (LE):

- foglio 21, particella 1459, Sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A3, classe 3, consistenza 5,5vani, superficie catastale totale 121mq escluse aree scoperte 109mq, Rendita 298,25€, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi, piano: Primo, Proprietà 1000/1000 (C.F.: DPSSNT76R50B936M);

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: l'intero fabbricato nel quale è presente il "Bene B", ha gli ingressi condominiali lungo l'asse laterale longitudinale il cui affaccio dà sulla rampa carraia dei piani seminterrato e interrato S-2, il fronte retrostante confina con un altro condominio, mentre il prospetto trasversale (fronte corto) si affaccia sulla strada comunale via Giacomo Leopardi infine il prospetto opposto è accorpato ad un fabbricato (condominio) addicente.

L'intero fabbricato nel quale è presente il "Bene B" oggetto dell'esecuzione immobiliare catastalmente risulta sito in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi non viene riportato nessun numero civico, ma nella realtà è suddiviso in "Scale". Quella nel quale si trova l'appartamento oggetto dell'esecuzione è la "SCALA B" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero fabbricato si sviluppa su n. 4 piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e terzo con la presenza inoltre dei piani seminterrato e interrato S -2. Il piano primo della Scala B del condominio è caratterizzato dalla sola presenza dell'appartamento oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 100/2023.

L'appartamento sito al piano primo "Bene B" così come l'intero fabbricato - "condominio" è stato edificato nei primi anni '90 e dall'accesso agli atti risultano presenti le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 35/1986 - da considerarsi la prima concessione il cui progetto non è mai stato realizzato nelle forme e contenuti;
- Pratica Edilizia n. 50/1990 - che è una variante in corso d'opera ed è la versione definitiva quella sulla quale è stato realizzato il fabbricato.

Si precisa come tali Pratiche Edilizie sono state fornite al CTU a seguito della richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE). Tale richiesta è stata corredata da una dettagliata documentazione (visura storica, planimetria catastale e estratto di mappa). Da tale documentazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE) è risalito e fornito le sole n. 2 Pratiche Edilizie su riportate, che quindi devono essere considerate come le uniche presenti sul fabbricato. Si precisa che la Pratica Edilizia n. 50/1990 - è da considerare la versione definitiva di riferimento.

In merito alle Pratiche Edilizie suddette, si ritiene necessario evidenziare come la Pratica Edilizia n. 50/1990 sia la pratica di riferimento alla quale guardare per la corrispondenza che deve intercorrere tra l'aspetto Urbanistico e lo stato attuale dei luoghi/stato di fatto dell'immobile "Bene B" oggetto dell'Esecuzione Imm. 100/2023 (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie approvate e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievi). In relazione alle Pratiche Edilizie su indicate il sottoscritto CTU ha riportato la

documentazione completa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE) nell' Allegato n. 11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 126,86 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00

m² Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€.

67.407,30 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.

57.290,00 Data della valutazione:

27/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il "Bene B" nelle sue parti nei punti precedentemente esposti risulta essere occupato dalla proprietaria

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:

Iscrizione del 22/09/2006 -- IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 26/02/2009 -- IPOTECA GIUDIZIALE

4.2.2. Annotazioni:

Annotazione del 11/03/2009 -- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE --

4.2.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione del 12/04/2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.4. Altre trascrizioni:

Trascrizione del 29/12/2008 – ATTO TRA VIVI

Trascrizione del 26/02/2009 – DOMANDA GIUDIZIALE –
ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Trascrizione del 20/03/2009 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI
VINCOLO –

Trascrizione del 08/05/2009 – ATTO TRA VIVI

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARI:**

attuale proprietaria per la quota di 1000/1000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **PRATICHE EDILIZIE:**

Il "Bene B" appartamento posto al piano primo (A3) è stato realizzato nei primi anni '90, in forza delle seguenti Pratiche Edilizie: Concessione Edilizia n. 35/1986; Concessione Edilizia n. 50/1990. (ved. Allegato 11).

- **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile ricade in zona B1 – Zona Edificatoria di Completamento - Comune di Parabita.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

BENE IN PARABITA (LE) VIA GIACOMO LEOPARDI S.N.C.

**LOTTO 01 – “BENE B”
RESIDENZIALE/ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO B

La porzione di fabbricato, appartamento al piano primo, con finalità di **residenza – abitazione di tipo civile A/3** è sito in PARABITA (LE) alla VIA GIACOMO LEOPARDI s.n.c. e ha una superficie commerciale di **126,86 mq** per la quota di 1/1 di proprietà della

L'immobile (appartamento) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023, fa parte di un fabbricato condominio denominato (più appartamenti di diversi proprietari – n. 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrato e n. 1 piano interrato per box e posti auto quest'ultimo identificato come S-2) ed è posto al **Piano Primo** con finalità residenziale/abitazione e viene dal sottoscritto identificato come **“Bene B”**.

L'intero fabbricato con al suo interno l'appartamento (piano primo) pignorato è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati a più piani (condomini), da bifamiliari e unifamiliari, ma anche misti-commerciali, si trova in zona di completamento, nel comune di appartenenza (Parabita).

L'intero fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra (piano terra adibito ad attività commerciali, i piani primo, secondo e terzo ad appartamenti/abitazioni mentre il piano seminterrato avrebbe finalità commerciale infine il piano interrato (S-2) è adibito a box posti auto e ripostigli). L'intero fabbricato è diviso in “scale” ognuna delle quali con un proprio vano scala comune provvisto di ascensore. Nello specifico per l'appartamento oggetto dell'esecuzione la scala di appartenenza è la “Scala B” e l'ascensore risulta attualmente non funzionante (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare è posto al piano primo con l'ingresso condominiale lungo l'asse longitudinale laterale. Entrambi i fronti sia quello principale che quello retrostante non si affacciano su vie comunali ma su zone di pertinenza del condominio stesso o confinanti con altri condomini. Gli ingressi condominiali avvengono lungo l'asse laterale longitudinale il cui affaccio dà sulla rampa carraia di accesso ai piani seminterrato e interrato S-2 del condominio stesso. L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso sul vano scala condominiale identificato come “Scala B” (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). L'intero fabbricato e nello specifico l'appartamento “Bene B” oggetto dell'esecuzione in oggetto, catastalmente risulta ubicato in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi senza numero civico (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dal vano scala comune si raggiunge il piano primo. Al piano primo è presente un'unica unità immobiliare ed è l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023 che il sottoscritto ha identificato come “Bene B” di proprietà

L'appartamento al piano primo “Bene B” risulta essere l'abitazione/residenza della

) e si compone dei seguenti vani: un soggiorno che ha anche funzione di ingresso di 27,05mq netti, una cucina (pranzo) di 18,65mq netti, un disimpegno di 4,50mq netti, un WC di 5,90mq netti, un WC01 che ha anche funzione di lavanderia di 3,85mq netti, un Letto di 17,80mq netti, un Letto 01 di 14,25mq netti e un Ripostiglio di 5,15mq netti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il “Bene B” si compone inoltre di n. 2 balconi che danno sul fronte principale e di un ampio terrazzo che dà sul fronte retrostante. A uno dei due balconi si accede dal vano identificato come “cucina” mentre all'altro “balcone 01” si accede dal vano identificato come “letto”. Nel balcone della cucina è presente una struttura removibile leggera, si tratta di una tenda da sola apribile e richiudibile in maniera meccanica. Nell'ampia terrazza, sul fronte retrostante, si accede dai vani “ingresso/soggiorno” e dal vano identificato come “letto 01”. Si evidenzia che dall'ampio terrazzo esterno si acceda ad un vano identificato come “ripostiglio”. A tale vano ripostiglio si accede esclusivamente da tale terrazzo. Nel “terrazzo” sul fronte retrostante, per una porzione è stata installata una struttura removibile realizzata in legno e verniciata di colore bianco comprensiva di pilastri, trave di collegamento longitudinale e travetti trasversali fissati mediante “staffe” in legno al muro verticale di prospetto. La copertura di tale struttura è realizzata con canne sottili accostate tra di loro con funzione di ombreggiatura. Tale struttura si presenta in pessime condizioni di manutenzione

Tecnico Incaricato: Arch. Ferdinando Saurio

Pagina 19 di 42

e con un travetto trasversale spezzato in due parti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La "Concessione Edilizia n. 35/1986" che è la prima ed è da considerare quella originaria.

La "Pratica Edilizia n. 50/1990" la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficiale e urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto di legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

La distribuzione attuale degli spazi interni dell'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta non conforme all'ultima Pratica Edilizia n. 50/1990 che deve essere considerata attendibile e di riferimento dal punto di vista urbanistico. La non conformità distributiva degli spazi è stata realizzata mediante la demolizione e realizzazione di tramezzature interne che hanno determinato l'unione di più ambienti o la divisione in altri. Infatti nella planimetria piano primo della pratica Edilizia n. 50/1990 il tramezzo che avrebbe dovuto dividere il vano "ingresso" dal "soggiorno/pranzo" è demolito al fine di ricavare un unico vano che il sottoscritto CTU identifica nella planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi come "soggiorno". Simile discorso è da applicare per i vani che nella Pratica Edilizia su citata vengono identificati come "cucina" e "tinello". Anche in questo caso la demolizione del tramezzo in comune tra i due vani ha fatto sì che nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi redatta dal sottoscritto CTU risulti un unico ambiente utilizzato come "cucina" con finalità anche di pranzo e con la presenza di un camino d'angolo in muratura abusivamente realizzato. Infatti di tale camino non c'è traccia nella pratica edilizia di riferimento e quindi è da considerarsi abusivo. A completamento della non conformità della ridistribuzione degli spazi interni è da sottolineare come nella Pratica Edilizia n. 50/1990 il vano identificato come "soggiorno pranzo" risulti un unico vano, mentre nello stato attuale dei luoghi tale vano è stato ridimensionato mediante la realizzazione di un nuovo tramezzo divisorio interno per ricavare un ripostiglio. Tale ripostiglio ha l'ingresso esclusivo dal terrazzo esterno retrostante di pertinenza dell'appartamento stesso (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Inoltre sono presenti ulteriori difformità rispetto alla Pratica Edilizia n. 50/1990 come: la realizzazione di un camino in muratura nel vano identificato nella planimetria di rilievo "cucina", la presenza di una struttura leggera removibile tenda da sole ombreggiante nel balcone della "cucina" e infine la presenza di una seconda struttura removibile realizzata in legno collocata nell'ampio terrazzo retrostante il cui accesso avviene dal salone e dalla camera da letto 01 indetificate nella planimetria di rilievo (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Tali difformità rendono l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023 non conforme urbanisticamente.

Si sottolinea che non vi è corrispondenza tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 e lo stato attuale dei luoghi/rilievo per le difformità descritte in precedenza.

Inoltre la planimetria catastale in essere risulta conforme allo stato attuale dei luoghi/rilievo e quindi per quanto su riportato non conforme alla Pratica Edilizia n. 50/1990 considerata quella di riferimento sia dal punto di vista dell'ufficialità che dell'urbanistica.

Il tutto si può evincere dal confronto tra la Pratica Edilizia n. 50/1990 con l'elaborato grafico di rilievo/stato dei luoghi e la planimetria catastale (ved. Allegato n. 8 – Estratti di Mappa e Planimetrie Catastali; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'immobile "Bene B" oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano Primo di un condominio identificato . L'appartamento ha un'altezza netta interna di 2,70m.

Identificazione catastale – Comune di Parabita (LE):

- foglio 21, particella 1459, Sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A3, classe 3, consistenza 5,5vani, superficie catastale totale 121mq escluse aree scoperte 109mq, Rendita 298,25€, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi, piano: Primo, Proprietà 1000/1000

);

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

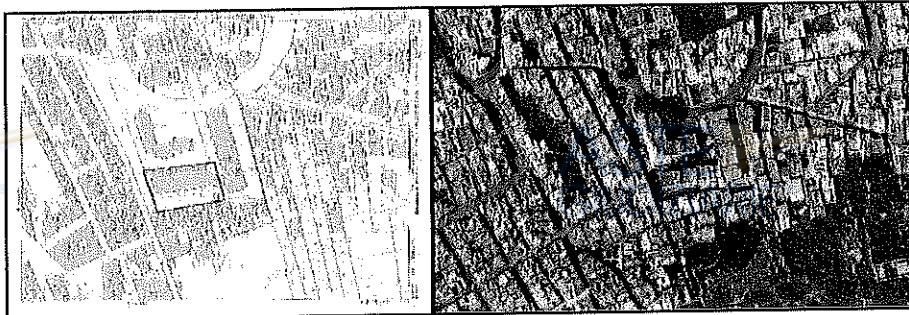
Coerenze: l'intero fabbricato nel quale è presente il "Bene B", ha gli ingressi condominiali lungo l'asse laterale longitudinale il cui affaccio dà sulla rampa carraia dei piani seminterrato e interrato S-2, il fronte retrostante confina con un altro condominio, mentre il prospetto trasversale (fronte corto) si affaccia sulla strada comunale via Giacomo Leopardi mentre il prospetto opposto è accorpato ad un

fabbricato (condominio) addicente.

L'intero fabbricato immobiliare catastalmente risulta sito in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi non viene riportato nessun numero civico, ma nella realtà è suddiviso in "Scale". Quella nel quale si trova l'appartamento oggetto dell'esecuzione è la "SCALA B" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero fabbricato si sviluppa su n. 4 piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e terzo con la presenza inoltre dei piani seminterrato e interrato S-2. Il piano primo della Scala B del è caratterizzato dalla presenza del solo appartamento che è oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 100/2023.

L'intero fabbricato è stato costruito nei primi anni '90 in forza di una Pratica Edilizia n. 50/1990 (ved. Allegato 11).



Estratto di mappa

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona di completamento in un'area caratterizzata in prevalenza da fabbricati a più piani (condomini), da bifamiliari e unifamiliari, ma anche misti-commerciali. Il traffico nella zona è basso, i parcheggi sono numericamente buoni e gratuiti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

farmacie

scuola secondaria superiore

supermercato

sufficiente

sufficiente

sufficiente

mediocre

COLLEGAMENTI

Autobus – mezzi pubblici

non presente

Stazione ferroviaria distante 1,3km

presente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

sufficiente

esposizione:

sufficiente

luminosità:

buona

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

discreti

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

sufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023 è un appartamento posto al piano primo, con finalità di **residenza – abitazione di tipo civile A/3**, attualmente utilizzato come residenza/abitazione dalla proprietaria

L'immobile (appartamento) oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 100/2023, fa parte di un fabbricato condominio denominato (più appartamenti di diversi proprietari – n. 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrati e n. 1 piano interrato per box e posti auto quest'ultimo identificato come S-2) ed è posto al **Piano Primo** con finalità residenziale/abitativa e viene dal sottoscritto identificato come **"Bene B"** (appartamento pignorato).

Il fabbricato nella sua interezza è inserito in un contesto edilizio urbanisticamente caratterizzato in prevalenza da fabbricati a più piani (condomini), da bifamiliari e unifamiliari, ma anche da immobili misti-commerciali, si trova in zona di completamento, nel comune di appartenenza (Parabita).

L'intero fabbricato nel quale è presente il "Bene B", quest'ultimo oggetto dell'esecuzione immobiliare, catastalmente risulta sito in Parabita (LE) alla via Giacomo Leopardi non viene riportato nessun numero civico. Nella realtà l'accesso all'appartamento avviene da un ingresso sul vano scala condominiale identificato come "Scala B" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'intero fabbricato è costituito da 4 piani fuori terra (piano terra adibito ad attività commerciali; i piani primo, secondo e terzo ad appartamenti/abitazioni; il piano seminterrato avrebbe finalità commerciale e il piano interrato (S-2) è adibito a box, posti auto e ripostigli). L'intero fabbricato è diviso in "scale" ognuna delle quali con un proprio vano scala comune provvisto di ascensore. Nello specifico per l'appartamento oggetto dell'esecuzione la scala di appartenenza è la "Scala B" e l'ascensore risulta attualmente non funzionante (ved.: Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare è posto al piano primo e rispetto all'intero fabbricato si trova sul lato opposto al prospetto che dà su via Giacomo Leopardi ed ha l'affaccio principale e ingresso ("Scala B" condominiale di appartenenza) sulla rampa carraia dei piani seminterrato e interrato S-2. Il fronte retrostante si affaccia sull'area comune di un condominio confinante e infine il lato opposto a quello su via Giacomo Leopardi è fisicamente unito ad un altro corpo di fabbrica (condominio). L'ingresso all'intero fabbricato avviene attraverso dei vani scala comuni distinti l'uno dall'altro mediante lettere dell'alfabeto. Nello specifico l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023 ("Bene B") di proprietà della ha l'accesso dal vano scala condominiale identificato come "Scala B" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Dal vano scala comune si raggiunge il piano primo. Al piano primo è presente un'unica unità immobiliare ed è l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023 che il sottoscritto ha identificato come "Bene B" di proprietà

L'appartamento al piano primo "Bene B" risulta essere l'abitazione/residenza

e si compone dei seguenti vani: un soggiorno che ha anche funzione di ingresso di 27,05mq netti, una cucina (pranzo) di 18,65mq netti, un disimpegno di 4,50mq netti, un WC di 5,90mq netti, un WC01 che ha anche funzione di lavanderia di 3,85mq netti, un Letto di 17,80mq netti, un Letto 01 di 14,25mq netti e un Ripostiglio di 5,15mq netti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il "Bene B" si compone inoltre di n. 2 balconi che danno sul fronte principale e di un ampio terrazzo che dà sul fronte retrostante. Il balcone dal quale si accede tramite il vano identificato come "cucina" ha una superficie netta di 4,60mq mentre l'altro balcone 01, cui si accede da vano identificato come "letto", ha una superficie netta di 3,85mq. Nel balcone della cucina è presente una struttura leggera removibile, una tenda da sole avvolgibile in maniera meccanica la cui struttura è di colore bianco mentre il tendaggio, di colore giallo in varie tonalità, ha una duplice funzione di ombreggiante e di protezione dagli agenti atmosferici (pioggia). Il tutto in condizioni manutentive discrete. Entrambi i balconi hanno una pavimentazione in piastrella effetto cotto di forma rettangolare. L'accesso all'ampio terrazzo retrostante avviene dai vani "soggiorno" e "letto 01", il terrazzo ha una superficie netta di 53,75mq ed è pavimentato con piastrelle di colorazione neutra. Nella pavimentazione e nel solaio del terrazzo sono stati ricavati dei lucernai mediante dei blocchi di vetromattone al fine di dare luce ai locali sottostanti di altre proprietà. Il terrazzo si presenta pavimentato, con muri verticali di prospetto di colore ocra e in generale in più che sufficienti condizioni. Per quanto concerne invece il muro di confine con l'altro condominio le condizioni sono mediocri e richiede una manutenzione della pittura (colore bianco). In questo terrazzo è presente una pilozza alloggiata in una struttura in muratura rivestita con piastrelle di colore giallo ed è accorpata sul prospetto retrostante. Quest'ultimo

elemento si presenta in condizioni sufficienti.

Nel terrazzo retrostante inoltre è posizionata una caldaia per esterno funzionante e un'unità esterna del climatizzatore montato nel soggiorno. Infine in questo terrazzo retrostante è installata una struttura removibile realizzata in legno e verniciata di colore bianco comprensiva di pilastri, trave di collegamento longitudinale e travetti trasversali fissati mediante "staffe" in legno al muro verticale di prospetto. La copertura di tale struttura è realizzata con canne sottili accostate tra di loro in maniera approssimativa la cui condizione generale risulta mediocre. L'utilità di tale tipologia di copertura è quella di ombreggiante. L'intera struttura removibile si presenta in pessime condizioni di manutenzione sia estetiche che strutturali. Infatti dal punto di vista estetico la vernice bianca presenta evidenti porzioni scrostate e ammalorate, mentre dal punto di vista strutturale tutti gli elementi che la compongono necessitano di un'approfondita manutenzione o sostituzione come ad esempio uno dei travetti trasversali che risulta spezzato in due parti (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Dal terrazzo retrostante si accede ad un vano identificato nella planimetria di rilievo come ripostiglio. Il sottoscritto CTU evidenzia come, nelle approfondite ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabita (LE), è stato possibile documentare ed allegare n. 2 Pratiche Edilizie.

La "Concessione Edilizia n. 35/1986" che è la prima ed è da considerare quella originaria.

La "Pratica Edilizia n. 50/1990" la seconda ed ultima e deve essere considerata quella ufficialmente/urbanisticamente di riferimento come versione definitiva nel confronto di legittimità dello stato dei luoghi attuale (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

L'appartamento "Bene B" posto al piano primo di proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023 non è conforme alla "Pratica Edilizia n. 50/1990" da considerare di riferimento per la legittimità urbanistica rispetto lo stato attuale dei luoghi che il sottoscritto CTU ha rilevato in fase di sopralluogo (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Le difformità presenti e documentate dal sottoscritto CTU sono di rilevanza non critica in quanto non consistono nell'aumento volumetrico-cubatura ma in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione o la realizzazione di tramezzature interne non presenti nella planimetria della Pratica Edilizia di riferimento. Tali difformità risultano facilmente sanabili con un dispendio economico contenuto. Tra gli abusi di minor rilievo si individuano: la presenza di un camino ad angolo situato nel vano identificato nella planimetria di rilievo come "cucina"; la presenza di una struttura leggera removibile (tenda da sole) nel balcone della cucina e di una struttura removibile nel "terrazzo" sul fronte retrostante.

Le difformità di tipo distributivo degli spazi interni interessano la zona giorno dell'appartamento nello specifico riguardano: la demolizione di un tramezzo che divideva il vano "ingresso" dal vano "soggiorno/pranzo" per la realizzazione di un unico ambiente che il sottoscritto CTU ha identificato nella planimetria di rilievo-stato attuale dei luoghi come "soggiorno". Stesso approccio di demolizione riguarda il tramezzo interno che divideva i due ambienti "cucina" e "tinello" (Pratica Edilizia n. 50/1990). Anche in questo caso nello stato attuale dei luoghi la demolizione del tramezzo interno ha unificato i due vani in un unico più ampio che il sottoscritto nella planimetria di rilievo ha identificato come "cucina" con funzione anche di "pranzo". Nella cucina inoltre è stato realizzato abusivamente un camino d'angolo in muratura (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Infine a completamento delle difformità distributive degli spazi interni ma con un approccio opposto, nel vano "soggiorno pranzo" della Pratica Edilizia n. 50/1990 è stato realizzato un nuovo tramezzo interno. La funzione di questo tramezzo è quella di ricavare un nuovo vano che nella planimetria di rilievo è identificato come "ripostiglio". L'accesso a tale ripostiglio avviene esclusivamente dal terrazzo esterno retrostante di pertinenza dell'appartamento stesso (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Si sottolinea come sia la struttura removibile (tenda da sole) presente nel balcone della "cucina" che la struttura in legno removibile presente nel terrazzo retrostante risultino essere abusive in quanto non vi è nessuna documentazione urbanistica che ne attesti la legittimità (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il "Bene B" oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 100/2023 si presenta costruttivamente con le seguenti caratteristiche: le strutture portanti, travi e pilastri sono in cemento armato; il solaio in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi); le pareti esterne perimetrali sono realizzate in muratura con un paramento esterno ed uno interno in fetta di tufo e con uno strato di vuoto come intercapedine; il paramento esterno del piano primo risulta intonacato e rifinito con pittura di colore ocra così come tutte le facciate dell'intero fabbricato dal piano seminterrato (locali commerciali) al

piano quarto (appartamenti) fatta esclusione per i balconi che sono pitturati di colore bianco e del piano S-2 (Box, posti auto e ripostigli). La pittura esterna si presenta in condizioni sufficienti per i prospetti mentre i balconi di colore bianco richiedono un'adeguata manutenzione poichè manifestano crepe superficiali e tracce di umido (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Con riferimento al fronte retrostante le condizioni risultano insufficienti sia per la pittura dei prospetti ma ancor di più per i balconi e per il muro di cinta di confine (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il vano scala comune (Scala "B") si presenta internamente in buone condizioni ed è provvisto di un ascensore attualmente non funzionante; il portone di ingresso è realizzato in alluminio e vetro con struttura verniciata di nero; il pavimento, i gradini ed i pianerottoli sono rivestiti di piastrelle effetto travertino in buone condizioni; la balaustra è in metallo verniciata di nero; le pitture sono di colore giallo chiaro per i muri e di colore bianco per i soffitti. Il vano scala comune si presenta nel complesso in una condizione manutentiva discreta (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Si precisa come il vano scala comune non è oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Il "Bene B" è un appartamento al piano primo e risulta l'abitazione/residenza della proprietaria la (attualmente l'appartamento è abitato dalla debitrice/proprietaria) ed è l'oggetto dell'Esecuzione Imm. n.100/2023. L'appartamento è caratterizzato da finiture ed elementi come plafoniere, lampadari, porte interne, infissi, pitture, rivestimenti, climatizzatori etc che versano in buone condizioni evidentemente perché adeguatamente e periodicamente manutentati (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

La porta di ingresso dell'appartamento "Bene B" è una porta blindata con pannellature a vista effetto legno ad un'anta battente e si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali. Anche le bussole interne (porte dei vani) si presentano in buone condizioni e sono realizzate probabilmente in tamburato con finitura in legno scuro. E' inoltre presente una porta interna che divide il soggiorno dal disimpegno ed è realizzata con un telaio (bordatura) in tamburato finitura legno scuro e da un vetro serigrafato il tutto in buone condizioni. E' da sottolineare che le porte interne si presentano con una fattura non datata e non economica e manifestano un'estetica moderna/contemporanea.

Con riferimento agli infissi esterni si precisa che sono di fattura ed estetica discreta, hanno finitura sia interna che esterna in legno con vetro camera e sono muniti di cassonetti per le tapparelle e di zanzariere, si presentano in uno stato manutentivo discreto su entrambi i lati (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Le tapparelle si azionano elettricamente mediante interruttore. Le zanzariere di discreta fattura sono presenti in ogni ambiente e si presentano integre ad eccezione di quella nel vano "Letto", comunque in generale si presentano in più che discrete condizioni.

L'interno dell'appartamento "Bene B" oggetto dell'esecuzione si presenta con una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di formato quadrato effetto materico di colore beige. Il battiscopa è in gres porcellanato della stessa finitura e colore del pavimento. Il pavimento si presenta in buone condizioni (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

I muri si presentano di varie colorazioni in relazione agli ambienti. Infatti il soggiorno che funge anche da ingresso e il vano cucina sono caratterizzati da pareti di colore diverso alcune verdone altre bianche; il disimpegno, i bagni e la camera "Letto 01" sono pitturati di colore bianco mentre la camera da "Letto" ha muri sia di colore beige scuro che di colore bianco. Si evidenzia la presenza di piccole e limitate tracce di sfarinamento nella parte bassa solo per i muri confinanti con l'esterno (balconi e terrazzo). I soffitti sono pitturati di colore bianco. Soprattutto le superfici interne pitturate di bianco necessitano di una ritinteggiatura in quanto alcune porzioni risultano in condizioni insufficienti. Sono presenti in maniera evidente sui muri e sui soffitti dei due bagni, soprattutto in quello del WC01 in corrispondenza della doccia, evidenti macchie di umido e muffa nera probabilmente causata dalla condensa (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica). Quest'ultimo aspetto incide non solo sull'estetica ma soprattutto sulla salute dei fruitori degli ambienti dell'appartamento oggetto dell'esecuzione.

Il bagno identificato nella planimetria di rilievo come "WC" è da considerarsi come il "bagno di rappresentanza" ed è costituito da un mobile lavello, un vaso con scarico tipo geberit con placca in plastica bianca, un bidet, una vasca da bagno in pvc rivestita in piastrelle e un termoarredo verticale di colore bianco. La rubinetteria è di acciaio cromato. Il bagno WC si presenta in condizioni discrete. I muri sono rivestiti con piastrelle di diversa dimensione con una predominanza di tessere effetto mosaico multicolore il tutto per un'altezza di rivestimento di circa 2,20m. Le porzioni di muri e soffitto sono pitturate di bianco. Il bagno "WC01" è da considerarsi di servizio in quanto al suo interno è collocata una lavatrice. Il bagno "WC01" è composto da un mobile lavello, un vaso con scarico tipo geberit con placca in plastica bianca, una box doccia in vetro e un termoarredo verticale di colore bianco. La rubinetteria è di acciaio cromato. Il tutto è in discrete condizioni. I muri sono rivestiti con piastrelle di forma quadrata di diverse colorazioni sui toni caldi per un'altezza di

rivestimento di circa 2,20m. Le porzioni di muri e soffitto sono pitturate di bianco. Su limitate porzioni di soffitto in concomitanza con la doccia sono presenti macchie di umido/muffa probabilmente dovuta alla condensa. Tale aspetto negativo oltre a richiedere un'adeguata manutenzione necessita di una maggior accortezza nell'areazione del bagno stesso. Entrambi i bagni sono areati e illuminati naturalmente infatti sono provvisti di un finestro ciascuno con cassonetto e persiana elettrica. Si evidenzia come l'accesso ad entrambi i bagni avvenga dal disimpegno che è il vano di transizione tra la zona giorno e quella notte (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il vano identificato come "cucina" è caratterizzato da una parete attrezzata cucina-componibile di tipo economico industriale con finitura effetto legno scuro e chiaro e con un top in laminato di colore bianco, lo schienale della cucina componibile è in piastrelle di forma quadrata (formato 10x10cm di colore bianco alternato al colore cotto) il frigo è a libera installazione. Alcuni muri sono pitturati di verde altri di bianco. Il soffitto è pitturato di bianco. L'illuminazione artificiale avviene attraverso un lampadario centrale ed il riscaldamento è mediante caloriferi (termosifone). Si sottolinea come la demolizione di un tramezzo interno abbia unito i due ambienti (cucinino e tinello – Pratiche Edilizie n. 50/1990) in un unico più grande che risulta l'attuale cucina (planimetria di rilievo). L'attuale dimensione della cucina la rende fruibile anche come sala da pranzo. Inoltre al suo interno è stato realizzato un camino d'angolo in muratura. Di tale camino come già riportato in precedenza non c'è traccia né nella planimetria catastale né nella pratica edilizia depositata e approvata pertanto possiamo considerarlo un elemento posticcio non dichiarato (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo).

Il vano identificato come "soggiorno" (planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo) a tutti gli effetti è divenuto anche ingresso/salotto il quale rispetto la planimetria della Pratica Edilizia di riferimento risulta essere stato modificato. Infatti il vano "soggiorno" nello stato attuale dei luoghi deriva dalla demolizione di un tramezzo interno che ha determinato l'unione dei due ambienti "ingresso" e "soggiorno/pranzo" (ved. Planimetria Pratica Edilizia n. 50/1990). Inoltre nel confronto tra la planimetria Pratica Edilizia n. 50/1990 e quella di rilievo dello stato attuale dei luoghi è visibile un'altra modifica apportata: con la realizzazione di un nuovo tramezzo interno il "soggiorno" è stato ridotto per realizzare un ripostiglio il cui accesso avviene esclusivamente dal terrazzo retrostante (ved. Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Come più volte riportato in tale rapporto di stima tali modifiche interne devono essere considerate abusive. Tali difformità però vanno considerate non critiche in quanto modificano la distribuzione degli spazi interni ma non determinano un aumento di cubatura.

Il vano identificato come "soggiorno" ha funzione sia di ingresso che di salotto ma anche di pranzo, i pavimenti sono caratterizzati da lastre quadrate in gres porcellanato di due colorazioni diverse al fine di creare un motivo decorativo e si presentano in buone condizioni. Alcuni muri sono pitturati di colore verde mentre il resto (muri e soffitto) di colore bianco. Vi sono tracce di sfarinatura della pittura solo in alcune piccole porzioni della muratura che coincide con i muri che danno sull'esterno. La porta di accesso all'appartamento è di tipo blindato con finitura effetto legno scuro, gli infissi esterni sono anch'essi con finitura effetto legno scuro e con vetro camera, le porte interne (bussole) sono in legno tamburato finitura effetto legno scuro. Il tutto su descritto in buone condizioni. Gli infissi esterni sono provvisti di tapparelle con cassonetti e zanzariere. Nel vano soggiorno è presente uno split-climatizzatore. L'illuminazione interna artificiale avviene mediante lampadari mentre quella esterna con plafoniere a muro. Sono presenti caloriferi a muro (termosifoni) in sufficienti condizioni (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il vano identificato come "disimpegno" è un vano filtro tra la zona giorno e quella notte dal quale si accede oltre che alle due camere da letto anche ad entrambi i bagni. I muri e il soffitto sono pitturati di bianco ed al suo interno è ricavato un armadio su misura.

Il vano identificato come "Letto 01" è una camera da letto doppia e come il resto dell'appartamento ha i pavimenti con lastre di gres porcellanato di formato quadrato, i muri ed il soffitto sono pitturati di colore bianco. Tale pittura richiede una superficiale manutenzione. L'infisso esterno è provvisto di tapparelle con cassonetto e zanzariera. La bussola interna è come quelle del resto dell'appartamento e si presenta in buone condizioni. L'illuminazione artificiale avviene da un lampadario centrale ed il riscaldamento è attraverso calorifero pitturato di bianco (termosifone) (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

Il vano identificato come "Letto" risulta essere la camera da letto "padronale" e come il resto dell'appartamento è pavimentato con lastre di gres porcellanato di formato quadrato, la pittura dei muri si differenzia in alcuni punti di colore beige scuro e altri di colore bianco (compreso soffitto). L'infisso esterno è provvisto di tapparelle con cassonetto e zanzariere. La bussola interna è come quelle del resto dell'appartamento in precedenza descritte e si presenta in buone condizioni.

L'illuminazione artificiale avviene attraverso un lampadario centrale ed il riscaldamento è con calorifero, l'ambiente è inoltre provvisto di split-climatizzatore. Da vano "Letto" si accede ad un balcone nel quale è posizionata l'unità esterna del climatizzatore. Il tutto si presenta in buone condizioni (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento (termosifoni) funzionante ed è presente una caldaia da esterno funzionante allocata nel terrazzo retrostante.

L'appartamento è munito di impianto di condizionamento/climatizzazione (split) funzionante solo per i due ambienti identificati nella planimetria di rilievo come "soggiorno" e "letto" (ved. Allegato n. 10 – Docum. Fotografica).

L'appartamento "Bene B" oggetto dell'esecuzione, così come l'intero fabbricato, risulta allacciato alla rete primaria fognante, al metano ed alla rete pubblica idrica AQP (acquedotto pugliese).

L'appartamento "Bene B" oggetto dell'esecuzione imm. 100/2023 si compone di n. 2 balconi e di n. 1 terrazzo che di seguito verranno descritti:

- Il primo balcone identificato nella planimetria di rilievo come "Balcone" ha una superficie netta di 4,60mq si affaccia sul fronte principale del condominio " " quello dove sono presenti le scale condominiali per gli accessi a vari piani. Il balcone è quello della cucina e presenta una struttura removibile leggera: una tenda da sola avvolgibile in maniera meccanica la cui struttura è di colore bianco, mentre il tendaggio, con duplice funzione di ombreggiante e protezione dagli agenti atmosferici (pioggia) è realizzato cromaticamente di colore giallo in varie tonalità. Tale struttura si presenta in discrete condizioni. Della "tenda da sole" come già riportato in precedenza non c'è traccia né nella planimetria catastale né nella pratica edilizia depositata e approvata pertanto possiamo considerarla una struttura posticcia non dichiarata e quindi abusiva. La pavimentazione è con piastrelle quadrate di colore effetto cotto e si presenta in condizioni sufficienti; il parapetto è realizzato in muratura intonacato e pitturato di bianco. Nel complesso il parapetto si presenta in condizioni non ottimali a causa della presenza di piccole crepe nella pittura e per la presenza di limitate macchie di umido che richiedono un'adeguata manutenzione.
- Il secondo balcone identificato come "Balcone 01" ha una superficie netta di 3,85mq anche questo si affaccia sul fronte principale del condominio " " quello dove sono presenti le scale condominiali per gli accessi ai vari piani. Il balcone è quello della camera da "Letto" padronale. Nel balcone trova collocazione l'unità esterna dello split-climatizzatore della camera da "Letto". La pavimentazione è con piastrelle quadrate di colore effetto cotto e si presenta in condizioni sufficienti; il parapetto è realizzato in muratura intonacato e pitturato di bianco. Nel complesso il parapetto si presenta in condizioni non ottimali a causa della presenza di piccole crepe nella pittura e per la presenza di limitate macchie di umido che richiedono un'adeguata manutenzione.
- Il "terrazzo" ha una superficie netta di 53,75mq ed è situato sul fronte retrostante, ad esso si accede dai vani "soggiorno" e "letto 01". La pavimentazione esterna è in piastrelle di colore neutro di forma quadrata. In ogni singola piastrella è riprodotto un effetto estetico di sottoformati di diversa forma (quadrati e rettangolari). Nella pavimentazione/solaio esterna sono presenti dei "lucernai" fissi realizzati in vetromattone che hanno finalità di portare luce al piano sottostante (locale commerciale) di altra proprietà. La pavimentazione del terrazzo così come il prospetto condominiale (di colore ocra) si presentano in condizioni più che sufficienti. Solo quest'ultimo presenta delle piccole e localizzate crepe poco rilevanti e superficiali riguardanti lo strato di pittura. Le condizioni mediocri del muro di confine con altro condominio richiedono un'adeguata manutenzione della pittura di colore bianco. In questo ampio terrazzo è presente una pilozza allocata in una struttura realizzata in muratura rivestita con piastrelle di colore giallo accorpata sul prospetto retrostante. Le condizioni in cui si presenta è sufficiente. Tale "pilozza" è un elemento posticcio non dichiarato. In questo ampio terrazzo retrostante è posizionata una caldaia per esterno e un'unità esterna dello split-climatizzatore presente nel vano "soggiorno". Infine a completamento della descrizione del terrazzo retrostante è da sottolineare la presenza di una struttura removibile realizzata in legno verniciata di colore bianco comprensiva di pilastri, trave di collegamento longitudinale e travetti trasversali fissati mediante "staffe" in legno al muro verticale del prospetto. La copertura di tale struttura è realizzata con canne sottili accostate tra di loro in maniera approssimativa la cui condizione generale risulta mediocre. L'utilità di tale tipologia di copertura è quella di ombreggiante. L'intera struttura removibile si presenta in pessime condizioni sia estetiche che strutturali. Infatti dal punto di vista estetico la vernice bianca risulta scrostata e ammalorata, mentre dal punto di vista strutturale tutti gli elementi che la compongono necessitano di un'approfondita manutenzione o sostituzione come ad esempio uno dei travetti trasversali che risulta spezzato in due parti (ved. Allegato n. 10 – Docum.

Fotografica; Allegato n. 11 – Pratiche Edilizie e Planimetrie dello Stato Attuale/Rilievo). Di tale “struttura removibile in legno” come già riportato in precedenza non c’è traccia né nella planimetria catastale né nella pratica edilizia depositata e approvata pertanto possiamo considerarla una struttura posticcia non dichiarata quindi abusiva.

Infine dal terrazzo retrostante si accede ad un vano identificato (planimetria di rilievo) come ripostiglio. Tale ripostiglio ha una superficie netta di 5,15mq ed è stato ricavato rimpicciolendo le dimensioni del soggiorno mediante la realizzazione di un nuovo tramezzo interno. Si sottolinea che l’accesso avviene esclusivamente dal terrazzo. Le condizioni di tale ambiente sono sufficienti ed è sprovvisto di luce ed aria naturale, non sono presenti infissi esterni fatta eccezione per la porta di accesso. Come già evidenziato nei precedenti punti descrittivi di tale rapporto di stima, del “ripostiglio” non c’è traccia nella pratica edilizia depositata e approvata pertanto deve essere considerato abusivo e occorre richiederne la regolarizzazione urbanistica. Per una maggior chiarezza di tutto ciò che è stato qui descritto si fa riferimento all’Allegato 10 - “Documentazione Fotografica”.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: sono realizzati con finitura effetto legno scuro, con vetro camera in buone condizioni e sono caratterizzati da cassonetti per le tapparelle ad azionamento elettrico; sono presenti zanzariere in sufficienti condizioni ad esclusione di una di esse che necessita della riparazione della rete.

infissi interni: le bussole interne sono realizzate in legno tamburato con pannellatura effetto legno di colore scuro fatta eccezione per una che è realizzata con telaio in legno tamburato effetto legno scuro e con le pannellature in vetro serigrafato. Tutti gli infissi interni sono in buone condizioni e risultano di moderna estetica e fattura. E’ presente inoltre una porta blindata anch’essa con pannellature effetto legno su entrambi i lati e si presenta in buone condizioni.

pareti esterne: realizzate in muratura con un paramento esterno ed uno interno in fetta di tufo e con uno strato di vuoto come intercapedine.

rivestimento esterno: l’intero fabbricato è regolarmente intonacato e pitturato di colore ocra ad esclusione dei balconi che sono di colore bianco.

rivestimento interno: i muri perimetrali (interni), le tramezzature ed i soffitti sono tinteggiati per la maggior parte di colore bianco ma vi sono anche vani (“cucina”, “soggiorno” e “letto”) con pareti di colore diverso. Sia la “cucina” che il “soggiorno” hanno le pareti oltre che bianche anche di colore verdone, mentre il vano denominato “Letto” oltre che bianche anche di colore beige scuro. Il bagno “WC” ha le pareti rivestite in piastrelle di diversa dimensione con una predominanza di tesserine effetto mosaico multicolore per un’altezza di 2,20m, mentre il bagno “WC01” ha le pareti rivestite con piastrelle di forma quadrata di diverse colorazioni sui toni caldi per un’altezza di 2,20m.

Degli Impianti:

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, gas ed idrico realizzati sottotraccia.

L’impianto fognante è collegato alla rete pubblica.

<i>condizionamento:</i> nell’appartamento Lotto 02 sono presente n2	sufficiente
split (unità interna + unità esterna)	
situati nei vani soggiorno e letto – sono funzionanti	

<i>telefonico:</i>	nella media
--------------------	-------------

<i>elettrico:</i> sottotraccia a norma.	discreto
---	----------

<i>Presenza di n. 1 citofono</i>	sufficiente
----------------------------------	-------------

<i>Presenza di un termostato</i>	sufficiente
----------------------------------	-------------

Delle Strutture:

<i>solai:</i> in laterocemento (travetti prefabbricati e laterizi);	buono
---	-------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Destinazione	Sup. Lorda mq.	Coefficiente	Sup. Comm.	condizioni
- Super. Coperta appartamento P. Primo	112,75	1	112,75	buone
- Balcone P. Primo	5,95	0,30	1,78	insufficiente
- Balcone 01 P. Primo	5,05	0,30	1,50	insufficiente
- Terrazzo retrostante appartamento P. Primo	58,35	0,30*+0,10	10,83	sufficiente
	182,10		126,86	

*Sup. terrazzo scoperto: dei 58,35mq per i primi 25 mq si applica il 30% per la restante superficie si applica il 10%.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore del "Bene B" (appartamento P.I.) abitazione con annessi n.2 balconi e n.1 terrazzo. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato per l'immobile indicato dal sottoscritto "Bene B" oggetto dell'esecuzione sito in Parabita alla via Giacomo Leopardi snc. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni delle seguenti metodologie:

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2024, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2024 riguardanti immobili definiti catastalmente A/3 simili nella zona semiperiferica di Parabita (LE).

Il valore di riferimento al II semestre 2024 per immobili simili in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 560,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 27/08/2025 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore €/mq 555,00 leggermente al di sotto del valore normale massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,86 x 555,00€ = 70.407,30€

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.407,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.407,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'appartamento al piano primo (immobile Cat. A/3) identificato come "Bene B", dell'esecuzione e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato del "Bene B" oggetto dell'esecuzione immobiliare 100/2023, sito in Parabita alla via Giacomo Leopardi snc.

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

1 - Reperimento dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al II semestre 2024, ultimi dati disponibili.

Tali valori sono ricavati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al II semestre 2024 riguardanti immobili simili nella zona semiperiferica di Parabita.

Il valore di riferimento al II semestre 2024 per immobili simili in uno stato conservativo normale massimo è un valore di €/mq 560,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite i prezzi di riferimento alla data del 27/08/2025 in via cautelativa e congrua sono pari ad un valore di €/mq 555,00 leggermente al di sotto del valore normale massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Residenza	126,86	0,00	70.407,30€	70.407,30€
				70.407,30€	70.407,30€

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€ 3.000,00

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

€ 67.407,30

promossa

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:

€. 10.111,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 6,20

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

€. 57.290,00

Data 27/08/2025

il tecnico incaricato
Arch. Ferdinando Saurio



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2023

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**LOTTO 01****“BENE A” + “BENE B”****“BENE A”**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 4.700,00

“BENE B”Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 57.290,00

TOTALE LOTTO 01Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 61.990,00**

Data 27/08/2025

il tecnico incaricato
Arch. Ferdinando Saurio

promossa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®