



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CUSTODE:

Avv. Bianca Sanasi D'Arpe



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Mario Sarno

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 08321511779

fax: 08321511779

email: mario.sarno@live.it

PEC: mario.sarno@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CALIMERA via Ulisse n.4 e via Cavour s.n.c. (accesso tramite rampa carrabile all'autorimessa con i box), della superficie commerciale di **101,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione sita al secondo ed ultimo piano di un complesso edilizio residenziale del tipo in linea, con box al piano seminterrato, articolato in n.3 vani scala distinti (ciascuno con due unità abitative per piano, per un totale di sei appartamenti per scala), di cui il corpo "A" edificato sulla particella 1479 al Foglio 4 ed il corpo "B" e il corpo "C" edificati sulla particella 1480 al Foglio 4.

Dal civico 4 di via Ulisse si ha accesso, tramite vano scala comune (sub.14 b.c.n.c.) provvisto di ascensore, all'unità immobiliare (sub.12) oggetto di perizia.

Con una superficie utile di circa mq.71 ed un'altezza interna di circa m.2,84, l'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-pranzo, vano cottura, corridoio, n.2 letto, n.2 bagni, oltre a due balconi con affaccio rispettivamente sul fronte e sul retro.

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, la difformità riscontrata riguardante la chiusura del balcone sul retro con vetrata non è sanabile e se ne prevede la rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,84. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1408 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via da denominare n. sn, piano: 2, intestato a proprietà 1/1, derivante da atto del 25/03/2010 Pubblico ufficiale Costa Mariella Sede LECCE (LE) Repertorio n.59846 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.7662.1/2010 Reparto PI di Lecce in atti dal 29/03/2010.

Coerenze: l'abitazione (Foglio 4 particella 1408 sub.12) confina a sud-est con vano scala e vano ascensore comuni (F.4 p.1408 s.14 b.c.n.c.), a nord-ovest con abitazione di altra proprietà (F.4 p.1479 s.6), e si affaccia a sud-ovest su area esterna di altra proprietà (F.4 p.1408 s.8), a nord-est su area comune di manovra a piano seminterrato (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.).

Superficie Catastale Totale: 96 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento 22/02/2010 Pratica n.LE0073961 in atti dal 22/02/2010 Variazione di classamento (n.4481.1/2010). Costituzione del 16/10/2009 Pratica n.LE0423443 in atti dal 16/10/2009 Costituzione (n.6969.1/2009), con cui venivano presentati l'attuale planimetria catastale e l'elaborato planimetrico a firma dell' . Il fabbricato di cui sono parte le

unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di circa complessive are 12,43 in Calimera, ed in particolare sulle seguenti unità così censite: - N.C.T. Foglio 4 particella 1408 di are 7,47, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407436 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407436.2/2009); con la suddetta variazione veniva inoltre soppressa la particella 1480 di





are 0,76 e unita alla predetta particella 1408 - già ente urbano di are 7,47 - nell'unica consistenza di are 8,23 (ente urbano); - N.C.T. Foglio 4 particella 1479 di are 4,20, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407058 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407058.2/2009); la suddetta particella scaturisce dalla soppressione della particella 1409 di are 4,96, a seguito di frazionamento del 18/05/2007 Pratica n.LE0248948 in atti dal 18/05/2007 (n.248948.1/2007), con cui veniva variata anche la particella 1480 di are 0,76.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box singolo a CALIMERA via Ulisse n.4 e via Cavour s.n.c. (accesso tramite rampa carrabile all'autorimessa con i box), della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, del tipo in linea, posto in prossimità della SP25 verso il Comune di Martignano, nella zona di espansione ad Est del centro cittadino, da cui dista circa un chilometro, e composto da diciotto appartamenti (due per piano, articolati su tre distinti vani scala) ed altrettanti box. Al box auto (sub.17, interno 11) si accede tramite la comune area di manovra (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.), a sua volta raggiungibile dal vano scala comune (F.4 p.1408 s.14 b.c.n.c.) e dalla rampa carrabile su via Cavour s.n.c.

Il box confina a sud-est e a nord-ovest con altri box di altrui proprietà (rispettivamente F.4 p.1408 s.18 e F.4 p.1408 s.16), a nord-est con area comune di manovra e a sud-ovest con terrapieno.

Presenta murature intonacate e tinteggiate, ha altezza utile interna di circa m.2,90 e m.2,18 (ribassamento nella porzione terminale del vano) e superficie utile complessiva di circa mq.23,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 11, ha un'altezza interna di m.2,90 e m.2,18. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1408 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: via da denominare n. sn, piano: S1, intestato a

, proprietà 1/1,

derivante da atto del 25/03/2010 Pubblico ufficiale Costa Mariella Sede LECCE (LE) Repertorio n.59846 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.7662.1/2010 Reparto PI di Lecce in atti dal 29/03/2010.

Coerenze: il box (Foglio 4 particella 1408 sub.17) confina a sud-est con box di altra proprietà (F.4 p.1408 s.18), a nord-ovest con box di altra proprietà (F.4 p.1408 s.16), a nord-est con area comune di manovra (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.), a sud-ovest con terrapieno.

Superficie Catastale Totale: 26 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento 22/02/2010 Pratica n.LE0073961 in atti dal 22/02/2010 Variazione di classamento (n.4481.1/2010). Costituzione del 16/10/2009 Pratica n.LE0423443 in atti dal 16/10/2009 Costituzione (n.6969.1/2009), con cui venivano presentati l'attuale planimetria catastale e l'elaborato planimetrico a firma dell'

. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di circa complessive are 12,43 in Calimera, ed in particolare sulle seguenti unità così censite: - N.C.T. Foglio 4 particella 1408 di are 7,47, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407436 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407436.2/2009); con la suddetta variazione veniva inoltre soppressa la particella 1480 di are 0,76 e unita alla predetta particella 1408 - già ente urbano di are 7,47 - nell'unica consistenza di are 8,23 (ente urbano); - N.C.T. Foglio 4 particella 1479 di are 4,20, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407058 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407058.2/2009); la suddetta particella scaturisce dalla soppressione della particella 1409 di are 4,96, a seguito di frazionamento del 18/05/2007 Pratica n.LE0248948 in atti dal 18/05/2007 (n.248948.1/2007),



con cui veniva variata anche la particella 1480 di are 0,76.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.527,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.497,95
Data di conclusione della relazione:	04/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo e come riportato nel relativo verbale (All.3), le unità immobiliari del presente Lotto 1 risultano occupate dalla debitrice, sig.ra
assieme alla propria famiglia.

A tal proposito, come da comunicazione del 11/07/2025 prot. n.8736 ricevuta dagli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Calimera, si allegano Certificato di Stato di Famiglia, di Residenza, Anagrafico di Stato Civile ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio riguardanti la debitrice (All.2).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce, come da allegata documentazione ricevuta in data 14/07/2025 prot. n.170540 (All.2), non risulta registrato alcun contratto di locazione o similari presso l'Ufficio Territoriale di Lecce sugli immobili oggetto di pignoramento.

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:

atto di asservimento dell'area, stipulato il 20/02/2007 a firma di Segretario del Comune di Calimera, dott.ssa F. Zippo al n.2004 di repertorio, registrato il 02/03/2007 a Lecce, trascritto il 09/03/2007 a Lecce ai nn.10109 rep. gen. e 6946 rep. par., a favore di Comune di Calimera (LE), C.F.
contro _____ e _____

_____ e _____, coniugati in regime di comunione legale, C.F. _____
e _____, coniugati in regime di _____



comunione legale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno.

La formalità è riferita solamente a terreni censiti nel N.C.T. Calimera al Foglio 4 particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione della particella 1480 di are 0,76) e particella 1409 di are 4,96 (successivamente soppressa e dalla quale si sono originate la particella 1479 di are 4,20 e la particella 1480 di are 0,76, anch'essa, come sopra riportato, successivamente soppressa ed accorpata alla particella 1408).

Si fa presente che sia l'atto d'obbligo di asservimento edilizio che la relativa nota di trascrizione riportano erroneamente le due particelle di terreno del Comune di Calimera (part.lla 1408 e part.lla 1409) censite nel N.C.T. al Foglio 6 anziché al Foglio 4.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/10/2007 a firma di Notaio M. Costa ai nn. 58145/17454 di repertorio, iscritta il 12/10/2007 a Lecce ai nn. 42972 rep. gen. e 8436 rep. par., a favore

, sede

per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1, contro

. sede in

(LE), C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni censiti nel N.C.T. Calimera (LE) al Foglio 4 particella 1480 di are 0,76 (successivamente soppressa ed accorpata alla particella 1408) e particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione, come sopra riportato, della particella 1480 di are 0,76).

Come riportato nella certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta ipoteca sull'intera proprietà di lotto di suolo edificatorio esteso circa mq.823 in Calimera censito nel N.C.T. al Foglio 4 particella 1480 di are 0,76 e particella 1408 di are 7,47, su cui sono stati edificati, tra gli altri, i beni oggetto di pignoramento, abitazione e box, censiti nel N.C.E.U. al Foglio 4 part.lla 1408 sub.12 e sub.17. Con riferimento alla suddetta ipoteca, come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), si riporta annotazione di frazionamento in quota n.10080 d'ordine e n.1449 particolare del 18/03/2010, atto per Notar M. Costa del 09/03/2010, su - tra le altre - le due unità oggetto di pignoramento, abitazione e box, censite nel N.C.E.U. al Foglio 4 part.lla 1408 sub.12 e sub.17, su cui veniva fatta gravare quota capitale di € 90.000,00 e quota di ipoteca di € 180.000,00.

ipoteca **legale**, stipulata il 25/10/2022 a firma di Pubblico ufficiale

ai nn. 4100/5922 di repertorio, iscritta il 25/10/2022 a Lecce ai nn. 40202 rep. gen. e

4732 rep. par., a favore di

sede Roma (RM), C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da

ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 56.751,46.

Importo capitale: € 28.375,73.

La formalità è riferita solamente a fabbricato censito nel N.C.E.U. Calimera (LE) al Foglio 4 part.lla 1408 sub.12 cat.A/3.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva iscritta



ipoteca su uno dei due beni oggetto di pignoramento siti in Calimera (LE) ed in particolare sull'abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 4 part.IIa 1408 sub.12.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Lecce ai nn. 3177/2025 di repertorio, trascritta il 20/06/2025 a Lecce ai nn. 22511 rep. gen. e 18497 rep. par., a favore di _____, sede Parabita (LE), C.F. _____

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da _____

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a fabbricati censiti nel N.C.E.U. Calimera (LE) al Foglio 4 part.IIa 1408 sub.12 cat.A/3 e sub.17 cat.C/6.

Come da certificazione notarile in atti e da ispezione ipotecaria (All.2), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 1, abitazione e box siti in Calimera (LE) e censiti nel N.C.E.U. al Foglio 4 part.IIa 1408 sub.12 cat.A/3 e sub.17 cat.C/6. Nella sezione D della suddetta nota è riportato l'importo del verbale pignoramento immobiliare pari ad € 31.904,80 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.126,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione (All.1) ricevuta in data del 16/07/2025 dal Dott. _____ Amministratore del _____ di cui sono parte le due unità immobiliari pignorate (abitazione e box) e con riferimento ai suddetti beni oggetto di stima, risulta che:

- le spese ordinarie annue di gestione ammontano ad € 1.126,27, così ripartite: quota condominio anno 2024 pari ad € 1.063,41; quota supercondominio RGO anno 2024 pari ad € 62,86;
- non vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;
- non vi sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della suddetta comunicazione del 16/07/2025;
- i millesimi condominiali dell'appartamento posto al piano secondo (sub.12) sono pari a 161,94, mentre i millesimi condominiali del box auto posto al piano seminterrato (sub.17) sono pari a 20,74, per un totale millesimi condominio _____ pari a 182,68 (palazzina di 6 appartamenti);
- i millesimi supercondominio RGO sono pari a 49,45 (su 18 appartamenti);
- non vi sono vincoli e/o particolari dotazioni condominiali;
- non vi sono infine, come da suddetta comunicazione del 16/07/2025, giudizi in corso contro il condomino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/2010), con atto stipulato il 25/03/2010 a firma di Notaio M. Costa ai nn. 59846/18881 di repertorio, registrato il 26/03/2010 a Lecce ai nn. 3339 serie 1T, trascritto il 29/03/2010 a Lecce ai nn. 11384 reg. gen. e n.7662 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati in Calimera censiti nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 1408 sub.12 cat.A/3 e sub.17 cat.C/6.

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Mariella Costa rep. n.59846 e n.18881 di raccolta del 25/03/2010, trascritto a Lecce il 29/03/2010 ai nn.11384/7662 (All.2), con tale atto per Notar M. Costa la società

, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva a , le unità immobiliari oggetto di pignoramento, facenti parte di un più ampio fabbricato per civili abitazioni e box sito in Calimera (LE) tra via Roma, via Cavour e via Ulisse, ed in particolare: abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 1408 sub.12 cat.A/3 piano 2; box censito nel N.C.E.U. al Foglio 4 particella 1408 sub.17 cat.C/6 piano S1. Come riportato nella documentazione notarile in atti e nella sezione D della relativa nota di trascrizione, nel suddetto atto venivano indicate inoltre le seguenti precisazioni: "le suddette unità immobiliari sono state trasferite con la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, a norma di legge, ed in particolare: - con la proporzionale comproprietà: del vano scala e del vano ascensore, identificati con la particella 1408 sub.14 beni non censibili comuni ai subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 13 della particella 1408 nonché delle aree solari di copertura del fabbricato; - con la proprietà, in ragione di 1/18 indiviso dell'intero, della rampa di accesso e dello spazio di manovra al piano seminterrato, identificati con la particella 1408 sub.25 ente comune." Nel suddetto atto sono riportate inoltre le seguenti ulteriori precisazioni: "La società venditrice si è riservata la proprietà di 8/18 indivisi dell'intero, della rampa di accesso e dello spazio di manovra al piano seminterrato, identificati in catasto con il sub.25 della particella 1408, che cederà ai proprietari dei box per auto identificati in catasto al Foglio 4 particella 1479 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15. L'acquirente, con vincolo solidale ed indivisibile per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è accollata ed ha fatto propria la quota di mutuo n.050-686-1112243, Lotto n.5, di € 90.000,00 in linea capitale, che grava sulle unità immobiliari in oggetto, dovuta alla a seguito del mutuo concesso alla venditrice con Notaio Costa 11/10/2007 registrato presso l' il 12/10/2007 al n.5618, in base al quale fu iscritta ipoteca presso la Conservatoria RR.II. di Lecce il 12/10/2007 al n.8436 particolare, e successivo atto di erogazione e quietanza finale, svincolo beni, revisione delle modalità di rimborso, frazionamento del mutuo del mutuo e dell'ipoteca a rogito Not. Costa in data 09/03/2010 registrato a Lecce il 17/03/2010 al n.2847, ed annotato a margine della suddetta ipoteca in data 18/03/2010 ai nn.1448, 1449 e 1450 particolari. In ordine al suddetto accollo l'acquirente ha accettato in ogni parte il contenuto dei contratti di mutuo succitati e si è obbligata a corrispondere alla Banca mutuante tutte le rate mensili di rimborso, la cui prima scadrà il 30/04/2010, e così di seguito sino all'ultima che scadrà il 31/03/2030, comprensive di quota capitale, interessi ed accessori, dovuti per legge e per contratto."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in regime di comunione legale per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2001 fino al 01/06/2007), con atto stipulato il 19/11/2001 a firma di Notaio C. Franco ai nn. 5662 di repertorio, trascritto il 27/11/2001 a Lecce ai nn. 38549 reg. gen. e 30562 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti nel N.C.T. Calimera al Foglio 4 particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione, come in seguito riportato, della particella 1480 di are 0,76) e particella 1409 di are 4,96 (successivamente soppressa e da cui sono scaturite la particella 1479 di are 4,20 e la particella 1480 di are 0,76 successivamente soppressa ed





accorpata alla particella 1408).



in regime di

comunione legale per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2001 fino al 01/06/2007), con atto stipulato il 19/11/2001 a firma di Notaio C. Franco ai nn. 5662 di repertorio, trascritto il 27/11/2001 a Lecce ai nn. 38549 reg. gen. e 30562 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti nel N.C.T. Calimera al Foglio 4 particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione, come in seguito riportato, della particella 1480 di are 0,76) e particella 1409 di are 4,96 (successivamente soppressa e da cui sono scaturite la particella 1479 di are 4,20 e la particella 1480 di are 0,76 successivamente soppressa ed accorpata alla particella 1408).

Come riportato nella documentazione notarile in atti, con atto di compravendita per Notar Cesare Franco rep. n.5662 del 19/11/2001, trascritto a Lecce il 27/11/2001 ai nn.38549/30562 (All.2),
, titolare del



diritto di proprietà per la quota di 1/3 e

, titolare



per la quota di 2/3, vendevano a

e

nato a

, coniugati entrambi in regime di

comunione legale rispettivamente con

il suolo su cui insiste il fabbricato con all'interno, tra le altre, le due unità (abitazione e box) oggetto di pignoramento, identificato nel N.C.T. Calimera al Foglio 4 particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione, come in seguito riportato, della particella 1480 di are 0,76) e particella 1409 di are 4,96 (successivamente soppressa e da cui sono scaturite la particella 1479 di are 4,20 e la particella 1480 di are 0,76 successivamente soppressa ed accorpata alla particella 1408).

Il per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2007 fino al 25/03/2010), con atto stipulato il 01/06/2007 a firma di Notaio M. Costa ai nn. 57877/17226 di repertorio, trascritto il 05/06/2007 a Lecce ai nn. 24182 reg. gen. e 15927 reg. par.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti nel N.C.T. Calimera al Foglio 4 particella 1480 di are 0,76 (successivamente soppressa ed accorpata alla particella 1408) e particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione, come sopra riportato, della particella 1480 di are 0,76).

Come riportato nella documentazione notarile in atti e nell'atto di compravendita per Notar Mariella Costa rep. n.57877 e n.17226 di raccolta del 01/06/2007, trascritto a Lecce il 05/06/2007 ai nn.24182/15927 (All.2), con tale atto per Notar M. Costa, i coniugi

e

, coniugati in regime di comunione legale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, ed i coniugi

e

, coniugati in regime di comunione legale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, vendevano alla società

, l'intera piena proprietà dei terreni censiti nel N.C.T.

Calimera al Foglio 4 particella 1480 di are 0,76 (successivamente soppressa ed accorpata alla particella 1408) e particella 1408 di are 7,47 (successivamente di are 8,23 a seguito della soppressione, come sopra riportato, della particella 1480 di are 0,76), su cui è stato edificato il fabbricato con all'interno, tra le altre, le due unità (abitazione e box) oggetto di pignoramento.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 24, intestata a _____ e _____, per lavori di costruzione di un edificio adibito a civili abitazioni, presentata il 29/11/2006 con il n. 7610 di protocollo, rilasciata il 16/04/2007 con il n. 24 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire (pratica edilizia n.172/06), visto il parere, in linea tecnica, in data 04/12/2006 del Responsabile del Settore e l'atto di asservimento del 20/02/2007 rep. n.2004 redatto dalla dott.ssa _____, quale Segretario Comunale, venivano autorizzati i suddetti lavori di costruzione di un edificio adibito a civili abitazioni, progetto a firma dell'ing. _____.

. In data 02/08/2007, a seguito di richiesta del 05/07/2007 acquisita con prot. n.4208, si confermava l'intestazione del P.d.C. n.24 del 16/04/2007 per i sigg.ri _____

relativamente alla costruzione del corpo "A" dell'edificio ubicato in angolo tra via Roma e via da denominare e veniva autorizzata voltura del suddetto P.d.C. n.24 relativamente alla costruzione dei corpi di fabbrica "B" e "C", posti in angolo tra via Cavour e via da denominare, alla ditta Il _____ con sede _____, rimanendo

ferme tutte le prescrizioni riportate nel Permesso sopra citato.

Permesso di Costruire di Variante al P.d.C. n.24 del 16/04/2007 N. 80, intestata a _____

, amm. unico della ditta _____ sede _____ per lavori di modifiche all'edificio per civili abitazioni in corso di realizzazione, presentata il 05/10/2009 con il n. 6013 di protocollo, rilasciata il 22/10/2009 con il n. 80 di protocollo, agibilità del 06/09/2010 con il n. 24/10 di protocollo.

Con il suddetto Permesso di Costruire di Variante al P.d.C. n.24 del 16/04/2007 (pratica edilizia n.203/09), visto il parere favorevole del 16/10/2009 del Responsabile del Settore e l'atto di asservimento del 20/02/2007 rep. n.2004 redatto dalla dott.ssa _____, quale Segretario

Comunale, venivano autorizzati i suddetti lavori per le modifiche all'edificio per civili abitazioni in corso di realizzazione, progetto a firma dell'ing. _____.

Con riferimento al P.d.C. n.24 del 16/04/2007 ed al P.d.C. n.80 del 22/10/2009 in variante, in data 06/09/2010, a seguito di richiesta del 12/03/2010 acquisita con prot. n.2669, veniva rilasciata agibilità n.24/10 del complesso edilizio per n.18 abitazioni e n.18 box auto sito tra via Roma, via Cavour e via Ulisse.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera C.C. n.10 del 27/10/1979 del Comune di Calimera, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

zona "B1" - Ambiti Urbani da completare o ristrutturare delle Norme Tecniche di Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.1 Documentazione Lotto 1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.24 del 16/04/2007 ed al P.d.C. n.80 del 22/10/2009 in variante, e come evincibile dal confronto tra



le tavole progettuali e la planimetria riportante lo stato di fatto (All.1), sono state riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie meglio descritte nel par. 8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA.**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA.**

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale relativa all'abitazione (sub.12) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono state riscontrate le seguenti difformità: - chiusura del balcone sul retro mediante realizzazione di infissi in alluminio e vetro; - apertura di finestra nel bagno grande; - realizzazione di un secondo bagno nel vano indicato come lavanderia. Dal confronto tra la planimetria catastale relativa al box (sub.17) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1) non è stata invece riscontrata alcuna difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo (come indicato nel par.8.3. **CONFORMITÀ URBANISTICA**), sarà necessaria la presentazione di pratica D.O.C.F.A. con aggiornamento della planimetria catastale relativa all'abitazione (sub.12).

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €.70,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto di cui al P.d.C. n.24 del 16/04/2007 ed al P.d.C. n.80 del 22/10/2009 in variante, e come evincibile dal confronto tra le tavole progettuali e le planimetrie riportanti lo stato di fatto dell'abitazione e del box (All.1), è stata riscontrata la seguente difformità: 1) chiusura del balcone sul retro con realizzazione di vetrata con infissi in alluminio. È inoltre stato riscontrato: 2) una finestra nel bagno grande; 3) una diversa altezza delle due porzioni del box auto; 4) un secondo bagno nel vano indicato come lavanderia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con riferimento a quanto riportato al punto 1), trattasi di difformità non regolarizzabile e per la stessa si prevede la rimozione di quanto realizzato (vetrata con infissi in alluminio a chiusura del balcone sul retro). Con riferimento a quanto riportato al punto 2), trattasi verosimilmente di errore di rappresentazione grafica, in quanto la suddetta finestra nel bagno grande, seppur non riportata nell'elaborato grafico "pianta piano secondo", è invece indicata in quello relativo ai prospetti (All.1). Con riferimento a quanto riportato al punto 3) trattasi di adeguamenti funzionali non suscettibili di difformità rispetto al progetto autorizzato, in quanto la quota del piano di calpestio del piano rialzato è rimasta invariata rispetto a quanto assentito ed anche in ragione del fatto che l'abbassamento del piano di calpestio del box auto (trattandosi di piano seminterrato) non produce aumento di volume urbanistico. Quanto riportato al punto 4), infine, non costituisce difformità. Per quanto sopra esposto è necessaria la presentazione di pratica C.I.L.A. per la rimozione degli infissi a chiusura del balcone sul retro e ripristino di quanto autorizzato, ritenendo non costituente difformità quanto riportato ai punti 2), 3) e 4). L'importo per la realizzazione delle suddette opere è stato conteggiato sulla base dell'Elenco Prezzi Regione Puglia Edizione Gennaio 2025. Includendo le spese per il trasporto e lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate si è



pervenuti ad un importo complessivo di circa € 1.800,00. I costi per le spese tecniche possono invece essere stimati in circa € 1.200,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: € 50,00
- n.1 marca da bollo: € 16,00
- costi opere di demolizione/rimozione, parziale ripristino, trasporto a discarica e relativo smaltimento: € 1.800,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: € 1.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CALIMERA VIA ULISSE N.4 E VIA CAVOUR S.N.C. (ACCESSO TRAMITE RAMPA CARRABILE ALL'AUTORIMESSA CON I BOX)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALIMERA via Ulisse n.4 e via Cavour s.n.c. (accesso tramite rampa carrabile all'autorimessa con i box), della superficie commerciale di **101,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Abitazione sita al secondo ed ultimo piano di un complesso edilizio residenziale del tipo in linea, con box al piano seminterrato, articolato in n.3 vani scala distinti (ciascuno con due unità abitative per piano, per un totale di sei appartamenti per scala), di cui il corpo "A" edificato sulla particella 1479 al Foglio 4 ed il corpo "B" e il corpo "C" edificati sulla particella 1480 al Foglio 4.

Dal civico 4 di via Ulisse si ha accesso, tramite vano scala comune (sub.14 b.c.n.c.) provvisto di ascensore, all'unità immobiliare (sub.12) oggetto di perizia.

Con una superficie utile di circa mq.71 ed un'altezza interna di circa m.2,84, l'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-pranzo, vano cottura, corridoio, n.2 letto, n.2 bagni, oltre a due balconi con affaccio rispettivamente sul fronte e sul retro.

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta buone rifiniture interne ed è in un buono stato conservativo.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, la difformità riscontrata riguardante la chiusura del balcone sul retro con vetrata non è sanabile e se ne prevede la rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,84. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1408 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via da denominare n. sn, piano: 2, intestato a _____, proprietà 1/1, derivante da atto del 25/03/2010 Pubblico ufficiale _____ Sede LECCE (LE) Repertorio n.59846 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.7662.1/2010 Reparto PI di Lecce in atti dal 29/03/2010.



Coerenze: l'abitazione (Foglio 4 particella 1408 sub.12) confina a sud-est con vano scala e vano ascensore comuni (F.4 p.1408 s.14 b.c.n.c.), a nord-ovest con abitazione di altra proprietà (F.4 p.1479 s.6), e si affaccia a sud-ovest su area esterna di altra proprietà (F.4 p.1408 s.8), a nord-est su area comune di manovra a piano seminterrato (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.).

Superficie Catastale Totale: 96 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento 22/02/2010 Pratica n.LE0073961 in atti dal 22/02/2010 Variazione di classamento (n.4481.1/2010). Costituzione del 16/10/2009 Pratica n.LE0423443 in atti dal 16/10/2009 Costituzione (n.6969.1/2009), con cui venivano presentati l'attuale planimetria catastale e l'elaborato planimetrico a firma dell'ing.

. Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di circa complessive are 12,43 in Calimera, ed in particolare sulle seguenti unità così censite: - N.C.T. Foglio 4 particella 1408 di are 7,47, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407436 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407436.2/2009); con la suddetta variazione veniva inoltre soppressa la particella 1480 di are 0,76 e unita alla predetta particella 1408 - già ente urbano di are 7,47 - nell'unica consistenza di are 8,23 (ente urbano); - N.C.T. Foglio 4 particella 1479 di are 4,20, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407058 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407058.2/2009); la suddetta particella scaturisce dalla soppressione della particella 1409 di are 4,96, a seguito di frazionamento del 18/05/2007 Pratica n.LE0248948 in atti dal 18/05/2007 (n.248948.1/2007), con cui veniva variata anche la particella 1480 di are 0,76.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di vendita facente parte, assieme ad altra unità pignorata (box a piano seminterrato identificato al sub.17 e di cui al corpo B della presente relazione), di un più ampio fabbricato per civili abitazioni, del tipo in linea, su tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed articolato in n.3 corpi scala distinti (ciascuno con sei unità abitative, due per piano), sito nella zona di espansione ad Est del Comune di Calimera (LE), al confine con il Comune di Martignano (LE) e distante circa un chilometro dal centro del paese.

Trattasi di abitazione a piano secondo, identificata al sub.12, con accesso tramite vano scala comune



e ascensore (sub.14 b.c.n.c.) al civico 4 di via Ulisse.

Si compone di una zona giorno con ingresso-soggiorno-pranzo di circa mq.28,40 e vano cottura di circa mq.4,40 ed una zona notte con corridoio di distribuzione di circa mq.6,20, due vani letto rispettivamente di circa mq.13,40 e circa mq.9,70, e due bagni di circa mq.6,10 e mq.2,75 ciascuno.

L'abitazione ha un orientamento sud-ovest - nord-est e confina a sud-est con vano scala e vano ascensore comuni (F.4 p.1408 s.14 b.c.n.c.), a nord-ovest con abitazione di altra proprietà (F.4 p.1479 s.6) e presenta un doppio affaccio con balconi sia sul fronte a sud-ovest su area esterna di altra proprietà (F.4 p.1408 s.8) che sul retro a nord-est su area comune di manovra a piano seminterrato (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.).

Dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia ed elementi radianti puntuali, nel suo complesso l'abitazione presenta delle buone rifiniture interne, con altezza media interna di circa m.2,84, solai piani e murature intonacate e tinteggiate, complessivamente in un buono stato conservativo.

Come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, la difformità riscontrata riguardante la chiusura con vetrata del balcone sul retro non è sanabile e se ne prevede la rimozione.



Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portoncino blindato ad anta a battente.

infissi esterni: ad anta a battente (singola con vasistas o due ante), realizzati in alluminio e vetrocamera.

protezioni infissi esterni: persiane in alluminio con lamelle orientabili.

infissi esterni: ante scorrevoli, realizzati in alluminio con vetro camera (infissi a chiusura del balcone sul retro, non autorizzati e da rimuovere).

infissi interni: ad anta singola, realizzati in legno con pannello pieno o vetrato (porta verso corridoio).

infissi interni: a libro, realizzati in legno con pannello pieno (porta verso vano cottura).

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.46 x 46.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20 (bagni).

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,30 (bagno grande) ed altezza di circa m.2,44 (bagno piccolo).

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.36 x 36 (balcone fronte e balcone retro).



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitazione	87,80	x	100 %	=	87,80



promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

balcone fronte	19,20	x	35 %	=	6,72
balcone retro	19,20	x	35 %	=	6,72
Totale:	126,20				101,24

VALUTAZIONE:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CALIMERA, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 490 €/mq. ad un massimo di 680 €/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 410 €/mq. ad un massimo di 600 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile (sub.12), si ritiene valida una valutazione di 680 €/mq. corrispondente al valore massimo della tipologia abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione comprensivo delle aree pertinenziali esterne opportunamente omogeneizzate (superficie commerciale mq.101,24) risulta pari a € 68.843,20, arrotondato a € 68.843,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.843,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.843,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.843,00**

BENI IN CALIMERA VIA ULISSE N.4 E VIA CAVOUR S.N.C. (ACCESSO TRAMITE
RAMPA CARRABILE ALL'AUTORIMESSA CON I BOX)

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CALIMERA via Ulisse n.4 e via Cavour s.n.c. (accesso tramite rampa carrabile all'autorimessa con i box), della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale, del tipo in linea, posto in prossimità della SP25 verso il Comune di Martignano, nella zona di espansione ad Est del centro cittadino, da cui dista circa un chilometro, e composto da diciotto appartamenti (due per piano, articolati su tre distinti vani scala) ed altrettanti box. Al box auto (sub.17, interno 11) si accede

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



tramite la comune area di manovra (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.), a sua volta raggiungibile dal vano scala comune (F.4 p.1408 s.14 b.c.n.c.) e dalla rampa carrabile su via Cavour s.n.c.

Il box confina a sud-est e a nord-ovest con altri box di altrui proprietà (rispettivamente F.4 p.1408 s.18 e F.4 p.1408 s.16), a nord-est con area comune di manovra e a sud-ovest con terrapieno.

Presenta murature intonacate e tinteggiate, ha altezza utile interna di circa m.2,90 e m.2,18 (ribassamento nella porzione terminale del vano) e superficie utile complessiva di circa mq.23,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 11, ha un'altezza interna di m.2,90 e m.2,18. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1408 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: via da denominare n. sn, piano: S1, intestato a _____, proprietà 1/1, derivante da atto del 25/03/2010 Pubblico ufficiale _____ Sede LECCE (LE) Repertorio n.59846 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n.7662.1/2010 Reparto PI di Lecce in atti dal 29/03/2010.

Coerenze: il box (Foglio 4 particella 1408 sub.17) confina a sud-est con box di altra proprietà (F.4 p.1408 s.18), a nord-ovest con box di altra proprietà (F.4 p.1408 s.16), a nord-est con area comune di manovra (F.4 p.1408 s.25 b.c.n.c.), a sud-ovest con terrapieno.

Superficie Catastale Totale: 26 mq. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento 22/02/2010 Pratica n.LE0073961 in atti dal 22/02/2010 Variazione di classamento (n.4481.1/2010). Costituzione del 16/10/2009 Pratica n.LE0423443 in atti dal 16/10/2009 Costituzione (n.6969.1/2009), con cui venivano presentati l'attuale planimetria catastale e l'elaborato planimetrico a firma dell'ing. _____.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su suolo edificatorio di circa complessive are 12,43 in Calimera, ed in particolare sulle seguenti unità così censite: - N.C.T. Foglio 4 particella 1408 di are 7,47, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407436 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407436.2/2009); con la suddetta variazione veniva inoltre soppressa la particella 1480 di are 0,76 e unita alla predetta particella 1408 - già ente urbano di are 7,47 - nell'unica consistenza di are 8,23 (ente urbano); - N.C.T. Foglio 4 particella 1479 di are 4,20, aree di enti urbani e promiscui dal 07/10/2009 - Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n.LE0407058 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n.407058.2/2009); la suddetta particella scaturisce dalla soppressione della particella 1409 di are 4,96, a seguito di frazionamento del 18/05/2007 Pratica n.LE0248948 in atti dal 18/05/2007 (n.248948.1/2007), con cui veniva variata anche la particella 1480 di are 0,76.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



nella media
 al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto sito al piano seminterrato di un fabbricato per civili abitazioni, del tipo in linea, a tre piani fuori terra, articolato in n.3 corpi scala distinti (ciascuno con sei unità abitative, due per piano), di cui il corpo "A" edificato sulla particella 1479 al Foglio 4, il corpo "B" ed il corpo "C" edificati sulla particella 1480 al Foglio 4.

Posta in prossimità della SP25 verso il Comune di Martignano, nella zona di espansione ad Est del centro cittadino, da cui dista circa un chilometro, l'unità (sub.17, interno 11) risulta accessibile tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Cavour s.n.c.

Il box confina a sud-est con box di altra proprietà (F.4 p.1408 s.18), a nord-ovest con box di altra proprietà (F.4 p.1408 s.16), a nord-est con area comune di manovra e a sud-ovest con terrapieno; presenta murature intonacate e tinteggiate, un'altezza utile interna di circa m.2,90 con un ribassamento a m.2,18 nella porzione terminale del vano, e superficie utile complessiva di circa 23,00 mq.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante metallica con apertura manuale e griglia superiore fissa per areazione.

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle, dimensioni cm.25 x 25.

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2024.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: CALIMERA, Fascia/zona: Periferica/NUOVA ESPANSIONE, Codice di zona: D2, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 305 €/mq. ad un massimo di 320 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 320 €/mq. corrispondente al valore massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del box auto (superficie commerciale mq.26,00) risulta pari a € 8.320,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Calimera, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,24	0,00	68.843,00	68.843,00
B	box singolo	26,00	0,00	8.320,00	8.320,00
				77.163,00 €	77.163,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.636,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.527,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



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

€. 11.029,05

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 62.497,95

data 04/09/2025



il tecnico incaricato
Ing. Mario Sarno

